

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. augusztus 14-i ülésére

**Tárgy:** Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bókay János utca [REDACTED] szám alatti és a Budapest VIII. kerület, Dankó utca [REDACTED] szám alatti lakások cserelakásként történő bérbeadására lakásgazdálkodási feladatok teljesítése körében

Előterjesztő: Bozsik István Péter 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

[REDACTED] 2013. november 16. napjától kizárólagos bérlője (a továbbiakban: Bérlő) a Budapest VIII. kerület, Magdolna u. [REDACTED] szám alatti, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 50,4 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati lakásnak. A bérleti jogviszony kezdete óta együtt lakik vele lánya, [REDACTED] és kiskorú unokája, akik a tárgyi ingatlanban állandó bejelentett lakcímmel rendelkeznek. 1999. évtől kezdődően [REDACTED] bérelte az ingatlant, 2013. május 05. és 2013. november 15. napja között [REDACTED] és [REDACTED] bérlőtársak voltak, majd [REDACTED] vált az ingatlan kizárólagos bérlőjévé.

2015. augusztus 17. napján a rendkívüli esőzések miatt a bérleményt – már nem először – elárasztotta a szennyvíz, eláztatva a burkolatot, a falakat és a berendezési tárgyakat is. Tekintettel arra, hogy a lakás lakhatatlanná vált, bérlő és családja lakhatásának azonnali megoldása érdekében – átmenetileg – kihelyezésre kerültek a Budapest VIII. kerület, Tömő u. [REDACTED] szám alatti, 1,5 szobás, komfortos komfortfokozatú, 28,30 m<sup>2</sup> alapterületű krízislakásba.

A 2015. szeptember 17-én kelt használati megállapodásban foglaltak alapján, a lakásra vonatkozó használatba adás a feltétel bekövetkezéséig, a Budapest VIII. kerület, Magdolna u. [REDACTED] szám alatti lakás felújításáig, illetve a használó végleges elhelyezéséig történt. A Tömő utcai lakás használatba adásával egyidejűleg, [REDACTED] a Magdolna utcai bérlakásra vonatkozó határozatlan idejű bérleti jogviszonya, valamint az ahhoz kapcsolódó bérleti- és külön szolgáltatási díj fizetésének kötelezettsége a használatba adás idejéig szünetel.

Az Önkormányzati Házkezelő Iroda 2016. április 1. napján kelt átirata szerint, a 2015. augusztus 17-én történt esemény után az alagsori lakás falazata és padozata nagyjából kiszáradt, azonban a kétszeri fertőtlenítést követően 2016. év elején történt folyamatos esőzések során, a szennyvízcsatorna ismételt dugulását követően újból felázott, és szennyvízzel szennyeződött a lakás falazata és padozata. Ennek oka, hogy az épület megépítéskor helytelenül alakították ki a szennyvízelvezetési rendszert, és ez nem csupán az alagsor 2. szám alatti lakást, hanem a már évek óta üresen álló alagsor 1. szám alatti lakást is érinti. Mindkét lakás bejáratával majdnem szemben – szinte azonos szintmagasságban –



alakították ki az épület központi szennyvízátemelő gyűjtőaknáját, mely minden nagyobb esőzés alkalmával feltelik és elönti szennyvízzel mindkét lakást.

Az épület szennyvízelvezető hálózatának lényeges átalakítására lenne szükség ahhoz, hogy mindkét alagsori lakást gazdaságilag érdemes lenne helyreállítani, ezért az alagsor [redacted] szám alatti lakásból a bérlő és családjának végleges elhelyezését javasoljuk.

Gódor László igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő a tárgyi lakást jelenlegi műszaki állapotában lakhatatlannak minősítette a gazdaságtalan, többszöri és rendszeres szennyvíz elárasztás miatt. A lakás véleménye szerint jelenleg ingatlanpiaci szempontból forgalomképtelen, és jelen műszaki állapotában szerkezetkész helyiségnek tekinthető, így műszaki értékkel bír csupán.

Bérlő és vele életvitelszerűen együttlakó lánya, valamint unokája lakhatásának végleges megoldása érdekében – a bérlő kérelmére – a rendelkezésünkre álló üres lakásállományból kettő darab, 1 szobás lakás került felajánlásra, melyeket megtekintettek, és nyilatkozatban vállalták a Budapest VIII. kerület, Bókay János [redacted] szám alatti, 33,70 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, valamint a Budapest VIII. kerület, Dankó u. [redacted] szám alatti, 26,90 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, összkomfortos komfortfokozatú lakás – saját költségen – történő lakhatóvá tételével kapcsolatos teljes műszaki helyreállítást.

A külön-külön bérbe adni kívánt lakások együttes szobaszáma, nem haladja meg a bérlő és a vele együttlakó személyek száma alapján számított lakásigény mértékének alsó határához tartozó szobaszám és ehhez hozzászámítható egy szoba együttes számát.

