

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.3.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. szeptember 12-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér [REDACTED] m 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

[REDACTED] 2007. március 09. napjától tulajdonosa volt a Budapest VIII. kerület [REDACTED] sz.-ú, Mátyás tér [REDACTED] szám alatti, 2 szobás, 66 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakásnak. 2008. április 18. napján az épületben – a [REDACTED] szám alatti lakásban bekövetkezett gázrobbanás során többek között [REDACTED] tulajdonában lévő lakás is teljesen kiégett, életveszélyessé vált.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Polgármesteri Hivatala Hatósági és Jogi Osztály Építésigazgatási Iroda 2008. április 22-én kelt 08-1198/5/2008. számú határozatában kötelezte a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Lakásügyi Osztályát (a továbbiakban: Lakásügyi Osztály) a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér [REDACTED] szám alatti épületben a gázrobbanás miatt életveszélyessé vált lakások bérlőinek, illetve tulajdonosainak azonnali elhelyezésére.

[REDACTED] a fenti határozat értelmében átmeneti jelleggel elhelyezésre került a Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér [REDACTED] szám alatti 1 szoba komfortos komfortfokozatú, 42,8 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú bérlakásba. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Lakásügyi Osztályának VI-1322/2/2008 szám alatt 2008. május 6-án kiadott nyilatkozata alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala, mint bérbeadó és [REDACTED] mint bérlő közötti közjegyzői okiratba foglalt határozott időre – 2008. július 31-ig – szóló bérleti szerződés megkötésére 2008. május 8. napján került sor. [REDACTED] a bérleménybe férjével és gyermekével együtt költözött.

[REDACTED] 2008. július 9. napján levélben fordult az Önkormányzat Lakásügyi Osztályához, amelyben előadta, hogy a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér [REDACTED] szám alatti tulajdonában álló lakás még mindig lakhatatlan, a gázrobbanás kivizsgálása, a helyreállítási munkálatok illetve a Társasház és a biztosító közötti tárgyalások még nem fejeződtek be. A bérleti szerződés lejáratát követően nem tud családjával visszaköltözni az ingatlanba, ezért kérte a bérleti szerződés meghosszabbítását.

Kérelme tárgyában a Képviselő-testület 2008. november 5-én megtartott ülésén döntött és az 578/2008.(XI.05.) számú határozatában hozzájárult ahhoz, hogy [REDACTED] újabb határozott idejű – 2009. december 31-ig szóló – közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződést kössön a fenti bérleményre.

[REDACTED] férje [REDACTED] 2009. december 20. napján kelt levelében az Önkormányzat Lakásügyi Osztályánál ismételten kérelmezte a fenti címen található önkormányzati lakás részükre történő bérbeadását.. Indoklásként előadta, hogy bérleti szerződése 2009. december 31. napjával megszűnik, azonban lakhatásuk továbbra sem megoldott, mivel a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér [REDACTED] szám alatti ingatlan helyreállítási munkálatai ugyan elvégzésre kerültek, de a lakásukra korábban jelzáloghitelt vettek fel, mivel azonban [REDACTED] a gázrobbanás következményeként maradandó pszichikai károsodást szenvedett és

cl
2
1

több alkalommal kórházi kezelés alatt állt, munkáját is elveszítette. Fizetése képtelenné váltak, így a lakásukat a bank elárverezte.

[redacted] férjével és gyermekével 2008. május 8. napja óta életvitelszerűen élnek a Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér [redacted] szám alatti lakásban. Az eltelt időszak alatt velük szemben magatartásbeli probléma nem merült fel.

[redacted] az LG-1868/3/2015. számú 2015. október 30. napján felvett jegyzőkönyvben foglaltan kérelmet nyújtott be a JGK Zrt.-hez bérleti jogviszonya rendezésére. Kérelmező a lakásra megállapított lakbérrel azonos, jelenleg 14.915,- Ft/hó + ÁFA összegű lakáshasználati- és kapcsolódó különszolgáltatási díjakat rendszeresen megfizeti, ezért az Önkormányzattal szemben díjtartozása nincs.

[redacted] val szemben nem áll fenn a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 23.§ (3) bekezdésében meghatározott kizáró okok egyike sem, ezért a lakás részére bérbe adható.

A Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér [redacted] szám alatti épület Társasház, melyben jelenleg 2 db önkormányzati tulajdonú lakás és 1 db helyiség van.

Fent leírtakra tekintettel javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak a Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér [redacted] szám alatti, 1 szobás, 42,80 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás bérbeadását [redacted] jogcím nélküli lakáshasználó részére, 5 év határozott időtartamra, előbérleti jog biztosításával – a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 2 havi összegével azonos mértékű – óvadékfizetési kötelezettséggel. Javasoljuk továbbá a Tisztelt Bizottságnak, hogy a tárgyi lakás bérbeadása azzal a feltétellel történjen, hogy az ingatlan 10 évig nem idegeníthető el.

II. A betérjesztés indoka

A Rendelet 22/C. § értelmében, a a bérbeadásról a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a jogcím nélküli használó helyzetének megoldása. A döntés az Önkormányzat részéről pénzügyi fedezetet nem igényel. A bérbeadás után rendszeresen befizetett bérleti díj pedig 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 (a továbbiakban: Rendelet) 22/C. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„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) bekezdés 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.”

A fizetendő lakbér mértéke a Rendelet 47. §-ban foglaltak alapján, a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezők figyelembe vételével kerül meghatározásra.

Fentiekre való tekintettel kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

...../2016. év (....hó.nap) 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. §-a, valamint 47. §-ban foglaltak alapján [REDACTED] jogcím nélküli lakáshasználó részére az általa lakott a Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, 42,80 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve jelenleg – költségelvű, 14.915,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díjjal történő bérbeadásához, 5 év határozott időre szólóan, előbérleti jog biztosításával, óvadékfizetési kötelezettséggel, 10 év elidegenítési tilalommal.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. szeptember 12.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. október 15.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslat a közzététel módjára
(megfelelő aláhúzandó!): nem indokolt hirdető táblán honlapon

Budapest, 2016. szeptember 6.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: GURBAINÉ SCHNEIDER KATALIN LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

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

JOGI KONTROLL: *Q*

ELLENŐRIZTE:

Dr. Mészár Erika

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016. Szept. 06

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Dr. Mészár Erika

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2016. Szept. 06

JÓVÁHAGYTA:

Soós György

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE