

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

1.6.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 2020. június 23-i tervezett ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. [REDACTED] 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 [REDACTED] hrsz-ú – Társasházban lévő – Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros [REDACTED] épületben található [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, 33 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás bérelője – jogutódlás folytán – [REDACTED] (jelenlegi nevén [REDACTED] a továbbiakban: bérelő) volt. A tárgyi lakásra 2003. november 17. napján megkötött bérleti szerződése határozatlan időre szól.

Tekintettel arra, hogy bérelő a lakás használatával kapcsolatban felhalmozott díjhátralékot többszöri felszólítás ellenére sem rendezte, a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. [REDACTED] szám alatti lakásra vonatkozó határozatlan idejű bérleti jogviszonyát bérbeadó a 2011. október 19. napján kelt felmondással, 2011. november 30. napjára felmondta.

[REDACTED] az Önkormányzattal szemben fennálló tartozásait a részére megítélt támogatásokkal és az Önkormányzat által biztosított részletfizetési kedvezménnyel rendezte, majd a lakás jogcím nélküli használójaként kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) felé, amelyben kezdeményezte a lakás részére történő bérbeadását.

Tartozása rendezését követően a tárgyi lakás – a hatályos jogszabályok alapján – a 2016. április 6. napján kelt, egy év határozott időre, 2017. március 31. napjáig szóló bérleti szerződéssel lett bérbe adva [REDACTED] részére, azonban a határozott idő lejártát követően a lakás ismételt bérbeadására nem volt lehetőség.

Annak ellenére, hogy a JGK Zrt. munkatársai a 2017. február 17. napján kelt levélben a bérelő figyelmét felhívták lejáró bérleti jogviszonyára, valamint a bérleti szerződés ismételt megkötése érdekében szükséges teendőkre, nevezett csak jóval később, 2018. január 29. napján nyújtotta be a bérleti jogviszonya rendezésére vonatkozó kérelmét.

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.

[REDACTED] a lakásbérleti jogviszony rendezésére vonatkozó kérelmét továbbra is fenntartja. Jogcím nélküli lakáshasználónak a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattal szemben a mai napig használati- és kapcsolódó külön szolgáltatási díj tartozása nincs, és a tárgyhavi díjfizetési kötelezettségének is rendszeresen eleget tesz. A több alkalommal – legutóbb – 2019. december 18. napján lefolytatott bérleményellenőrzés során megállapításra került, hogy [REDACTED] a lakást rendeltetésének megfelelően használja, abban férjével, egy nagykorú és két kiskorú gyermekével lakik életvitelszerűen.

u

A ■■■■■ hrsz-ú – nem HVT területen elhelyezkedő – Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. ■■■■■ szám alatti épület Társasház. Az épületben összesen 13 db lakás van még önkormányzati tulajdonban, amelyből az üres lakások száma jelenleg 2 db. A lakásra megállapított közös költség összege: 13.265,- Ft/hó.

A jogcím nélküli lakáshasználó a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat köteles megfizetni. ■■■■■ nek a lakásbérleti szerződés megkötése után – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – továbbra is költségelvű komfortos komfortfokozatnak megfelelő bérleti díjfizetési kötelezettsége keletkezik, amelynek összege jelenleg 13.144,- Ft/hó. A leendő bérlő a bérleti szerződés megkötése érdekében, az alaplakbér 2 havi összegének megfelelő – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezők nélküli – 30.426,- Ft összegű óvadék megfizetését vállalta.

■■■■■ a használati- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat rendszeresen megfizeti, és ellene sem magatartási, sem egyéb, a Lakástörvényben a bérleti szerződés felmondására okot adó egyéb körülmény nem áll fenn, és a lakást is rendeltetésének megfelelően használja.

Fentiekre tekintettel javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottságnak a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet 22/C. §-a alapján, a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. ■■■■■ szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 33 m<sup>2</sup> alapterületű lakás ■■■■■ jogcím nélküli használat részére történő bérbeadásához járuljon hozzá, 5 év határozott időre szólóan – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – jelenleg 13.144,- Ft/hó összegű költségelvű bérleti díjfizetési, valamint két havi óvadékfizetési kötelezettséggel.

■■■■■ 2020. május 11. napján tett nyilatkozatával hozzájárult a döntéshozatal során a személyes adatainak megismeréséhez, valamint az előterjesztés nyilvános ülésen történő tárgyalásához.

## II. A betérjesztés indoka

A Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. ■■■■■ szám alatti – jelenleg jogcím nélkül használt – lakás bérbeadása. Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatásköre.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználó lakáshelyzetének megoldása. 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 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.) költséghelyen bérebe adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 2 havi összege.”

Fentiekre való tekintettel kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság ...../2020. (VI. 23.) számú határozata

#### Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. .... szám alatti lakás bérbeadásáról

A 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.) önkormányzati rendelet 22/C. §-a alapján ..... jogcím nélküli lakáshasználó részére az általa lakott ..... hrsz-ú Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. .... szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 33 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadásához, 5 év határozott időre szólóan – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe vett – jelenleg 13.144,- Ft/hó összegű bérleti díjjal, a lakás csökkentő-növelő tényezők nélküli költséghelyű 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. június 23., a 2.) pont esetében: 2020. július 31.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt                      hirdetőtáblán                      honlapon

Budapest, 2020. június 16.

  
Nováczki Eleonóra  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: JAKAB ANDREA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI DIVÍZIÓVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

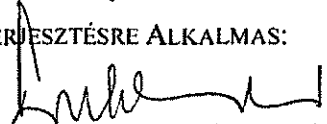
ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA 

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

  
HERMANN GYÖRGY  
A SZOCIÁLIS, EGÉSZSÉGÜGYI ÉS LAKÁSÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

