

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

111.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 2020. október 13-ai 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 lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A hrsz.-ú – az Önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő – Budapest VIII. kerület, szám alatti épületben található 2. emelet 24. szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 24,70 m² alapterületű önkormányzati lakás jogcím nélküli használója

A tárgyi lakás bérlője korábban volt. Bérlőnek az 1986. július 9. napján megkötött lakásbérleti szerződése határozatlan időre szól, amely az 1999. december 10. napján bekövetkezett halálával szűnt meg. Bérlő halálát követően, a lakásban bérleti jogviszony folytatására jogosult személy nem lakott.

A rendelkezésre álló iratok alapján megállapítható, hogy halálát követően, 2000. januárjában – a tulajdonos Önkormányzat hozzájárulása nélkül – költözött be a tárgyi lakásba, amelyben azóta is jogcím nélkül lakik, életvitelszerűen. Testvére halálát megelőzően csupán alkalmasszerűen tartózkodott az ingatlanban, amikor is általában hetente, de szükség esetén akár naponta is segítette beteg testvére mindennapjait.

..... lakásbérleti jogviszonya rendezése érdekében első alkalommal 2005. április 12. napján nyújtotta be kérelmét a Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalához, amelyben – az akkori életkörülményeire tekintettel – a lakás részére történő bérbeadását kérelmezte. Válása során olyan helyzetbe került, hogy lakhatását más módon nem tudta megoldani és körzeti védőnként a munkahelye is a fővároshoz kötötte. A lakás használatával kapcsolatos költségeket fizette, hátraléka nem volt.

A rendelkezésre álló iratok alapján az is megállapítható, hogy az azóta eltelt évek alatt több alkalommal is megerősítette a lakás bérbeadására irányuló kérelmét, amely azonban annak ellenére nem jutott el a tulajdonosi döntésig, hogy azzal mind a Hivatal, mind pedig a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) munkatársai az elmúlt évek alatt érdemben foglalkoztak, a többszöri személyi változások miatt.

..... a lakás jogcím nélküli használójaként legutóbb 2020. szeptember 14. napján nyújtotta be kérelmét a JGK Zrt. felé, amelyben továbbra is a tárgyi lakás részére történő bérbeadását kérelmezi, tekintettel arra, hogy nyugdíjasként önerőből lakhatását más módon megoldani nem tudja.

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.

A jogcím nélküli lakáshasználó a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat köteles megfizetni. 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. Vele szemben sem magatartási, sem egyéb, a Lakástörvényben a bérleti szerződés felmondására okot adó egyéb körülmény nem áll fenn. A több alkalommal – legutóbb – 2020. szeptember 9. napján lefolytatott bérleményellenőrzés során megállapításra került, hogy Labáth Sándorné a lakást rendeltetésének megfelelően használja, abban egyedül lakik életvitelszerűen.

A Budapest VIII. kerület, szám alatti épületben összesen 100 db lakás található, amelyből az üres lakások száma jelenleg 44 db. A tárgyi épület 100 %-os önkormányzati tulajdonban van, és a bontási jegyzékben nem szerepel.

A Budapest VIII. kerület, szám alatti lakóépület nem HVT területen helyezkedik el.

..... a lakásbérleti szerződés megkötése után – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – költségelvű komfortos komfortfokozatnak megfelelő bérleti díjfizetési kötelezettsége keletkezik, amelynek összege jelenleg 6.832,- 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 – 22.773,- Ft összegű óvadék megfizetését vállalta.

Fentiekre tekintettel javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság 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, szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 24,70 m² alapterületű lakás jogcím nélküli használó részére történő bérbeadásához járuljon hozzá, 5 év határozott időre szólóan – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – jelenleg 6.832,- Ft/hó összegű költségelvű bérleti díjfizetési, valamint a lakás csökkentő-növelő tényezők nélküli költségelvű lakbérének kéthavi, azaz 22.773,- Ft összegű óvadékfizetési kötelezettséggel. 2020. szeptember 14. 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, szám alatti 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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SzMSz) 7. melléklet 3.1.4. pontja alapján a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság döntési hatáskörébe tartozik tárgyi ügy, mely szerint dönt az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről.

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 bizottság dönt arról is, hogy legfeljebb 5 éves határozott időtartamra bérbe adható az a lakás, amelynek a használója – a kérelem beadásának napját megelőző legalább fél éve folyamatosan – az esedékes díjakat rendszeresen megfizeti, az esetleges fennálló tartozással együtt. Továbbá ellene sem magatartásbeli, sem egyéb, a bérleti szerződés felmondására okot adó egyéb körülmény nem áll fenn, valamint a lakást már legalább 1 éve rendeltetészerűen használja. A hivatkozott rendelet 25. § (1) bekezdésének a.) pontja alapján pedig amennyiben a lakás bérleti díja nem szociális alapon kerül meghatározásra, úgy a bérlő óvadékot köteles fizetni, amelynek mértéke a költségelven bérbe 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. (X.13.) számú határozata

Budapest VIII. kerület,

. 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 és 25. § alapján jogcím nélküli lakáshasználó részére a hrsz-ú Budapest VIII. kerület, szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 24,70 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadásához, 5 év határozott időre szólóan – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe vett – jelenleg 6.832,- Ft/hó összegű bérleti díjjal, a lakás csökkentő-növelő tényezők nélküli költségelvű lakbérének kéthavi összegével, azaz 22.773,- Ft összegű óvadékfizetési kötelezettséggel.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozati javaslat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2.) pont esetében: 2020. november 16.

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. október 5.



Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

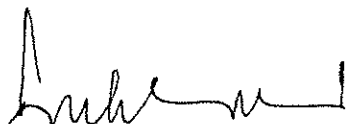
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: JAKAB ANDREA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI DIVÍZIÓVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

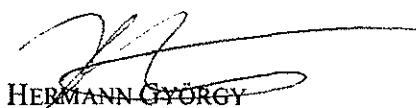
JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS, TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:



CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



HERMANN GYÖRGY
A SZOCIÁLIS, EGÉSZSÉGÜGYI ÉS LAKÁSÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE