

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület,
bérbeadására**

szám alatti lakás

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, szám alatti épületben található félemelet 9. szám alatti 1 szobás, 24,37 m² alapterületű, komfortos lakás bérlője V.A-né, jelenlegi nevén K.SZ. volt. Bérlőnek a 2001. november 1. napjától – lakáscsere címén – létrejött bérleti szerződése határozatlan időre szólt, amely az Önkormányzattal szemben felhalmozott díjhátralék miatt, 2017. április 30. napjára felmondásra került. K.SZ. a tárgyi ingatlan családjával azóta is jogcím nélkül lakja, életvitelszerűen.

K.SZ. a lakás rossz műszaki állapotára tekintettel, 2019. február 16. napján levéllel fordult az Önkormányzat felé, amelyben a korábban benyújtott minőségi lakáscserére irányuló kérelmének teljesítését kérte. A kérelem teljesítésére akkor, a felmondott lakásbérleti jogviszonya és az Önkormányzattal szemben még fennálló díjhátraléka miatt, nem volt lehetőség.

Időközben fennálló hátralékait – Hálózat Alapítványi támogatás, és az Önkormányzat által biztosított részletfizetési kedvezmény igénybevételével – rendezte, majd ismét segítséget kért lakhatási gondjai megoldásában.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban: JGK Zrt.) Ingatlanszolgáltatási Iroda műszaki munkatársai a tárgyi lakásban 2019. április 17. napján helyszíni szemlét tartottak. A műszaki szemle során megállapításra került, hogy a bérlemény helyiségeiben jelentős mértékű vízesedés tapasztalható. Bérlő az elmúlt években többször is a vakolat cseréjével és javításával próbálta a víz további terjedését csökkenteni illetve megszüntetni. Ennek ellenére a falak és az aljzat vízszigetelésének hiánya folyamatos vízutánpótlást biztosít.

A lakás folyamatos, ismeretlen okból történő vízesedése miatt, a rendszeresen elvégzett felújítási és karbantartási kísérletek nem vezettek eredményre. A bérlői és bérbeadói intézkedés ellenére a lakás oldalfalai egy métert meghaladó magasságig vízesek, amely miatt a lakásban már a penész is megjelent. K.SZ. a Népegészségügyi Intézet szakvéleményét is csatolta, amely alapján a lakás állapota nem teszi lehetővé a család egészséges lakhatását. Kérélmé mellé egészségügyi ambuláns lapokat is csatolt, amely alapján megállapítható, hogy nagyobbik gyermeke gyakori felsőlégúti panaszai összefüggésben lehetnek a lakás állapotával.

A család lakhatásának megoldása érdekében – K.SZ. kérelmét is figyelembe véve, amelyben az életvitelszerűen együttlakó családtagok számára tekintettel, az általuk jelenleg lakott lakás helyett nagyobb alapterületű, és szobaszámú lakás bérbeadását kérte – a rendelkezésünkre álló üres lakásállományból felajánlott lakások közül a 35456/A/30 hrsz. alatt felvett – Társasházi épületben lévő – Budapest VIII., szám alatti 61 m² alapterületű, 2 szobás, félkomfortos komfortfokozatú önkormányzati tulajdonú lakás, amelyet a jogcím nélküli használó megtekintett állapotban elfogadott és nyilatkozatban vállalta a lakás saját költségen történő lakhatóvá tételével kapcsolatos teljes műszaki helyreállítást.

K.SZ. vállalta továbbá, a nagyobb alapterületből adódó magasabb összegű havi bérleti díj megfizetését, valamint a bérbeadás érdekében a – lakbér alapját képező csökkentő és növelő tényező nélküli – lakbér kétszeresének megfelelő, 36.600,- 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. K.SZ. az általa korábban bérelt, jelenleg jogcím nélkül használt lakást rendeltetésszerűen használja, abban két kiskorú gyermekével és édesapjával él. Velük szemben magatartási probléma soha nem merült fel.

A Budapest VIII. kerület, ... szám alatti – HVT területen elhelyezkedő – épület Társasház. Az épületben összesen 2 db lakás van még önkormányzati tulajdonban, amelyből jelenleg csak a jelen előterjesztés tárgyát képező cserelakás az üres.

A tárgyi lakás bérbeadásához a Rév8 Zrt. hozzájárult.

A Budapest VIII. kerület, ... szám alatti lakás költségelvű bérleti díja – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – jelenleg 17.568- Ft/hó. A jogcím nélküli használó a jelenlegi lakásra költségelvű komfort nélküli bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat fizet, amelynek mértéke – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – 10.785,- Ft/hó.

Fentiekre tekintettel javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII. kerület, ... szám alatti 2 szobás, félkomfortos komfortfokozatú, 61 m² alapterületű lakás megtekintett állapotban történő bérbeadásához járuljon hozzá K.SZ. jogcím nélküli használó részére, 5 év határozott időre szólóan – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – jelenleg 17.568,- Ft/hó összegű költségelvű félkomfortos bérleti díjfizetési, valamint óvadékfizetési kötelezettséggel. A cserelakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás – saját költségen – a kijelölt bérlő feladata, amelyet megállapodásban köteles vállalni.

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatásköre.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a jogcím nélküli lakáshasználó és családja bérleti jogviszonyának rendezése, és az általuk jelenleg lakott rossz műszaki állapotú lakás helyett, cserelakás biztosítása.

A döntés az Önkormányzat részéről pénzügyi fedezetet nem igényel. A bérbeadás után rendszeresen befizetett magasabb összegű 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 öt éves 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 K.SZ. jogcím nélküli használó részére a hrsz-ú épületben található Budapest VIII. kerület, szám alatti 2 szobás, félkomfortos komfortfokozatú, 61 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve jelenleg – költségelvi félkomfortos 17.568,- Ft/hó összegű bérleti díjjal történő bérbeadásához, 5 év határozott időre szólóan, a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 2 havi összegével megegyező óvadékfizetési kötelezettséggel és azzal a feltétellel, hogy a cserelakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás saját költségén a kijelölt bérlő feladata, amelyet beruházási megállapodásban köteles vállalni.

A beruházási megállapodásban rögzített felújítási munkák elkészültét, a bérbeadó szervezet a megállapodásban rögzített időpontig ellenőrzi.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozati javaslat 1.) pontjában foglaltak alapján a beruházási megállapodás és a bérleti szerződés megkötésére.

3.) kötelezi K.SZ.-t, hogy a határozat 1.) pontjában megjelölt lakás birtokbavételét követő legfeljebb 90 napon belül, az általa jelenleg használt Budapest VIII. kerület, szám alatti lakást ingóságaitól kiürítve üresen adja le.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1.) pont esetében: 2020. február 25., a 2.) pont esetében: 2020. március 31., a 3.) pont esetében: a Budapest VIII. kerület, szám alatti lakás 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 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:

CZUKKÉRNE DR. PINTÉR ERZSÉBET

HERMANN GYÖRGY

JEGYZŐ

A SZOCIÁLIS, EGÉSZSÉGÜGYI ÉS LAKÁSÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

