



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó sk. igazgatósági elnök

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, [REDACTED] . szám alatti lakás
bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. TERJÉK DOROTTYA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Kovács Ottó*

JOGI KONTROLL: *J. Nagy*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Czukkerné Dr. Pintér Erzsébet
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság,

Az SZMSZ szerint véleményezi:

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A [REDACTED] hrsz-ú, Budapest VIII. kerület, [REDACTED] szám alatti, 2 szobás, 63 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás bérlői 1982 szeptember 29. napjától [REDACTED] és [REDACTED] született: [REDACTED] (a továbbiakban: bérlők) voltak. Bérleti szerződésük tartozás miatt 1999. június 30. napjára felmondásra került. A felmondását követően 2004. október 11. napján – a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális és Egészségügyi Bizottsága 1767/2004. (09.21) sz. döntése alapján – részükre a tárgyi lakás határozott időre, egy évre került bérbeadásra 2005 október 31-ig.

A határozott idő lejártát követően bérlők a Polgármesteri Hivatal Lakásügyi Osztályának 2005. november 14. napján kelt felhívása ellenére nem keresték fel a Lakásügyi Osztályt bérleti szerződésük ismételt megkötése érdekében, ezért 2005. november 1. napjától a tárgyi lakás jogcím nélküli használóivá váltak. [REDACTED] napján elhunyt. Ezt követően [REDACTED] a tárgyi lakásra jelentős összegű használati díjtarozást halmozott fel.

CR

██████████ a lakás jogcím nélküli használójaként 2018. szeptember 24. napján kérelmet nyújtott be, azonban ekkor még az Önkormányzattal szemben fennálló tartozásait még teljes mértékben rendezni nem tudta, erre tekintettel a bérleti jogviszony rendezése iránti kérelem teljesítésére a jogszabályi lehetőség nem volt adott.

2020. november 06-án ██████████ ügyfélfogadáson felvett jegyzőkönyv tartalma alapján új kérelemmel fordult a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt (továbbiakban: JGK Zrt.) felé a lakás bérbeadására vonatkozóan.

Az ügy kivizsgálása során megállapításra került, hogy a korábban fennálló tartozásait időközben a részére megítélt támogatásokkal, és az Önkormányzat által biztosított részletfizetési kedvezménnyel maradéktalanul rendezte.

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.

██████████ 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 2020. november 2. napján lefolytatott bérleményellenőrzés során megállapításra került, hogy ██████████ a lakást rendeltetésének megfelelően használja, karbantartási kötelezettségét teljesíti. A lakásban ██████████ lakik életvitelszerűen, velük szemben magatartásbeli probléma nem áll fenn.

A HVT területen elhelyezkedő Budapest VIII. kerület, ██████████ szám alatti épület Társasház. Az épületben összesen 4 db lakás van még önkormányzati tulajdonban, amelyből 2 db üres. A lakásra megállapított közös költség összege: 21.580,- Ft/hó.

A jogcím nélküli lakáshasználó a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat köteles megfizetni. ██████████-nak a lakásbérleti szerződés megkötése után – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – továbbra is költségelví komfortos komfortfokozatnak megfelelő bérleti díjfizetési kötelezettsége keletkezik, amelynek összege jelenleg 17.426,- 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 – 58.086,- 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 Képviselő-testület 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 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 63 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 17.426,- Ft/hó összegű költségelví bérleti díjfizetési, valamint két havi óvadékfizetési kötelezettséggel.

██████████ 2020. november 6. 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 – 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 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

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 (a továbbiakban: SzMSz) 7. melléklet 3.1.4. pontja alapján a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság döntési 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 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet 22/C. § (1) bekezdése alapján:

„A szociális hatáskört gyakorló bizottság döntése alapján legfeljebb öt éves 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.”

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.) költségelven bérbe adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 2 havi összege.”

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a

települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének/2021. (.....) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, [REDACTED] szám alatti lakás bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) rendelet 22/C. §-a alapján [REDACTED] jogcím nélküli lakáshasználó részére az általa lakott [REDACTED] hrsz-ú Budapest VIII. kerület, [REDACTED] szám alatti 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 63 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadásához, 5 év határozott időre szólóan – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe vett – jelenleg 17.426,- Ft/hó összegű bérleti díjjal, a lakás csökkentő-növelő tényezők nélküli költségelvű 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: 2.) pont esetében: 2021. május 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. március 25.

Kovács Ottó sk
igazgatósági elnök

4 6