

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

28. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. július 11-ei ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca [REDACTED]
szám alatti lakás bérbeadására

Előterjesztő: Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Csete Gyula 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, Diószegi Sámuel utca [REDACTED] szám alatti 1 szoba komfortos komfortfokozatú, 28,40 m² alapterületű önkormányzati lakás bérelője 2001. április 19. napjától kezdődő határozatlan időre szóló bérleti szerződés alapján, [REDACTED] volt. A bérelő bérleti jogviszonya 2014. április 25. napján bekövetkezett halálával megszűnt.

A néhai bérelő még 2003. december 17. napján kérelemmel fordult Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Lakásügyi Osztályához, [REDACTED] – mint élettársának – a tárgyi lakásba történő befogadásához való bérbeadói hozzájárulás megadása iránt. Az Önkormányzat, mint bérbeadó 2004. január 14. napján kelt VI-5907/2003. számú tulajdonosi nyilatkozatában hozzájárulását adta [REDACTED] befogadásához.

[REDACTED] 2014. május 12-én a Lakásgazdálkodási Irodán bejelentette, és halotti anyakönyvi kivonattal igazolta, hogy [REDACTED] 2014. április 25. napján váratlanul, tragikus hirtelenséggel elhalálozott.

[REDACTED] bérelő halálát követően [REDACTED] lakásbérleti jogviszonya rendezése iránti kérelemmel fordult Társaságunkhoz.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (*Lakástörvény*) 32. § (2) bekezdésében foglaltak alapján az önkormányzati lakás esetén az, akit e törvény alapján a bérelő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérelő a lakásba befogadta, és a bérelő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott. Tekintettel arra, hogy a bérelőnek [REDACTED] befogadásához hozzájárulást kellett kérnie a bérbeadótól és a 2004. január 14. napján kelt befogadó nyilatkozat 2. pontja is tartalmazza, hogy – „a bérelő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakást 15 napon belül

1

ingóságaitól kiürítve elhagyni” – megállapítható, hogy [REDACTED] nem jogosult a bérleti jogviszony folytatására.

A lakás nagysága [REDACTED] lakásigény mérték jogosultságát nem haladja meg, a kérelmező a lakásra megállapított bérleti díjjal azonos mértékű használati-, és kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat a bérlő halála óta is rendszeresen megfizeti, elmaradása nincs. A bérlemény rendezett, a lakás rendeltetésszerű használatát a lakáshasználó biztosítja. Kérelmező életvitelszerűen a lakásban lakik és az ingatlan egyúttal bejelentett lakcíme is 2004. február 5. napja óta. [REDACTED] al szemben magatartásbeli probléma nem merült fel.

A Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ tájékoztatása alapján, sem a volt bérlő, sem a visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználó nyilvántartásukban nem szerepel tekintettel arra, hogy díjhátralékkal sosem rendelkeztek.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca [REDACTED] szám alatti épület Társasház. A tárgyi épületben összesen 16 db albetét van, amelyből 4 db önkormányzati tulajdonban van. A tárgyi lakásra vonatkozó közös költség összege jelenleg 8.680,- Ft/hó.

A jogcím nélküli lakáshasználó a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat köteles fizetni. [REDACTED] ak a lakásbérleti szerződés megkötése után – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – ugyanannyi, azaz 6.186,- Ft/hó + ÁFA összegű (bérleti) díjfizetési kötelezettsége keletkezik, ezen felül a kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat – személyszállítási díjat 1.951,- Ft/hó + ÁFA, valamint társasházi víz- és csatornahasználati díjat 3.124,- Ft/hó + ÁFA – köteles megfizetni a bérbeadó részére. A leendő bérlő a bérleti szerződés megkötése érdekében az alaplakbér 2 havi összegének megfelelő óvadék megfizetésére köteles.

Fentiekre tekintettel, javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, 28,40 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás bérbeadását [REDACTED] jogcím nélküli használó részére, 5 év határozott időre szólóan, előbérleti jog biztosításával, a csökkentő-növelő tényezők figyelembe vétele nélküli lakbérének 2 havi összegével azonos mértékű, azaz 20.618,- Ft összegű óvadékfizetési kötelezettséggel.

II. A betérjesztés indoka

A lakásban visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználó helyzetének rendezése és a részére történő bérbeadás bérbeadói döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

IV. Jogszabályi környezet

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntéshozatali hatásköre a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdésének b.) pontján és a Képviselő testület és Szervei Szervezeti és Működési

Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. számú mellékletének 1.1.11. pontján alapul.

A Rendelet 22/C. § (1) bekezdése alapján:

„A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján legfeljebb ötéves határozott időtartamra bérbe 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 mértéke költségelven bérbe adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 2 havi összege.”

Fentiekre tekintettel kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

...../2016. év (...hónap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1) hozzájárul a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet 22/C. §-ában, valamint 47. §-ában foglaltak alapján, [REDACTED] jogcím nélküli lakáshasználó részére, az általa lakott Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, 28,40 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú önkormányzati tulajdonú lakás – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve jelenleg – költségelvű komfortos 6.186,-Ft + ÁFA összegű bérleti díjjal történő bérbeadásához, öt év határozott időre szólóan, előbérleti jog biztosításával, a csökkentő-növelő tényezők figyelembe vétele nélküli lakbér 2 havi összegével azonos mértékű, azaz 20.618,- Ft összegű óvadékfizetési kötelezettséggel.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. július 11.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. augusztus 31.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslat a közzététel módjára
nem indokolt hirdető táblán honlapon

Budapest, 2016. július 5.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: CSETE GYULA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

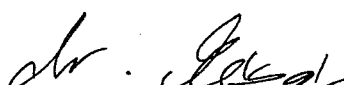
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016 JÚL 05

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2016 JÚL 05

JÓVÁHAGYTA:


SEOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

ad
fakad at

