

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. szeptember 26-ai ülésére

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

Előterjesztő: Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mohácsi Gina 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, Dobozi u. [REDACTED] szám alatti 1,5 szobás, komfortos komfortfokozatú, 43,5 m² alapterületű önkormányzati bérlakás utolsó bérlője [REDACTED] (született: [REDACTED]) volt. Lakásbérleti szerződése határozatlan időre szól.

[REDACTED] 2003. március 17. napján elhalálozott. Halálát követően a lakásban bérleti jogviszony folytatására jogosult személy nem lakott. [REDACTED] még halálát megelőzően a lakásba fogadta keresztlányát [REDACTED] és annak fiát [REDACTED], de ehhez a bérbeadótól soha nem kért és nem is kapott engedélyt. Nevezettek [REDACTED] halálát követően mint jogcím nélküli lakáshasználók maradtak a lakásban.

[REDACTED] és [REDACTED] jogviszonyuk rendezése érdekében 2011. június 23. napján kérelmet nyújtottak be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. jogelődjéhez, a Kisfalu Kft.-hez, amely azonban az akkor hatályos jogszabályok alapján - 2011. december 19.- napján elutasításra került.

Tekintettel arra, hogy a jogcím nélküli lakáshasználóknak a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal (a továbbiakban: Önkormányzat) szemben díjhátralékuk nem állt fenn, [REDACTED]al és [REDACTED]el szemben kizárólag a lakás kiürítése érdekében került sor peres eljárás kezdeményezésére.

A kezdeményezett eljárás eredményeként, a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 2014. november 21. napján jogerős ítélet született, melyben a bíróság [REDACTED] és [REDACTED]t a Budapest VIII. kerület, Dobozi u. [REDACTED] szám alatti lakás 15. napon belüli kiürítésére, valamint 12.700,- Ft perköltség egyetemleges megfizetésére kötelezte.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a jogerős bírósági ítélet végrehajtása – a lakás kiürítése tekintetében – a kötelezettek ellen, jelenleg is folyamatban van.

Időközben [REDACTED] a tárgyi ingatlanból elköltözött, ott kizárólag édesanyja [REDACTED] lakik életvitelszerűen.

A Képviselő-testület a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendeletét 2015. június 4. napján módosította. Sajnálatos módon azonban – a döntéshozói szándékkal ellentétesen – a módosítás több folyamatban lévő lakásügyet is hátrányosan érintett, így [REDACTED] jogcím nélküli lakáshasználó lakásügyét is.

ch
1

Az ebből eredő problémák rendezése érdekében a Képviselő-testület 27/2016. (II.04.) számú határozatában úgy döntött, hogy azon józsefvárosi polgárok, akiknek lakásügye 2015. június 5. napját megelőzően jogerős bírósági ítélettel vagy végzéssel lezárult, illetve a végrehajtás már folyamatban volt, kapjanak lehetőséget lakáshelyzetük rendezésének felülvizsgálatára.

Tekintettel arra, hogy nevezett jogerős bírósági ítélete is 2015. június 5. napját megelőzően született, a fenti Képviselő-testületi döntésre figyelemmel, lehetőség van lakáshelyzetének rendezésére.

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 halálától óta is rendszeresen megfizeti, használati díj tekintetében elmaradása nincs. A bérlmény rendezett, a lakás rendeltetésszerű használatát a lakáshasználó biztosítja.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a Budapest VIII. kerület, Dobozi u. [REDACTED] szám alatti épület Társasház. A tárgyi épületben összesen 48 db albetét van, amelyből 14 db van még önkormányzati tulajdonban.

A jogcím nélküli lakáshasználó a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat köteles fizetni. [REDACTED] a lakásbérleti szerződés megkötése után – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – ugyanannyi, azaz 9.474,- Ft/hó + ÁFA összegű (bérleti) díjfizetési kötelezettsége keletkezik, ezen felül a kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat – személyszállítási díjat 1.951,- Ft/hó + ÁFA – köteles megfizetni a bérbeadó részére. A lakás mellékvízmérő órával felszerelt. A leendő bérlő a bérleti szerződés megkötése érdekében, az alaplakbér 2 havi összegének megfelelő óvadék megfizetésére köteles.

Fentiekre tekintettel, javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Dobozi u. [REDACTED] szám alatti, 1,5 szobás, komfortos komfortfokozatú, 43,5 m² alapterületű lakás bérbeadását [REDACTED] jogcím nélküli használati részére, 5 év határozott időtartamra, a csökkentő-növelő tényezők figyelembe vétele nélküli költségelű lakbérének 2 havi összegével azonos mértékű óvadékfizetési kötelezettséggel.

II. A betérjesztés indoka

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

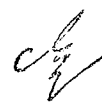
III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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 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. (IX.26.) 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.) rendelet 22/C, §-ában, 25. §-ában, valamint a 47. §-ában foglaltak alapján [REDACTED] jogcím nélküli lakáshasználó részére az általa lakott Budapest VIII. kerület, Dobózi u. [REDACTED] szám alatti 1,5 szobás, komfortos komfortfokozatú, 43,5 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadásához, 5 év határozott időre szólóan, a csökkentő-növelő tényezők figyelembe vétele nélküli költségelvű lakbér 2 havi összegével azonos mértékű óvadékfizetési kötelezettséggel.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. szeptember 26.

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

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

- 3) amennyiben a bérleti szerződés megkötésre kerül, hozzájárul ahhoz, hogy a [REDACTED] és [REDACTED] ellen – végrehajtási szakban – lévő lakáskiürítési eljárás megszüntetésre kerüljön. Felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy a végrehajtási eljárás megszüntetése érdekében tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 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. szeptember 19.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

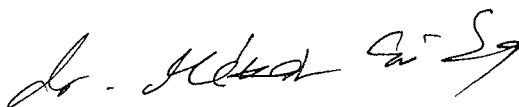
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MOHÁCSI GINA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016. Szept. 20.

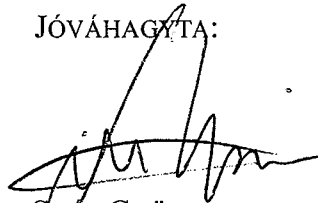
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2016. Szept. 20.

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



lakos