

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

413.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. november 7-i ülésére

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

Előterjesztő: Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: dr. Horváth Tamás Miklós lakásgazdálkodási divízióvezető

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 Menhely Alapítvány és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat között a Képviselő-testület 383/2005. (IX.08.) számú határozata alapján 2005. november 16. napján Együttműködési megállapodás jött létre 3 db üresen álló önkormányzati lakás bérbeadására.

A megállapodás szerint az Önkormányzat kötelezettséget vállalt a lakások határozott időre történő bérbeadására – 1 év időtartamra, amely meghosszabítható volt -, azzal, hogy azok használóit az Alapítvány jelöli ki.

Az Együttműködési megállapodás alapján bérbeadandó lakásokat a Tulajdonosi Bizottság 656/2006. (VI.14.) TB. határozatával kijelölte. A Menhely Alapítvány részére kijelölt lakások között szerepel a Budapest VIII. kerület Magdolna utca [REDACTED] szám alatti, 31,77 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás is.

A Menhely Alapítvány a megállapodásban rögzített joga alapján a Budapest VIII. kerület Magdolna utca [REDACTED] szám alatti lakás használóinak [REDACTED] és [REDACTED] jelölte ki. Az Alapítvány a [REDACTED] családdal jól működő gondozási kapcsolatban van. [REDACTED] és házasársa a lakásban öt kiskorú gyermekükkel laknak együtt. A használók ellen az eltelt idő alatt magatartási panasz nem merült fel, a lakást rendeltetésszerűen használják, tartozásuk nincs. Az egyesülettel az eltelt évek alatt mindvégig együttműködők, megbízhatóak, pontosak voltak.

[REDACTED] 2016. április 21. napján azzal a kérelemmel fordult Társaságunkhoz, hogy lakáshelyzetük végleges és megnyugtató megoldása érdekében az általuk használt, Budapest VIII. kerület Magdolna utca [REDACTED] szám alatti lakás kerüljön bérbeadásra részükre, férjével, [REDACTED] al bérlőtársi jogviszonyban. Kérelmét a Hajléktalan Gondozási Központ (Menhely alapítvány) a 2016. április 28. napján kelt levelében támogatta.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a Budapest VIII. kerület, Magdolna utca [REDACTED] szám alatti épület 100 % önkormányzati tulajdonú épület. Az épületben 67 db lakás található, amelyből 16 db lakás üres, 38 db lakásban bérleti szerződéssel rendelkező bérlő lakik, 2. db lakást használati megállapodással jogcím nélküli lakáshasználó használ, 11 db lakásban jogcím nélküli lakáshasználó lakik.

cf

ak és ak a lakásbérleti szerződés megkötése után – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – 3.488,- Ft/hó + ÁFA összegű (bérleti) díjfizetési kötelezettsége keletkezik, ezen felül a kapcsolódó különszolgáltatási díjakat – személyszállítási díjat 1.951,- Ft/hó + ÁFA, valamint víz- és csatornahasználati díjat 3.207,- Ft/hó + ÁFA – köteles megfizetni a bérbeadó részére. A leendő bérlők a bérleti szerződés megkötése érdekében az alaplakbér 2 havi összegének megfelelő óvadék megfizetésére kötelesek.

Fentiekre tekintettel, javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Magdolna utca szám alatti, 31,77 m² alapterületű, 1 szobás komfort nélküli komfortfokozatú lakás bérbeadását és jogcím nélküli használók részére, 5 év határozott időre szólóan, a csökkentő-növelő tényezők figyelembe vétele nélküli lakbér 2 havi összegével azonos mértékű óvadékfizetési kötelezettséggel.

II. A betérjesztés indoka

A jogcím nélküli lakáshasználók helyzetének rendezése és a részükre történő bérbeadás bérbeadási döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

A döntésnek pénzügyi hatása nincsen.

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.(XI.07.) 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] és [REDACTED] jogcím nélküli lakáshasználók részére, az általuk lakott Budapest VIII. kerület, Magdolna utca [REDACTED] szám alatti, 31,77 m² alapterületű, 1 szobás komfort nélküli komfortfokozatú önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadásához, 5 év határozott időre szólóan – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve jelenleg – költségelvű komfort nélküli 3.488,-Ft + ÁFA összegű bérleti díjjal 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. november 7.

- 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. december 7.

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

Budapest, 2016. november 2.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. HORVÁTH TAMÁS MIKLÓS LAKÁSGAZDÁLKODÁSI DIVÍZIÓVEZETŐ

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

JOGI KONTROLL: *M G Kke*

ELLENŐRIZTE:

Dr. Mészár Erika
DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Dr. Jelen Edina
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

Soos György
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG
ELNÖKE