

2.5.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága
Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. január 23 -ai ülésére

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

Előterjesztő: Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Orgonás Éva 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 2007. szeptember 17. napján kelt bérleti szerződés szerint a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca [REDACTED] szám alatti 1,5 szobás, komfortos, 39,5 m² alapterületű lakás bérlője [REDACTED] volt, a lakás bérleti szerződése határozott időtartamra, 2012. augusztus 31. napjáig szólt. A bérlő a Budapest VIII. kerület, Nagy Templom utca [REDACTED] sz. alatti lakás bérlőjeként, az épület rehabilitációja miatt került elhelyezésre a Vajdahunyad utcai bérlakásba. A Budapest VIII. kerület, Nagy Tempom u. [REDACTED] sz. alatti lakás vonatkozásában [REDACTED] 1987. május 20. napjától rendelkezett bérlői jogviszonnyal, 2006. szeptember 05. napjától fiával, [REDACTED] bérlőtársi jogviszonyt létesített, aki 2007. április 2. napján arról lemondott.

[REDACTED] a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. [REDACTED] szám alatti lakásban fiával, [REDACTED] annak élettársával ([REDACTED]-től házastársa) és [REDACTED] napján született unokájával, [REDACTED] lakott. [REDACTED] és házastársa házasságát a Pesti Központi Kerületi Bíróság felbontotta. A kiskorú gyermek az apa gondozásába került, a kiskorú gyermek édesanyja a lakásból elköltözött. [REDACTED] a 2012. augusztus 31. napján megszűnt bérleti jogviszonya rendezése tárgyában nem adott be kérelmet, a lakást jogcím nélkül használta.

[REDACTED] bérleti jogviszonya rendezését 2014. december 4. napján beadott kérelmében kezdeményezte. A Budapest Józsefvárosi Önkormányzattal szemben fennálló lakáshasználati és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékára 2014. december 8. napján részletfizetési megállapodást kötött, a 2014. október 31-ig fennálló 62.561,-Ft tőke és 3.854,-Ft kamat, összesen 66.415,- Ft megfizetésére.

Bérbeadó szervezet a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) rendelet 21/A. § -ában, a 22. §-ában, és a 25. §-ában, valamint a 26. §-ában foglaltak alapján a 2015. február 16-án kelt LG-133/1/2015. számú tulajdonosi nyilatkozatával hozzájárult [REDACTED] részére tárgyi lakás 1 év határozott időre történő bérbeadásához, 28.677,-Ft óvadék megfizetése mellett. Az óvadék megfizetését [REDACTED] 2015. február 25. napján teljesítette, azonban a lakásbérleti szerződés megkötésére 2015. július 12. napján bekövetkezett halála miatt nem került sor. Az óvadékot visszafizetése nem történt meg, tekintettel arra, mert annak visszaigénylésére az örökös jogosult, melyre azonban nem került sor.

2015. november 10. napján a volt bérlő fia, [REDACTED] kérelmet nyújtott be az általa jogcím nélkül használt lakás jogviszonya rendezése tárgyában, a lakásra fennálló tartozás megfizetését vállalta.

[REDACTED] 2015. július 1. napjától jogcím nélküli lakáshasználó, aki a lakás lakbérével egyező használati díjat és kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat édesanyja halála óta is rendszeresen fizeti, illetve a korábban édesanyja nevében fennálló lakáshasználati és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékot megfizette.

A lakás nagyságát és komfortfokozatát figyelembe véve [REDACTED] részére a lakás határozott időre bérbé adható.

██████████ a szerződés megkötése után 17.482,- Ft/hó összegű bérleti díj fizetési kötelezettsége keletkezik. Ezen felül a kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat - *szemétszállítási díj: 2.478.- Ft./hó – és 7.788.- Ft/hó víz-és csatornadíj* - köteles megfizetni bérbeadó részére. A leendő bérlő vállalja a csökkentő, növelő tényezők figyelembevétel nélküli költségelvű bérleti díj 2 havi összegével azonos mértékű óvadék megfizetését.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca ██████████ szám alatti 1,5 szobás, komfortos komfortfokozatú, 39,50 m² lakás bérbeadását ██████████ jogcím nélküli használó részére, költségelvű bérleti díjon, azaz 17. 482,- Ft/hó + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, egy év határozott időre szólóan. Amennyiben ezen időszak alatt nevezettel szemben a Lakástörvényben a bérleti szerződés felmondására okot adó körülmény nem fog fennállni, úgy a bérleti szerződés vele, a mindenkor hatályos rendelet feltételei alapján legfeljebb 5 évre meghosszabbítható.

II. A betérjesztés indoka

Fentiekben leírtak alapján, ██████████ – *mint jogcím nélküli lakáshasználó* – kérte az általa lakott lakás bérbeadását. A lakás szobaszáma a bentlakó személyek igényjogosultságát nem haladja meg. A kérelmezőnek 2007.11.19. napjától bejelentett lakóhelye a fenti cím. Vele szemben semmilyen probléma nem merült fel, a lakás használati díját rendszeresen fizeti, tartozása nincs. ██████████ munkaviszonnyal rendelkezik, gyermeke a kerületi Losonci téri Általános iskola tanulója.

██████████ szemben a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet 9. § (6) bekezdésében és a 23. § (3) bekezdésben meghatározott bérbeadást kizáró okok nem állnak fenn.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelete 22/C. § értelmében a jogcím nélküli lakáshasználó részére történő bérbeadásról a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jogosult dönteni.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a jogcím nélküli használó helyzetének megoldása. A döntés a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat részéről pénzügyi fedezetet nem igényel. A bérbeadás után rendszeresen befizetett bérleti díj a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat bevételét 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) és 25. § (1) bekezdései az alábbiak szerint rendelkeznek:

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

„ (1) 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.”

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy döntését meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat

...../2017. (I.23.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság határozata

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.8.) önkormányzati rendelet 22/C. §-ában, és 25. §-ában, valamint 47. §-ában foglaltak alapján, [REDACTED] jogcím nélküli lakáshasználó részére az általa lakott Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca [REDACTED] szám alatti 1,5 szobás, komfortos komfortfokozatú, 39,50 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadásához, egy év határozott időtartamra, költségelvű bérleti díjon, azaz 17. 482,- Ft/hó + közüzemi és különszolgáltatási díj fizetési kötelezettséggel, a csökkentő-növelő tényező figyelembevétele nélküli költségelvű lakbér két havi összegével azonos mértékű óvadékfizetési kötelezettség mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. január 23.

- 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: 2017. február 28.

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, 2017. január 17.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: ORGONÁS ÉVA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS *Orgonás Éva*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *[Handwritten signature]*

JOGI KONTROLL: *[Handwritten signature]*

ELLENŐRIZTE: *[Handwritten signature]*

DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2017 JAN 17.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[Handwritten signature]

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

[Handwritten signature]
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

[Handwritten signature]