

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

I/2.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

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

Előterjesztő: Nováczi 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 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) jogelődje a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 696/2014. (VI.23.) számú határozata alapján, "MCS/2014." típusú nyílt kétfordulós minőségi lakáscsere pályázatot írt ki 12 darab bérlakásra 2014. július 7. és 2014. augusztus 6. között, az önkormányzati lakásuk visszaadását vállalók részére, 1 év határozott időre szóló bérleti szerződéssel, felújítási kötelezettséggel és előbérleti jog biztosításával.

A fentiek szerinti pályázaton meghirdetett hrsz. alatt felvett – az Önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő – Budapest VIII. kerület, szám alatti épületben található szám alatti 55,60 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú lakásra benyújtott pályázat nyertese a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1275/2014. (XII.01.) számú határozat 3.) pontja alapján, a Budapest VIII. kerület, szám alatti 23 m² alapterületű, 1 szobás, komort nélküli lakás bérlője volt.

A lakás helyreállítására vonatkozó, 2015. január 30. napján megkötött megállapodás tartalmazta a által kötelezően elvégzendő lakásfelújítási munkálatokat, a következők szerint: összes helyiségben vakolat javítás, falazat pótlás és festés. Nyílászáró szerkezetek javítása, záruk és szerelvények pótlása, cseréje, mázolása. Burkolatok cseréje, pótlása. Parketta javítása, csiszolása, lakkozása. Berendezési tárgyak átvizsgálása, szükség szerinti javítása, cseréje. Konyha térelválasztó és falburkolat bontása, gáztűzhely cseréje. Gépészeti vezetékek, szerelvények átvizsgálása, javítása, illetve cseréje.

A megállapodás szerint, a kijelölt bérlő által történő helyreállítás becsült költsége nettó 2.160.000,- Forint volt.

A tárgyi lakásra 2015. február 23. napján, 1 év határozott időre, 2016. február 28. napjáig szóló bérleti szerződést kötött – a pályázati kiírásban foglaltak szerinti – 10 évig szóló elidegenítési tilalommal terhelten, előbérleti jog biztosításával. A lakás birtokbaadására 2015. március 4. napján került sor.

A lakás helyreállítására vonatkozó felújítási munkák elvégzésének határideje, a bérleti szerződés megkötésétől számított legfeljebb 6 hónap volt, amely a pályázati kiírásban foglaltak szerint – indokolt esetben – a határidő lejártá előtt 30 nappal a bérlő kérelmére, legfeljebb a bérleti szerződés lejártának napjáig meghosszabbítható volt. A bérleti szerződés a határozott idő leteltével – a bérlő kérelmére, amennyiben a szerződésben vállalt kötelezettségének maradéktalanul eleget tett volna – a már eltelt bérleti időszakot is beszámítva, legfeljebb 5 évre szólóan meghosszabbítható lett volna.

Bérlő a lakás felújítását – önhibáján kívül, a Fővárosi Gázműveknél elhúzódo ügyintézés miatt – határidőben befejezni nem tudta, ezért 2015. augusztus 3. napján benyújtott kérelmében a lakás helyreállítására vonatkozó megállapodás szerinti határidőnek a 2016. február 28. napjáig történő meghosszabbítását kérelmezte.

9

Tekintettel azonban arra, hogy bérlő a lakás felújítását – a meghosszabbított határidő ellenére is – csak késedelmesen, a határidő leteltét követően végezte el maradéktalanul és megfelelő minőségben, valamint időközben a két lakás használatával kapcsolatban jelentősnek mondható hátralékot is felhalmozott, a lakásbérleti szerződése meghosszabbítására nem volt lehetőség. A határidő túllépésének legfőbb oka, az Fővárosi Gázművek szokatlanul hosszú ügyintézése, valamint a család élethelyzetében bekövetkezett magánéleti problémák voltak. A lakás a tárgyi lakást 2016. március 1. napja óta jogcím nélkül lakják.

A két lakás használatával kapcsolatban felhalmozott díjhátralék rendezése érdekében, részlettizedési kérelemmel fordult a bérbeadó felé, amelyben a 2016. március 31. napjáig fennálló 520.603,- Ft összegű tóketartozása 36 havi részletekben való megfizetésének engedélyezését kérte. Kérelmére tekintettel, a bérbeadó és a bérbeadó között 2016. március 30. napján 36 havi részletfizetési megállapodás jött létre. A megállapodásban vállalt fizetési kötelezettségeinek eleget tett, a teljes hátralékát határidő előtt, 2018. március 14-én teljesítette, majd a lakás jogcím nélküli használójaként 2019. április 24. napján a tárgyi lakás részére történt ismételt bérbeadását kérelmezte.

Benyújtott 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 Budapest VIII. kerület, szám alatti lakást, 2016. július 19. napján adta birtokba a bérbeadó részére.

A lakásbérleti jogviszony rendezésére vonatkozó kérelmét továbbra is fenntartja. 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 díjartozása 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 10. napján lefolytatott bérleményellenőrzés során megállapításra került, hogy Lakatos Zoltán a lakást rendeltetésének megfelelően használja, abban feleségével, valamint három gyermekükkel lakik életvitelszerűen.

A Budapest VIII. kerület alatti épületben összesen 29 db lakás található, amelyből az üres lakások száma jelenleg 2 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 24.606,- 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 – 51.263,- 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 55,60 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú 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 24.606,- Ft/hó összegű költségelvű bérleti díjfizetési, valamint a lakás csökkentő-növelő tényezők nélküli költségelvű lakbérének kéthavi, azaz 51.263,- 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 beterjesztés 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 bevételét képezi.

IV. Jogszabályi környezet

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szerveit 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 rendeltetésszerűen 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, 55,60 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadásához, 5 év határozott időre szólóan – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe vett – jelenleg 24.606,- Ft/hó összegű bérleti díjjal, a lakás csökkentő-növelő tényezők nélküli költségelví lakbérének kéthavi összegével, azaz 51.263,- Ft összegű óvadékfizetési kötelezettséggel.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében 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

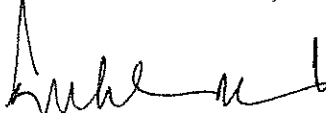
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: JAKAB ANDREA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI DIVÍZIÓVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS, TÖRVÉNYESSEGI ELLENŐRZÉS:



CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



HERMANN GYÖRGY

A SZOCIÁLIS, EGÉSZSÉGÜGYI ÉS LAKÁSÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE