

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.1. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 2022. február 15-i ülésére

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

Előterjesztő: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Rozina Brigitta 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

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 32/2018.(V.03.) számú határozatával döntött arról, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló üres, hasznosítható lakásai közül 51 db lakást – köztük a Budapest, VIII. hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Budapest, VIII. kerület Tömő u. i. szám alatti lakást is – közszolgálati célú bérbeadásra jelöli ki.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban: JGK Zrt.) akkori dolgozója, 2018. július 19. napján közszolgálati bérlakás bérbevétele iránti igényt nyújtott be.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 760/2018.(VII.30.) számú határozatában döntött a közszolgálati célú önkormányzati lakások bérbeadásáról a JGK Zrt. dolgozói részére.

Budapest, VIII. kerület, Tömő u. szám alatti lakás tekintetében a határozat 1. (k) pontja szerint „hozzájárul a helyrajzi számú, Budapest, VIII. kerület, Tömő u.

..... szám alatti, 61,83 m² alapterületű, kettő szobás, komfortos komfortfokozatú közszolgálati lakás bérbeadásához a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. dolgozója, részére – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – jelenleg 28.504,- Ft/hó költséggel bíró bérleti díj fizetési kötelezettséggel, határozott időre, a kijelölt bérlőnek az adott intézménynél fennálló foglalkoztatási jogviszonyának végéig, valamint a lakbér – csökkentő és növelő tényező nélküli – kétszeresének megfelelő óvadékfizetési kötelezettséggel és a lakás felújítási kötelezettségével.”

A határozat 2. pontjában foglaltak szerint hozzájárul a határozat 1. pontja szerinti lakás „bérlő általi felújításához és a beruházási megállapodás megkötéséhez, valamint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája által meghatározott – az előterjesztés mellékletét képező – bruttó felújítási költségeknek – kizárólag a fizetendő havi – bérleti díjba történő egyenlő arányú beszámításához oly módon, hogy a számlával igazolt költségek 100%-a, míg a saját teljesítésben elvégzett, azaz a számlával nem igazolt költségek 75%-a kerülhet jóváírásra.”

A határozat 2. (k) pontja szerinti „legfeljebb 3.590.000,- Ft + Áfa, azaz bruttó 4.559.300,- Ft összegben” azzal, hogy „az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a beruházási megállapodásban vállalt felújítási munkákat elvégezze, és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája a teljesítést leigazolja.”

A fenti döntésben foglaltakra tekintettel, a Budapest, VIII. kerület, Tömő u. szám alatti, 61,83 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú lakás felújítási munkálataira vonatkozóan, a kijelölt bérlő, 2018. augusztus 22. napján beruházási megállapodást kötött a tulajdonos Önkormányzattal, és a tárgyi lakás a 2018. augusztus 27. napján kelt bérleti szerződéssel az aláírás napjától kezdődő hatállyal bérbeadásra került a JGK Zrt.-nél fennálló foglalkoztatási jogviszonyának fennállásáig.

Bérlő a lakás felújítására vonatkozóan nettó 3.590.000,- Ft + Áfa összegű munkálatok elvégzése erejéig vállalt kötelezettséget, amelyből bruttó 2.829.316,- Ft összegű munka elvégzésére került sor.

A 203/2021. (IV.22.) számú polgármesteri döntés értelmében az elvégzett munkálatok összege bruttó 2.816.299,- Ft értékben beszámítható a bérleti díjba az eredeti megállapodásban foglalt feltételekkel. A beruházási megállapodás alapján az Önkormányzat által jóváhagyott bérbeszámítási összeg elszámolása megtörtént, amelyből 2022. január 31. napjáig a még fel nem használt összeg 2.044.345 Ft.

egészségi állapota megromlott, súlyos betegsége nem tette lehetővé munkakörével járó feladatainak maradéktalan elvégzését, így munkaviszonya a JGK Zrt. 2020. február 18. napján kelt megállapodásban 2020. április 30. napjával közös megegyezéssel megszűnt.