A Dankó utcai lakásba a bérlő egyedül, a Bókay János utcai lakásba a bérlő lánya, [redacted] költözne kiskorú gyermekével.

Aktuális kimutatásunk szerint [redacted] a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattal – mint bérbeadóval, és mint használatba adóval – szemben, sem a Budapest VIII. kerület, Magdolna u. [redacted] szám alatti lakás bérletével, sem pedig a Budapest VIII. kerület, Tömő u. [redacted] szám alatti lakás használatával kapcsolatban a mai napig, bérleti, használati- és ahhoz kapcsolódó különszolgáltatási díjhátraléka nem áll fenn, és felmondási ok sem merült fel sem vele, sem a vele együttlakó gyermekével és unokájával szemben sem.

A fent leírtakra tekintettel, az új bérlővel, azaz [redacted] szemben a bérleti jogviszony létesítését akadályozó kizáró feltétel nem áll fenn.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy Budapest VIII. kerület, Magdolna u. [redacted] szám alatti épület, és a Budapest VIII. kerület, Dankó u. [redacted] szám alatti épület is 100 %-ban önkormányzati tulajdonú, míg a Budapest VIII. kerület, Bókay János u. [redacted] szám alatti épület Társasház.

A Budapest VIII. kerület, Magdolna u. [redacted] szám alatti épületben összesen 27 db lakás található, melyből jelenleg 2 db üres. A Budapest VIII. kerület, Dankó u. [redacted] szám alatti épületben összesen 58 db lakás található, melyből jelenleg 5 db az üres lakások száma. A Budapest VIII. kerület, Bókay János u. [redacted] szám alatti épületben összesen 40 db lakás található, amelyből a jelenleg még önkormányzati tulajdonban lévő lakások száma 16 db, és ebből az üresen álló lakások száma 3 db.

A Budapest VIII. kerület, Bókay János u. [redacted] szám alatti lakás, mely HVT I. területen helyezkedik el, költségelví bérleti díja – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – jelenleg 18.621,- Ft/hó.

*Ju*

A Budapest VIII. kerület, Dankó u. [REDACTED] szám alatti lakás, mely HVT II. területen helyezkedik el, költségelví bérleti díja – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – jelenleg 9.946,- Ft/hó.

A Rév8 Zrt. a lakások bérbeadásához hozzájárult.

Tekintettel arra, hogy a bérlő, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó gyermeke rendszeres havi jövedelemmel rendelkeznek – a két bérbé adandó lakás vonatkozásában – a havi bérleti díjfizetési kötelezettségüknek eleget tudnak majd tenni.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Magdolna u. [REDACTED] szám alatti, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 50,4 m<sup>2</sup> alapterületű lakás tekintetében [REDACTED] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, [REDACTED] részére a Budapest VIII. kerület, Dankó u. [REDACTED] szám alatti, 26,90 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, összkomfortos komfortfokozatú lakás bérbeadását határozatlan időre a lakás megtekintett állapotában, míg lánya [REDACTED] részére a Budapest VIII. kerület, Bókay János u. [REDACTED] szám alatti, 33,70 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú lakás bérbeadását, 5 év határozott időre a lakás megtekintett állapotában, azzal a feltétellel, hogy bérlő a jelenleg használatba adott Budapest VIII. kerület, Tömő u. [REDACTED] szám alatti lakást a cserelakás birtokbavételét követő maximum 90 napon belül – a beköltözéskori állapotban – átadja.

A cserelakások lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás – saját költségen – a bérlők feladata, melyet megállapodásban kötelesek vállalni.

## II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a Budapest VIII. kerület, Bókay János utca [REDACTED] szám alatti és a Budapest VIII. kerület, Dankó utca [REDACTED] szám alatti lakások cserelakásként történő bérbeadása a lakásgazdálkodási feladatok teljesítése körében.

Az Önkormányzat vagyonában pozitív változás is történik, hiszen a bérbé adandó két lakás értéke a felújítással nő, és a bérleti díjfizetés a két lakás után is kedvezőbb az Önkormányzatnak. Figyelemmel a lakásgazdálkodási irányelvekre és a jövőbeni lakásügyi feladatokra, a rendelkezésre álló üres lakásállomány figyelembe vételével, azok rossz minősége (*lakás paraméterek, területi fekvés, magas felújítási költség*) miatt – a bérlő és vele együttlakó családjának kérelmét is figyelembe véve – a közeljövőben, másik, hasonló paraméterekkel rendelkező önkormányzati tulajdonú lakásokat nem biztos, hogy fel tudunk ajánlani a család jelenlegi helyzetének megoldása érdekében.

