

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 2020. február 25-i ülésére

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

Előterjesztő: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Jakab Andrea lakásgazdálkodási divízióvezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A hrsz-ú – 100 % önkormányzati tulajdonban lévő – Budapest VIII. kerület, alatti épületben található földszint 11. szám alatti egy szobás, komfortos komfortfokozatú – eredetileg – 34 m² alapterületű házfelügyelői szolgálati lakás bérlelője V.I. volt. Bérlelőnek az 1995. január 27. napjától fennálló – munkavégzéshez kötött – bérleti jogviszonya határozatlan időre szól.

A rendelkezésre álló iratok alapján megállapítható, hogy V.I. 2002. júniusában kérelemmel fordult az Önkormányzat felé, amelyben – az életvitelszerűen együttlakó családtagok számára tekintettel – a bérleménye mellett található 6,3 m² alapterületű közös WC bérbeadását kérte lakásbővítés céljából.

A Lakásügyi Osztály a 2002. szeptember 17. napján kelt, határozott időre, a használatbavételi (fennmaradási) engedély megadásáig, de legkésőbb 2006. szeptember 30. napjáig szóló bérleti szerződéssel hozzájárult a lakás bővítéséhez.

Az Építésigazgatási Iroda 2005. április 19-én megtartott helyszíni szemléje során megállapította, hogy V.I. a lakás és a közös WC műszaki egyesítésével járó munkákat elvégezte, tekintettel azonban arra, hogy bérlelő nem nyújtott be használatbavételi engedély iránti kérelmet, a műszaki egyesítés utáni bérleti jogviszony rendezésére nem került sor.

2008. április 29. napján V.I. munkaviszonya rendes felmondással megszűnt, így a Budapest VIII. kerület, alatti egy szobás, komfortos komfortfokozatú 34 m² alapterületű házfelügyelői szolgálati lakásra kötött lakásbérleti szerződése is megszűnt.

A Tulajdonosi Bizottság a 629/2006. (VI.07.) számú határozatában az önkormányzati tulajdonban lévő házfelügyelői szolgálati lakások esetében – amelyekben akkor aktív házfelügyelőlakott – úgy döntött, hogy amennyiben a kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületben lévő aktív házfelügyelő munkaviszonya önhibáján kívül szűnik meg, úgy a bérbeadó szervezet a lakás szolgálati jellegéről külön intézkedés nélkül lemond és a lakás bérbeadásra kerül a volt házfelügyelő részére. Mivel V.I. a Budapest VIII. kerület,

..... szám alatti egy szobás, komfortos komfortfokozatú – a csatlós során létrejött – 40,34 m² alapterületű lakás használatával kapcsolatban díjhátralékot halmozott fel, a lakásra vonatkozó bérleti jogviszonya nem kerülhetett rendezésre. V.I. a lakást két felnőtt gyermekével, azóta is jogcím nélkül használja.

V.I. az Önkormányzattal szemben fennálló tartozásait a részére megítélt támogatásokkal és az Önkormányzat által biztosított részletfizetési kedvezményekkel időközben rendezte, majd a lakás jogcím nélküli használójaként 2017. május 8. napján kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) felé, amelyben kezdeményezte a lakás részére történő bérbeadását, egyúttal tájékoztatta Társaságunkat arról is, hogy neve – házasságkötés folytán – H-V.I.-ra változott.

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, bizottsági döntést követően a rendeletben meghatározott feltételekkel rendezhető.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a lakásbérleti jogviszony rendezésére vonatkozó kérelmét H-V.I. továbbra is fenntartja és a tárgyi lakás részére történő bérbeadása érdekében, vállalta a lakbér alapját képező – a lakás csökkentő-növelő tényezők nélküli lakbérének – két havi összegével megegyező, 37.193,- Ft összegű óvadék megfizetését.

Jogcím nélküli lakáshasználónak a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattal szemben a mai napig használati- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjtartozása nincs, és a tárgyhavi díjfizetési kötelezettségének is rendszeresen eleget tesz. A 2020. január 13. napján lefolytatott bérlményellenőrzés során megállapításra került, hogy H-V.I. a lakást rendeltetésszerűen használja. Mivel házassága röviddel a házasságkötést követően megromlott, a lakásban továbbra is két nagykorú gyermekével 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 23 db lakás található, amelyből az üres lakások száma jelenleg 1 db.

A jogcím nélküli lakáshasználó a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat köteles fizetni. H-V.I.-nak a lakásbérleti szerződés megkötése után továbbra is – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket figyelembe vett – költségelvű komfortos komfortfokozatnak megfelelő bérleti díjfizetési kötelezettsége lesz, amelynek összege jelenleg 17.853,- Ft/hó.

Fentiekre tekintettel javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII. kerület, földszint szám alatti, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 40,34 m² alapterületű lakás H-V.I. jogcím nélküli használó részére történő bérbeadásához járuljon hozzá, 5 év határozott időre szólóan – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket figyelembe véve – jelenleg 17.853,- Ft/hó összegű költségelvű komfortos bérleti díjfizetési, valamint két havi óvadékfizetési kötelezettséggel.

II. A betérjesztés 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 Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 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 a.) pontján és a Képviselő testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. számú mellékletének 3.1.4. pontján alapul.

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 szociális hatáskört 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 óvadékot 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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottsága/2020. (II.25.) számú határozata

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi 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 H-V.I. jogcím nélküli lakáshasználó részére az általa lakott 35685 hrsz-ú épületben található Budapest VIII. kerület, szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 40,34 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadásához, 5 év határozott időre szólóan – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe vett – jelenleg 17.853,- Ft/hó összegű bérleti díjjal, a lakás csökkentő-növelő tényezők nélküli költségelvi 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

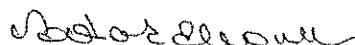
Határidő: az 1.) pont esetében: 2020. február 25., a 2.) pont esetében: 2020. március 31.

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, 2020. február 18.

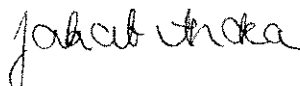


Nováczki Eleonóra

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: JAKAB ANDREA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI DIVÍZIÓVEZETŐ



PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

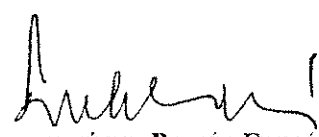


JOGI KONTROLL:



ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET

JEGYZŐ


HERMANN GYÖRGY

A SZOCIÁLIS, EGÉSZSÉGÜGYI ÉS LAKÁSÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

