

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

46  
.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. június 13-ai ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Lujza u. [REDACTED] szám alatti lakás bérbeadására

Előterjesztő: Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Gurbainé Schneider Katalin lakásgazdálkodási referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

### Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Lujza u. [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 24,40 m<sup>2</sup> alapterületű lakás bérelője 2001. március 1. napjától, határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés alapján, [REDACTED] volt. A bérelő bérleti jogviszonya 2006. április 15. napján bekövetkezett halálával megszűnt.

2003. októberében, [REDACTED] kérelmet nyújtott be a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat) családtagjai; [REDACTED] és [REDACTED] befogadásához való hozzájárulás iránt, amely kérelem teljesítését – a befogadni kívánt személyek számára és a lakás befogadóképességére tekintettel – megtagadta az Önkormányzat. Ezt követően [REDACTED] vidékre költözött 4 kiskorú gyermekével és a tárgyi lakás használatát, engedély nélkül [REDACTED] és családja részére engedte át.

[REDACTED] a bérleményt 2003. novemberétől kezdődően, a mai napig életvitelszerűen használja két kiskorú gyermekével.

A Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ (a továbbiakban: JSZSZGYK) 2016. május 24. napján kelt tájékoztatása szerint, [REDACTED] 2012. augusztus 15-e óta ügyfelük, eredetileg adóssága kezelése céljából kereste fel a szervezetet. Jelenleg, a főállása mellett másodállást is vállal annak érdekében, hogy gyermekei semmiben ne szenvedjenek hiányt. Emellett zavartalan lakhatásuk megoldására törekszik annak érdekében, hogy gyermekei nyugodt környezetben nőjenek fel. A JSZSZGYK tájékoztatása szerint [REDACTED] magatartása együttműködő és a rendszerint megfogadja a családsegítő tanácsait.

[REDACTED] jogviszonya rendezése iránti kérelemmel fordult Társaságunkhoz.

Társaságunk Önkormányzati Házkezelő Irodájának korábbi tájékoztatása szerint; az ingatlanban található, fűtésre szolgáló cserépkályha elavult és beomlott, annak használata életveszélyes. A fűtésrendszer korszerűsítési lehetőségének kivizsgálásáig [REDACTED] al 2015. július 29. napján, határozott idejű – 2016. június 30. napjáig szóló – lakáshasználati megállapodás megkötésére került sor.

Kérelmező a lakásra megállapítandó bérleti díjjal megegyező összegű, jelenleg 10.486,- Ft/hó + ÁFA használati díjat, valamint a kapcsolódó különszolgáltatási díjakat a bérelő halála óta is rendszeresen fizeti, használati díj és kapcsolódó különszolgáltatási díjhátraléka nincs és vele szemben magatartásbeli probléma nem merült fel.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda tájékoztatása szerint, [REDACTED] használó az ingatlan fűtését kizárólag szakaszosan használt hőszugárzókkal tudja megoldani, mely magas költségeket eredményez. A

Jh  
A

cserépkályha elbontásával hőtárolós fűtőtest került beszerelésre, tekintettel azonban arra, hogy a jelenlegi villamoshálózat elavult és a méreten aluli vezetékek miatt tűzveszélyes, szükségessé vált az egész lakás elektromos hálózatának szabványosítása, az ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt. közreműködésével. Mindezek alapján megállapítható, hogy az ingatlan jelenleg lakhatásra alkalmatlan.

A fenti okok miatt, [REDACTED] használó részére – bérleti jogviszony létesítése mellett – felajánlásra került a Budapest VIII. kerület, Lujza u. [REDACTED] szám alatti, 2 szobás, komfortos komfort fokozatú, 53,50 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati lakás, 11.652,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + kapcsolódó külön szolgáltatási díj összegért, melyet [REDACTED] a megtekintést követően elfogadott és vállalta, hogy abba – a saját költségén történő felújítást követően – beköltözik. A lakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötésének további feltételeként [REDACTED] vállalta két havi bérleti díjnak megfelelő, 38.841,- Ft összegű óvadék megfizetését. A lakás nagysága [REDACTED] és családja lakásigényre vonatkozó jogosultságának mértékét nem haladja meg.

A Budapest VIII. kerület, Lujza u. [REDACTED] szám alatti épület 100 %-ban önkormányzati tulajdonban van.

[REDACTED] val szemben nem áll fenn a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) rendeletben (a továbbiakban: Rendelet) megjelölt kizáró okok egyike sem, ezért részére a lakás bére adható.

Fentiekre tekintettel javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Lujza u. [REDACTED] szám alatti 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 53,50 m<sup>2</sup> alapterületű lakás bérbeadását [REDACTED] használó részére, 5 év határozott időre szólóan, előbérleti jog biztosításával – a lakás csökkentő-növelő tényezők figyelembe vétele nélküli lakbérének 2 havi összegével azonos mértékű – óvadékfizetési kötelezettséggel.

## II. A betérjesztés indoka

A Rendelet 22/C. §-a értelmében a lakásban visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználó részére az általa lakott vagy más, a lakásigény mértékét meg nem haladó szoba számú lakás bérbeadásáról a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználó helyzetének megoldása. A döntés az Önkormányzat részéről pénzügyi fedezetet nem igényel. A bérbeadás után rendszeresen befizetett bérleti díj az Önkormányzat bevételeit képezi.

## IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) rendelet 22/C. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

*„(1) A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján legfeljebb ötéves határozott időtartamra bére adható az általa lakott vagy más, a lakásigény mértékét meg nem haladó szoba számú lakás is, ha a használó a használati- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat rendszeresen megfizeti, és ellene sem magatartásbeli, sem egyéb, a Lakástörvényben a bérleti szerződés felmondására okot adó egyéb körülmény nem áll fenn, és a lakást már legalább 1 éve rendeltetésszerűen használja. E rendelet alkalmazásában rendszeresnek minősül a díjfizetés, ha a használó – kérelem beadásának napját megelőző – legalább fél éve folyamatosan fizeti az esedékes díjakat, az esetleges tartozással, vagy tartozás részleteivel együtt.”*

A Rendelet 25. § (1) bekezdésének a.) pontjában foglaltak alapján:

„A lakás bérlője, amennyiben a lakás bérleti díja nem szociális alapon kerül meghatározásra, új bérbeadás esetén a szerződéskötéskor óvadékot köteles fizetni. Az óvadék mértékeköltséggelven bérbe adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 2 havi összege.”

Fentiekre tekintettel kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### Határozati javaslat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbedásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) rendelet 22/C. §-ában, valamint a 47. §-ában foglaltak alapján [REDACTED] lakáshasználó részére, a Budapest VIII. kerület, Lujza u. [REDACTED] szám alatti 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 53,50 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve jelenleg – költségelvű komfortos 11.652,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon történő bérbeadásához, 5 év határozott időre szólóan, előbérleti jog biztosításával, óvadékfizetési kötelezettséggel.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 13.

- 2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontjában foglaltak alapján a bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. július 15.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt hirdető táblán honlapon

Budapest, 2016. június 7.

Farkas Örs  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: GURBAINÉ SCHNEIDER KATALIN LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS *al*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *al*

JOGI KONTROLL: *al*

ELLENŐRIZTE:

*Dr. Mészár Erika*

DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2016 JÜN 07

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*Dr. Danada-Rimán Edina*

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

2016 JÜN 07

JÓVÁHAGYTA:

*Soós György*

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

*Jakab*

3 *al*