

3./32.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2019. december 18-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti lakás bérbeadására**

Előterjesztő: Nováczi Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Fazekas Papp Ágnes lakásgazdálkodási referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

### Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A ..... hrsz-ú – 100 % önkormányzati tulajdonban lévő – Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti épületben található ..... szám alatti egy szobás, komfort nélküli, – bérleti szerződés szerinti – 22,85 m<sup>2</sup> alapterületű lakás bérlője P.I. volt. A lakáscsere jogcímén létrejött, 2004. július 23. napjától fennálló bérleti jogviszonya határozatlan időre szól. P.I. a lakásba – korábbi házastársával – P. I-néval költözött.

A rendelkezésre álló iratok alapján megállapítható, hogy lányuk rájuk hagyta a két unokájuk nevelését és ismeretlen helyre költözött. A Gyámhivatal által kezdeményezett gyermek elhelyezési perben a Pesti Központi Kerületi Bíróság a gyermekeket az anyai nagyszülőknél helyezte el. Mivel a lakás túl kicsinek bizonyult a család számára, lakáshelyzetük javítása érdekében bérlő kérelmet nyújtott be a szomszédos üres lakásnak a bérleményéhez történő csatolására.

Bérlő kérelmére a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a 962/2008. (VI.24.) számú határozatában úgy döntött, hozzájárul ahhoz, hogy P.I. részére lakásbővítés céljából bérbeadásra kerüljön a bérleményével szomszédos ..... szám alatti egy szobás, komfort nélküli, 23,20 m<sup>2</sup> alapterületű üres önkormányzati lakás.

Bérlő a lakások műszaki egyesítését elvégezte, tekintettel azonban arra, hogy éveken át folyamatosan lakbértartozása volt, a csatolással kialakított kettő szobás, komfortos komfortfokozatú, 46,05 m<sup>2</sup> alapterületű lakásra vonatkozó egységes szerkezetű bérleti szerződés, nem jöhetett létre.

Miután a bérlő a lakás használatával kapcsolatban felhalmozott tartozásait rendezte, 2016. január 18. napján a műszakilag egyesített lakás bérbeadása érdekében a bérbeadói nyilatkozat kibocsátásra került. Tekintettel azonban arra, hogy P.I. 2016. február 18. napján elhunyt, a bérleti szerződés megkötésére már nem kerülhetett sor.

Bár a volt bérlő és felesége házasságát a Pesti Központi Kerületi Bíróság 1990. szeptember 7. napján jogerőre emelkedett ítéletével felbontotta, a volt házastársak P.I. haláláig életvitelszerűen együtt laktak a bérleményben, a gyámságuk alá helyezett két unokájukkal együtt. Az együttélésük alatt közösen végezték el a lakás műszaki csatolását, és a lakás komfortosítását. Ezt a házból meghallgatott szomszédok jegyzőkönyvi nyilatkozatai is alátámasztják.

P.I-né a tárgyi lakás jogcím nélküli használójaként 2019. február 13. napján kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) felé, amelyben kezdeményezte a tárgyi lakás részére történő bérbeadását.

Kérelmére tekintettel a JGK Zrt. munkatársai tájékoztatták arról, hogy a tárgyi lakásra vonatkozó bérleti jogviszonya kizárólag a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 22/C. §-ában foglaltak alapján, tulajdonosi döntést követően a rendeletben meghatározott feltételekkel rendezhető.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a lakásbérleti jogviszony rendezésére vonatkozó kérelmét P.I-né a 2019. április 15. napján tett nyilatkozatban foglaltak alapján, továbbra is fenntartja, és a tárgyi lakás részére történő bérbeadása érdekében, vállalta a lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezők nélküli – kétszeresének megfelelő, 21.367,- Ft összegű óvadék megfizetését.

Jogcím nélküli lakáshasználónak a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattal szemben a mai napig használati- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjtarozása nincs, és a tárgyhavi díjfizetési kötelezettségének is rendszeresen eleget tesz. A 2019. február 4. napán lefolytatott bérleményellenőrzés során megállapításra került, hogy P.I-né a lakást rendeltetésszerűen használja, abban két nagykorú és két kiskorú unokájával, valamint kiskorú dédunokájával lakik életvitelszerűen együtt. A családdal szemben magatartási probléma soha nem merült fel, és a Lakástörvényben a bérleti szerződés felmondására okot adó egyéb körülmény sem áll fenn.

A ... hrsz-ú – 100 % önkormányzati tulajdonban lévő – Budapest VIII. kerület, ... szám alatti – nem HVT területen elhelyezkedő – épületben 25 db lakás található, amelyből az üres lakások száma jelenleg 3 db.

A jogcím nélküli lakáshasználó a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat köteles fizetni. P.I-nénak a lakásbérleti szerződés megkötése után – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket, valamint a saját költségen történő komfortosítást is figyelembe véve – továbbra is költségelví komfort nélküli komfortfokozatnak megfelelő bérleti díjfizetési kötelezettsége keletkezik, amelynek összege jelenleg 6.410,- Ft/hó.

Fentiekre tekintettel javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII. kerület, ... szám alatti, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 46,05 m<sup>2</sup> alapterületű lakás P.I-né jogcím nélküli használó részére történő bérbeadásához járuljon hozzá, 5 év határozott időre szólóan – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket, valamint a korábban saját költségen történt komfortosítást figyelembe véve – jelenleg 6.410,- Ft/hó összegű költségelví komfort nélküli bérleti díjfizetési, valamint két havi óvadékfizetési kötelezettséggel.

## **II. A beterjesztés indoka**

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatásköre.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja a visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználó helyzetének rendezése. A döntés az Önkormányzat részéről pénzügyi fedezetet nem igényel. A bérbeadás után rendszeresen befizetett bérleti díj az Önkormányzat bevételeit képezi.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati 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:

*„(1) A lakás bérlője, amennyiben a lakás bérleti díja nem szociális alapon kerül meghatározásra, új bérbeadás esetén a szerződéskötéskor óvadékat köteles fizetni. Az óvadék mértéke:*

*a.) 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

...../2019. (XII.18.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási bizottsági határozat

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási 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. §-a alapján P.I-né jogcím nélküli lakáshasználó részére az általa lakott hrsz-ú épületben található Budapest VIII. kerület, ..... szám alatti 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 46,05 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadásához, 5 év határozott időre szólóan – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve - jelenleg 6.410,- Ft/hó összegű bérleti díjjal, a lakás csökkentő-növelő tényezők nélküli költségelvű lakbérének 2 havi összegével azonos mértékű óvadékfizetési kötelezettséggel.
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontjában foglaltak szerinti bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1.) pont esetében: 2019. december 18., a 2.) pont esetében: 2020. január 31.

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, 2019. december 11.




**Nováczki Eleonóra**

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: FAZEKAS PAPP ÁGNES LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

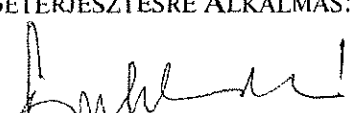
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

  
JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR  
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

