

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.16.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. szeptember 11-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József utca [REDACTED] szám alatti lakás cserelakásként történő bérbeadására lakásgazdálkodási feladatok teljesítése körében

Előterjesztő: Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Csete Gyula 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

B. S-né határozott időre szólóan, 2022. június 30. napjáig kizárólagos bérlője (a továbbiakban: Bérlő) a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 27,99 m² alapterületű önkormányzati lakásnak.

Á. K. és B. S-né – lakáscsere folytán – a 2004. december 27. napján kelt határozott időre szóló bérleti szerződéssel, bérlőtársi jogviszonyban lettek bérlői a tárgyi lakásnak, majd a 2007. október 26-án kelt – határozott időre szóló – bérleti szerződéssel a lakás kizárólagos bérlője B. S-né (a továbbiakban: Bérlő) lett.

A bérlővel jelenleg súlyos beteg szülője, valamint két gyermeke és kiskorú unokája lakik életvitelszerűen együtt.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban: JGK Zrt.) Műszaki és Intézményi Iroda, valamint az Ingatlanszolgáltatási Iroda műszaki munkatársai a tárgyi lakásban 2017. május 8. napján helyszíni szemlét tartottak. A bérleményellenőrzés során megállapításra került, hogy a bérlemény helyiségeiben jelentős mértékű vizesedés tapasztalható. A tárgyi lakás a padlásfeljáró alatt helyezkedik el, melynek szerkezetei nincsenek hőszigetelve, a helyiségek hatékony szellőzéssel nem rendelkeznek, így a víz folyamatosan a falakon csapódik le. A falak és az aljzat vízszigetelésének hiánya folyamatos vízutánpótlást biztosít, melynek következtében a konyha és a szoba padozata jelenleg is süllyed.

A lakás vizesedésének megszüntetése csak hibafeltárások, javítások és átépítések együttes eredményeként lenne várható. Részleges eredményt elsősorban a gépészeti feltárás és hibajavítás, valamint a szomszédos telken a fal melletti vízvezető járda kiépítése adhatna, de az egyéb munkák a lakás kedvezőtlen adottságaiból és kialakításából adódó csekély értéke miatt, nem lennének gazdaságosak.

A JGK Zrt. műszakilag érintett Irodáinak közös szakvéleménye alapján, a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca [REDACTED] szám alatti önkormányzati lakás bérlőjének a lehető legrövidebb időn belül másik önkormányzati lakást szükséges bérbbe adni, mert a jelenleg lakott lakás veszélyes és káros az egészségre. A bérlemény hosszabb távú, életvitelszerű tartózkodásra alkalmatlan.

Bérlő lakhatásának megoldása érdekében – a vele életvitelszerűen együttlakó családtagokat is figyelembe véve – a rendelkezésünkre álló üres lakásállományból felajánlásra került a Budapest VIII. kerület, József utca [REDACTED] szám alatti 67,60 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú üres lakás, melyet a bérlő megtekintett állapotban elfogadott, és nyilatkozatban vállalta a lakás saját költségen történő lakhatóvá tételével kapcsolatos teljes műszaki helyreállítást. Vállalta továbbá, a nagyobb alapterületből adódó magasabb havi bérleti díj megfizetését is. A felajánlott lakás a bérlő lakásigényének jogosultságát nem haladja meg.

A bérze adni kívánt lakás nem HVT területen helyezkedik el.

Aktuális kimutatásunk szerint B. S-nének a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattal – mint bérbeadóval – szemben a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca [REDACTED] szám alatti lakás bérletével kapcsolatban a mai napig bérleti- és ahhoz kapcsolódó költszolgáltatási díjhátraléka nem áll fenn.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel u. [REDACTED] szám alatti épület 100 % önkormányzati tulajdonú, míg a Budapest VIII. kerület, József utca [REDACTED] szám alatti épület Társasház.

A Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel u. [REDACTED] szám alatti épületben összesen 14 db lakás található, melyből jelenleg 2 db üres. A Budapest VIII. kerület, József utca [REDACTED] szám alatti épületben összesen 25 db önkormányzati tulajdonú lakás található, és ebből az üresen álló lakások száma 3 db.

A Budapest VIII. kerület, József utca [REDACTED] szám alatti lakás, költségelví bérleti díja – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – jelenleg 29.917,- Ft/hó. A bérlő jelenlegi bérleményére költségelví komfortos bérleti díjat fizet, melynek mértéke – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – 6.452,- Ft/hó.

Tekintettel arra, hogy a bérlő, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó családtagjai rendszeres havi jövedelemmel rendelkeznek, bérlő a bérze adandó lakás vonatkozásában a havi bérleti díjfizetési kötelezettségének eleget tud majd tenni.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 27,99 m² alapterületű lakás tekintetében B. S-né bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, részére a Budapest VIII. kerület, József utca [REDACTED] szám alatti, 67,60 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú lakás bérzeadását határozott időre, 2022. június 30. napjáig szólóan a lakás megtekintett állapotában azzal a feltétellel, hogy bérlő a jelenleg lakott Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca [REDACTED] szám alatti lakást a cserelakás birtokbavételét követő maximum 90 napon belül átadja.

A cserelakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás – saját költségen – a bérlő feladata, melyet megállapodásban köteles vállalni.

II. A beterveztés indoka

Az előtervezés tárgyában a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a Budapest VIII. kerület, József utca [REDACTED] szám alatti lakás cserelakásként történő bérzeadása lakásgazdálkodási feladatok teljesítése körében.

Az Önkormányzat vagyonában pozitív változás is történik, hiszen a bérbbe adandó lakás értéke a felújítással nő, és a magasabb bérleti díjfizetés a nagyobb alapterületű 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 kérelmét, és a vele életvitelszerűen együttlakó családtagok számát is figyelembe véve – a közeljövőben, másik, hasonló paraméterekkel rendelkező önkormányzati tulajdonú lakást nem biztos, hogy fel tudunk ajánlani a család végleges elhelyezése 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 bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is 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.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdésének b) pontjában, a (2) bekezdésben, és a (2) bekezdés b) pontjában 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 b) pont: *Ha a bérlő a lakása helyett nagyobb szobaszámú lakást kér, kérelmére legfeljebb a jogos lakásigénye mértékét meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe, amelynek lakhatóvá tételéről bérbeadó bérlővel írásban megállapodást köt.*

Fentiekre való tekintettel kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

...../2017. (IX.11.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú 27,99 m² alapterületű lakás vonatkozásában B. S-né bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, részére a Budapest VIII. kerület, József utca [REDACTED]

