

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 2021. október 19-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Dobozi utca szám alatti lakás bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nahaj Nikoletta lakásgazdálkodási referens

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

bérlőtársak 2007. május 9. napján határozott idejű bérleti szerződést kötöttek a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat), mint bérbeadó tulajdonát képező, Budapest VIII. kerület, Lujza utca l. szám alatti, 69,80 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú lakásra.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 368/2010. (IX.22.) számú határozatával elvi hozzájárulását adta a Magdolna Negyed Program II. projektben résztvevő Budapest VIII. kerület, Lujza utca szám alatti, Budapest VIII. helyrajzi számú, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező ingatlanon található lakóépületben bérleti szerződéssel rendelkező bérlők cserelakásokban történő végleges elhelyezéséhez.

Ennek értelmében a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 453/2011. (III.23.) számú határozatában a Budapest VIII., Lujza utca szám alatti lakás vonatkozásában úgy döntött, hogy a meghatározott szerződés megszűnésével egyidejűleg hozzájárult:

..... bérlőtársak részére a Budapest VIII. kerület, Dobozi utca szám alatti, 2 szobás, 58,24 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás, valamint bérlőtársak részére a Budapest VIII. kerület, Dobozi utca szám alatti, 1 szobás, 23,65 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás határozott időtartamra szóló bérbeadásához.

Felek megállapodása szerint

..... kötelesek a Budapest VIII. kerület, Lujza utca szám alatti lakásra fennálló bérleti-, kapcsolódókülönszolgáltatási és egyéb közüzemi díjak tekintetében fennálló hátralékok megfizetésére, valamint kötelesek a lakásból minden elhelyezési igény nélkül, családtagjaikkal együtt kiköltözni és azt kiürítve a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. Önkormányzati Házkezelő Iroda részére átadni. A megállapodásban foglaltak teljesítése megtörtént, a Budapest VIII. kerület, Lujza utca szám alatti lakásra fennálló tartozások által kiegyenlítésre kerültek.

A Budapest VIII. helyrajzi számon felvett ingatlanon – 100 % önkormányzati tulajdonban lévő épületben – található, természetben Budapest VIII., Dobozi utca szám alatti, 2 szobás, 58,24 m² alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú lakásra a megállapodás alapján elkészült bérleti szerződés nem került aláírásra. ellen jognyilatkozat pótlása iránt peres eljárást kezdeményezett, azonban benyújtott keresete alperes



2012. december 27. napján történő elhalálozása miatt okafogyottá vált. Életvitelszerűen nem tartózkodik a tárgyi lakásban, azt birtokba sem vette. A Díjbeszedési és Hátralékkezelési Iroda által kiállított igazolás tartalma alapján minden fennálló tartozást fizetett ki.

; jogcím nélküli lakáshasználó bérleti jogviszony rendezésére irányuló kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban: JGK Zrt.) Lakásgazdálkodási Irodája felé.

Kérelmére tekintettel a JGK Zrt. munkatársai tájékoztatták arról, hogy 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 22/C. §-ában foglaltak alapján, tulajdonosi döntést követően a rendeletben meghatározott feltételekkel rendezhető.

A benyújtott kérelem vizsgálata során megállapítható, hogy a jogviszony rendezéséhez szükséges – rendeletben rögzített feltételeknek – jogcím nélküli lakáshasználó teljes mértékben megfelel, és a lakásbérleti jogviszony rendezésére vonatkozó kérelmét továbbra is fenntartja.

Megállapítható, hogy ; jogcím nélküli lakáshasználónak az Önkormányzattal szemben a mai napig használati- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjtartozása nincs, a tárgyhavi díjfizetési kötelezettségének rendszeresen eleget tesz, a használati- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat rendszeresen megfizeti, és ellene sem magatartási, sem egyéb, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben a bérleti szerződés felmondására okot adó egyéb körülmény nem áll fenn.

A több alkalommal – legutóbb – 2021. július 22. napján lefolytatott bérleményellenőrzés során megállapításra került, hogy a lakást rendeltetésének megfelelően használja, abban testvérével és annak fiával lakik életvitelszerűen.

; lakásbérleti jogviszonyának rendezését követően, az új lakásbérleti szerződés megkötése után összkomfortos komfortfokozat szerinti, – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével megállapított – jelenleg 21.534,- Ft/hó bérleti díj fizetési kötelezettsége keletkezik, valamint bérleti szerződés megkötése érdekében, az alaplakbér 2 havi összegének megfelelő – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezők nélkül számított – összesen 57.425,- Ft mértékű óvadék megfizetésére köteles.

Fentiekre tekintettel javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a tárgyi kérelem benyújtása időpontjában hatályban lévő, Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet 22/C. §-a alapján járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Dobozi utca szám alatti 2 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, 58,24 m² alapterületű lakás jelenleg jogcím nélküli használó – részére történő bérbeadásához, 5 év határozott időtartamra, – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével számított – jelenleg 21.534,- Ft/hó összegű, költségelvű bérleti díj, kapcsolódó külön szolgáltatási díjak, valamint óvadékfizetési kötelezettséggel.

ás 2021. szeptember 6. napján tett nyilatkozatával az előterjesztés nyilvános ülésén történő tárgyalásához, valamint a döntéshozatal során személyes adatai megismeréséhez hozzájárult. Adatainak nyilvános ülésén történő kezelését kérte.

II. A beterjesztés indoka

A Budapest VIII. kerület, Dobozi utca szám alatti – kérelmező által jelenleg jogcím nélkül használt – lakás bérbeadása. Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság hatásköre.



III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználó és családja helyzetének megoldása. A döntés az Önkormányzat részéről pénzügyi fedezetet nem igényel. A bérbeadás után rendszeresen befizetett bérleti díj az Önkormányzat bevételeit képezi.

IV. Jogsabályi környezet

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

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 25/2021. (VII.22.) önkormányzati rendelet 101. § (3) bekezdése alapján a folyamatban lévő eljárásokban lehetőség van a tárgyi kérelem benyújtásakor hatályban lévő, 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet szabályainak alkalmazására abban az esetben, amennyiben az a bérlőre nézve kedvezőbb.

Tekintettel arra, hogy a jelenleg hatályos 25/2021. (VII.22.) önkormányzati rendelet szabályai nem teszik lehetővé, hogy a kérelmező bérlői státuszba kerüljön, a 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet 22/C. §-ban foglaltakat kérjük alkalmazni.

A tárgyi kérelem benyújtásakor hatályban lévő, 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 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.”

Ezen 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 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/2021. (X.19.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Dobozi utca szám alatti lakás bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról

A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület hrsz.-ú Budapest VIII., Dobozi utca szám alatti 2 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, 58,24 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás jogcím nélküli lakáshasználó részére történő bérbeadásához, 5 év határozott időtartamra, összkomfortos komfortfokozatú, a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével megállapított költségelvtől lakásbérleti díjfizetés-, valamint a lakbérkategóriának megfelelő óvadékfizetési kötelezettséggel.

2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontjában foglaltak szerinti bérleti szerződés megkötésére.

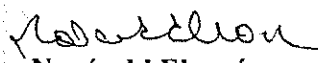
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2.) pont esetében: 2021. december 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, 2021. október 07.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAHAJ NIKOLETTA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS 

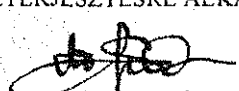
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SANTOS CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

HERMANN GYÖRGY
A SZOCIÁLIS, EGÉSZSÉGÜGYI ÉS LAKÁSÜGYI
BIZOTTSÁG ELNÖKE