bérlő 2020. február 10. napján kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz, amelyben a tárgyi lakásra vonatkozó bérleti jogviszonyának rendezését kérelmezte a munkaviszonyának előrelátható megszűnésére figyelemmel. A JGK Zrt. munkatársai a kérelmében foglaltak kapcsán arról tájékoztatták, hogy a tárgyi lakásra vonatkozó bérleti jogviszonya a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet 14. § (5) bekezdésében foglaltak alapján *a bérbeadó szervezet a bérleti szerződést egy alkalommal, egy évvel meghosszabbíthatja, ha a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel, vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor.*

A fentiekre tekintettel 2020. július 13. napján bérlő bérleti jogviszonya 1 évvel meghosszabbításra került 2021. április 30. napjáig.

2021. április 19. napján érkezett újabb kérelmében kérelmezte az általa lakott lakás közszolgálati jellegének törlését, és a továbbiakban a részére történő bérbeadását. Horváth Erika 2021. április 30. napja óta a tárgyi lakás jogcím nélküli használója.

A Budapest VIII. kerület, . alatt nyilvántartott, Budapest VIII. kerület, Tömő utca szám alatti Társasház épületében összesen 12 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség van még önkormányzati tulajdonban, amelyek közt nincs üres lakás. Az épület ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett társasházi alapító okirattal rendelkezik.

A jogcím nélküli lakáshasználó a jogcím nélküli használat kezdetétől - 2021. május 1. napjától - a lakásra megállapított bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat fizet.

közszolgálati jogviszonya közös megegyezéssel szűnt meg, a tárgyi lakás tekintetében a felújítási kötelezettségének eleget tett, a használati- és egyéb kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat rendszeresen megfizeti.

Vele szemben sem magatartásbeli, sem 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 bérleményben nagykorú gyermekével él együtt, a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ ügyfélkörébe nem tartozik.

A tárgyi kérelem elbírálása nem vonható a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII.22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) hatálya alá. A Rendelet 101. § (3) bekezdése alapján a folyamatban lévő eljárásokban a rendelet szabályait akkor kell alkalmazni, ha az a bérlőre kedvezőbb. Tehát csak bérlő esetén van lehetőség a Rendelet kedvezőbb szabályainak alkalmazására, ennél fogva a kérelmező – mint jogcím nélküli lakáshasználó – jogviszonyának rendezésére a kérelem benyújtásakor hatályos lakásrendeletben meghatározott feltételekkel kerülhet sor.

A fentiekre tekintettel javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság a tárgyi lakás közszolgálati célra történő kijelölését szüntesse meg, és járuljon hozzá a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet 14. § (3) bekezdése alapján – a 10. § (2) bekezdésében írottakra figyelemmel – a Budapest, VIII. Tömő u. . szám alatti, 61,83 m² alapterületű,

2 szobás, komfortos komfortfokozatú lakás jogcím nélküli használó részére – 5 év időtartamra – történő bérbeadásához a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével számított – jelenleg 28.504,- Ft/hó összegű költségvetési bérleti díjfizetési kötelezettség mellett.

A leendő bérlőnek a bérleti szerződés megkötése esetén – a költségvetési bérleti díj alapul vételével - az alaplakbér csökkentő és növelő tényezők nélkül számított (61,83 m² * 461,- Ft/m², azaz 28.503,- Ft) 2 havi összegének megfelelő mértékű 57.007,- Ft összegű óvadékfizetési kötelezettsége keletkezik.

..... a 2018. augusztus 21. napján az J ügyiratszámú bérbeadási nyilatkozatban előírt, az alaplakbér kétszeresének megfelelő 57.007,- Ft összegű óvadékot megfizette, mely összeg a bérleti szerződés megkötése esetén fizetendő óvadék összegébe beszámítandó. kérelmező 2021. november 29. napján tett nyilatkozatával hozzájárult a döntéshozatal során a személyes adatainak megismeréséhez, valamint az előterjesztés nyilvános ülésen történő tárgyalásához és adatainak nyilvános ülésen történő kezeléséhez.

II. A heterjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A tárgyi előterjesztésben szereplő, közszolgálati jelleggel bérbe adott lakás volt bérlőjének bérleti jogviszony rendezésével kapcsolatos döntés meghozatala.

Az 5 év időtartamra szóló bérleti szerződés megkötése esetén a még el nem számolt összeg a bérlői fizetési kötelezettségekbe teljes összegben elszámolásra kerülhet. Ez esetben a döntés az Önkormányzat részéről pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A tárgyi ügyben történő döntés a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő testületének a Képviselő-testület és Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SzMSz) 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 jelenleg hatályos, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII.22.) önkormányzati rendelet 101. § (3) bekezdése alapján:

„A folyamatban lévő eljárásokban e rendelet szabályait akkor kell alkalmazni, ha az a bérlőre kedvezőbb.”

A kérelem benyújtásakor hatályos, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 14. § (5) bekezdése alapján:

„Ha a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel, vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a Bérbeadó szervezet a bérleti szerződést egy alkalommal, egy évvel meghosszabbíthatja. Az egy év letelével a bérleti szerződés a 10. § (2) bekezdésben irányadó szabályok szerint köthető meg.”

A Rendelet 10. § (2) bekezdése alapján:

„Az (1) bekezdésen alapuló bérleti szerződés lejárta követően kérelemre, a rendelet feltételei alapján legfeljebb 5 évre újból megkötendő.”

A tárgyi ügyben fizetendő óvadék megállapítására vonatkozóan a Rendelet 25. § (1) bekezdésének a) pontja rendelkezik, amely 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”

A Rendelet 25. § (8) bekezdésében foglaltak alapján:

„(8) Ugyanannak a bérlőnek ismételt bérbeadás esetén, a már befizetett óvadék összegét be kell számítani az újonnan kötendő szerződés alapján fizetendő óvadék összegébe.”

A Szerződő felek között 2018. augusztus 22. napján létrejött beruházási megállapodás 12. c) pontja alapján:

„Bérbeadó az 5. pont szerinti összeget – bérleti díj 100%-ának mértékéig – beszámítja a bérleti díjba, de a bérlő a külön szolgáltatások díját köteles minden hónapban megfizetni rendszeres átutalással vagy erre a célra igényelt, üres postai csekken (a havi számla aljára nyomtatott csekk a bérleti díj összegét is tartalmazza).”

A beszámítás szabályait a Ptk. 6.49. §-a szabályozza.

Fentiekre való tekintettel kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság/2022. (.....) számú határozata a

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

A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) a Budapest VIII. hrsz., természetben 1083 Budapest VIII. kerület, Tömő utca szám alatti 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 61,83 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás közszolgálati jellegét törli.
- 2) hozzájárul az 1) pontban frott, önkormányzati lakás bérbeadásához, jogcím nélküli lakáshasználó részére, - 5 év határozott időre szólóan - az alábbi feltételek mellett:
 - a) a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével számított jelenleg 28.504,- Ft/hó költségelvű bérleti díj fizetési-, valamint
 - b) a lakbér alapját képező csökkentő és növelő tényezők nélkül számított alaplakbér kétszeresének megfelelő, 57.007,- Ft óvadékfizetési kötelezettséggel, amelybe a korábbi bérleti jogviszony alapján megfizetett óvadék összege beszámítandó
- 3) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a jelen határozati javaslat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2.) pont esetében: 2021. március 31.

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

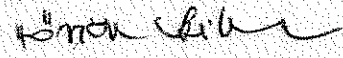
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

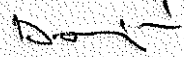
Budapest, 2022. február 10.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: ROZINA BRIGITTA 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