A döntés az Önkormányzat részéről pénzügyi fedezetet nem igényel.

## IV. Jogszabályi környezet

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 23. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján, a szerződés megszűnik, ha a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

Az Ltv. 23. § (3) bekezdése alapján: „A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbé, vagy pénzbéli térítést fizet. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbéli térítés is

*JW*

*fizethető. A másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályokat önkormányzati rendelet határozza meg”.*

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdésének b) pontjában, a (2) bekezdésben, és a (2) bekezdés c.) pontjában, valamint a (9) bekezdésben foglaltak alapján:

11. § (1) bekezdés b) pont: *Lakásgazdálkodási feladatok ellátása keretében történik a bérbeadás, ha: a bérbeadó az Ltv. 23. § (3) bekezdése alapján a bérlővel írásban úgy állapodott meg, hogy a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésekor részére másik lakást ad bérbe, függetlenül attól, hogy egyidejűleg pénzbeli térítésre sor kerül-e.*

11. § (2) bekezdés: *Az Ltv. 23. § (3) bekezdése és a 26. § (1) bekezdése alapján történő bérbeadói felmondás esetén a bérlő részére az Ltv. 26. § (1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő cserelakást kell bérbe adni, melyet a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jelöl ki.*

11. § (2) bekezdés c.) pont: *Ezen bekezdés szerinti jogcímen felmondásra került lakás bérlője (bérlőtársak) és a vele életvitelszerűen legalább kettő év óta jogszerűen együttlakó és lakásba be is jelentkezett házastársa szülője (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülője), gyermeke (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermek), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája kérelmére külön-külön lakás is bérbe adható, ha a szerződés legalább két szobás lakásra szűnik meg és a bérbe adandó lakások lakhatóvá tételét a leendő bérlők megállapodásban vállalják.*

11. § (9) bekezdés: *A (2) bekezdés c) pontjának alkalmazása során az új bérlő esetében a bérleti jogviszony létesítését kizáró feltételeket vizsgálni kell. A nem a bérlőnek bérbe adott lakás után költségelvé vagy piaci lakbért kell fizetni. Az ilyen lakásra csak határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig létesíthető bérleti jogviszony.*

Fentiekre való tekintettel kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### Határozati javaslat

...../2017. (VIII.14.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Magdolna utca [REDACTED] szám alatti 2 szobás, komfortos komfortfokozatú 50,4 m<sup>2</sup> alapterületű lakás vonatkozásában [REDACTED] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, részére a Budapest VIII. kerület, Dankó utca [REDACTED] szám alatti 1 szobás, összkomfortos fokozatú 26,90 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megtekintett állapotban történő határozatlan időre szóló bérbeadásához, valamint [REDACTED] részére a Budapest VIII. kerület, Bókay János u. [REDACTED] szám alatti, 1 szobás komfortos 33,70 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megtekintett állapotban történő határozott idejű 5 évre szóló bérbeadásához, azzal a feltétellel, hogy [REDACTED] és [REDACTED] a jelenleg használt lakást a cserelakások birtokbavételét követő maximum 90 napon belül – a beköltözéskori állapotban – átadják.

A cserelakások lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás – saját költségen – a bérlők feladata, melyet megállapodásban kötelesek vállalni.

*Jm*

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
 Határidő: 2017. augusztus 14.

- 2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1) pontjában meghatározott megállapodások és bérleti szerződések megkötésére.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
 Határidő: 2017. szeptember 30.

- 3) kötelezi [REDACTED] és [REDACTED], hogy az 1) pontban megjelölt lakások birtokbavételét követő legfeljebb 90 napon belül, az általuk jelenleg közösen használt Budapest VIII. kerület, Tömő u. [REDACTED] szám alatti lakást ingóságaitól kiürítve – a beköltözéskori állapotban – üresen adják le.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
 Határidő: a Budapest VIII. kerület, Dankó utca [REDACTED] szám alatti, valamint a Budapest VIII. kerület, Bókay János u. [REDACTED] szám alatti lakások birtokbavételét követő 90. nap.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
 A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2017. augusztus 08.

  
**Bozsik István Péter**  
 vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: ORGONÁS ÉVA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS 

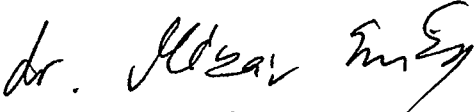
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

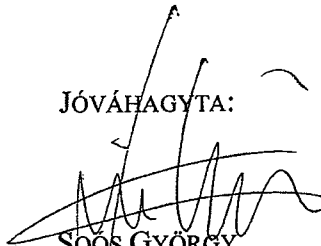
ELLENŐRIZTE:

  
 DR. MÉSZÁR ERIKA  
 ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
 DANADA-RIMÁN EDINA  
 JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
 SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE