

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

...14...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 36268 hrsz-ú – 100 % önkormányzati tulajdonban lévő – Budapest VIII. kerület, szám alatti épületben található földszint 8. szám alatti egy szobás, komfort nélküli komfortfokozatú – a bérleti szerződés szerint – 23 m² alapterületű lakást a Józsefvárosi Önkormányzat Lakásügyi Bizottsága a 207/1998.(V.21.) számú határozatában, házfelügyelői szolgálati lakásnak jelölte ki. A szolgálati lakással együttjáró házfelügyelői feladatkör ellátására a Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala megbízásából eljáró Józsefvárosi Vagyongazdálkodási Kft. (a továbbiakban: JVK Kft.) – mint munkáltató – és L.B. között 1998. szeptember 9. napján megállapodás jött létre, és a munkáltató a házfelügyelői teendők ellátásához 3 év időtartamra, 2001. szeptember 15. napjáig a Budapest VIII. kerület, szám alatti szolgálati lakást biztosította L.B. részére.

A határozott idő elteltét követően a tárgyi lakás L.B. részére 2001. szeptember 16. napjától évente, egy év határozott időre szólóan került bérbeadásra, majd 2004. január 20. napjától a házfelügyelői szolgálati lakás bérbeadása határozott időre, a JVK Kft.-nél fennálló munkaviszonyáig történt.

2009. szeptember 15. napjára L.B. munkaviszonya – a munkaviszonyból eredő kötelezettségek megszűnése miatt – rendkívüli felmondással megszüntetésre került, így a Budapest VIII. kerület, szám alatti egy szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 23 m² alapterületű lakásra vonatkozó bérleti jogviszonya is megszűnt. Mivel L.B.-nek a lakás használatával kapcsolatban kapcsolatban díjhátraléka volt, a lakásra vonatkozó bérleti jogviszonya nem kerülhetett rendezésre. L.B. a lakást házastársával, azóta is jogcím nélkül használja.

Tekintettel arra, hogy L.B. az Önkormányzattal szemben felhalmozott díjhátralékát – többszöri felszólítás ellenére – a későbbiekben sem rendezte, a jogcím nélkül használt lakás kiürítése és a díjhátralék érvényesítése érdekében, peres eljárás kezdeményezésére került sor.

Mivel a peres eljárás során L.B. a fennálló hátralékai megfizetése érdekében részletfizetési megállapodást kötött, a vele szemben kezdeményezett lakáskiürítési eljárást bérbeadó a bíróságon szüntette.

L.B. az Önkormányzattal szemben fennálló tartozásait a részére megítélt – Hálózat Alapítványi – támogatással és az Önkormányzat által biztosított részletfizetési kedvezménnyel időközben rendezte, majd a lakás jogcím nélküli használójaként 2019. február 13. napján kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) felé, amelyben kezdeményezte a 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, bizottsági döntést követően a rendeletben meghatározott feltételek együttes fennállása esetén rendezhető.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a lakásbérleti jogviszony rendezésére vonatkozó kérelmét L.B. 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 összeggel megegyező, 10.858,- 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. február 14. napján lefolytatott bérleményellenőrzés során megállapításra került, hogy L.B. a lakást rendeltetésszerűen használja, abban házaspartnerével lakik életvitelszerűen. A családdal szemben magatartási probléma nem merült fel, és a Lakástörvényben a bérleti szerződés felmondására okot adó egyéb körülmény sem áll fenn.

A 36268 hrsz-ú – 100 % önkormányzati tulajdonban lévő – Budapest VIII. kerület, ' ' szám alatti – HVT területen elhelyezkedő – épületben összesen 36 db lakás található, amelyből az üres lakások száma jelenleg 5 darab.

A Rév 8. Zrt. a lakás bérbeadásához hozzájárult.

A jogcím nélküli lakáshasználó a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat köteles fizetni. L.B.-nak a lakásbérleti szerződés megkötése után továbbra is – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket figyelembe vett – költségelví komfort nélküli komfortfokozatnak megfelelő bérleti díjfizetési kötelezettsége lesz, amelynek összege jelenleg 4.690,- Ft/hó.

Tekintettel arra, hogy az előterjesztés tárgyát képező ingatlant a Józsefvárosi Önkormányzat Lakásügyi Bizottsága a 207/1998.(V.21.) számú határozatában, házfelügyelői szolgálati lakásnak jelölte ki, a lakás L.B. részére történő bérbeadása érdekében a szolgálati jelleget is törölni szükséges.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a JGK Zrt. feladatellátásában illetékes csoportjának tájékoztatása alapján, a Budapest VIII. kerület, ' ' szám alatti épületben a háztakarítói feladatok ellátása megoldott, ezért szakmai álláspontjuk szerint, a lakás házfelügyelői szolgálati jelleg törlésének nincs akadálya.

A feniekre tekintettel javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII. kerület, ' ' szám alatti, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú – a nyilvántartás szerint – 23,40 m² alapterületű lakás lakás házfelügyelői szolgálati jelleg törléséhez, valamint a lakás L.B. jogcím nélküli használó részére történő bérbeadásához járjon hozzá, 5 év határozott időre szólóan – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket figyelembe véve – jelenleg 4.690,- Ft/hó összegű költségelví komfort nélküli 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 13. § (1) bekezdése és a 22/C. § (1) bekezdése alapján:

A Rendelet 13. § (1) bekezdésében foglaltak alapján:

„A házfelügyelői szolgálati lakásokat a szociális hatáskört gyakorló bizottság jelöli ki.”

A Rendelet 22. § (1) bekezdésében foglaltak 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 Bizottság/2020. (II.25.) számú határozata

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottsága úgy dönt, hogy:

- 1.) a Budapest VIII. kerület, szám alatti lakás házfelügyelői szolgálati jellegét törli.
- 2.) hozzájárul a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) rendelet 22/C. §-a alapján L.B. jogcím nélküli lakáshasználó részére az általa lakott 36268 hrsz. alatt felvett épületben található Budapest VIII. kerület, szám alatti 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 23,40 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadásához, 5 év határozott időre szólóan – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe vett – jelenleg 4.690,- Ft/hó összegű bérleti díjjal, a lakás csökkentő-növelő tényezők nélküli költségelvi lakbérének 2 havi összegével azonos mértékű óvadékfizetési kötelezettséggel.
- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontjában foglaltak szerinti bérleti szerződés megkötésére.
- 4.) felhatalmazza a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a 2.) pont szerinti bérleti szerződés megkötését követően, a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 23.P.53.764/2013. ügyszámon a Budapest VIII. kerület, szám alatti lakás kiürítése és

díjtartozás megfizetése iránt folyamatban lévő – jelenleg szünetelő – peres eljárás megszüntetése érdekében a szükséges intézkedéseket tegye.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1.) – 2.) pontok esetében: 2020. február 25., a 3.) pont esetében: 2020. március 31., a 4.) pont

esetében: a 2.) pont szerinti bérleti szerződés megkötését követő 15. nap.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

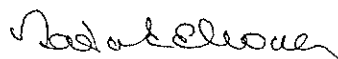
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt

hirdető táblán

honlapon

Budapest, 2020. február 18.

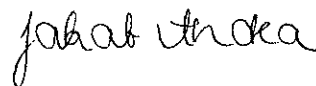


Nováczki Eleonóra

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: JAKAB ANDREA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI DIVÍZIÓVEZETŐ



PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

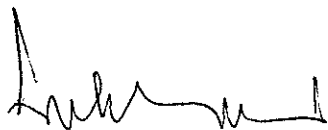


JOGI KONTROLL:



ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:



CZUKKERNE DR. PINTÉR ERZSÉBET

JEGYZŐ



HERMANN GYÖRGY

A SZOCIÁLIS, EGÉSZSÉGÜGYI ÉS LAKÁSÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE