



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII., Kis Stáció utca [redacted] szám alatti közszolgálati célú lakással kapcsolatos döntés meghozatalára

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. TERJÉK DOROTTYA SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Kövérde K. L. U.*

JOGI KONTROLL: *Dr. K. J. C. L.*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*[Signature]*  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Képviselő-testület

Az SZMSZ szerint véleményezi:

-

Tisztelt Képviselő-testület!

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest VIII. kerület, Kis Stáció u. [redacted] szám alatti, [redacted] hrsz.-ú, 54,83 m<sup>2</sup> alapterületű, 1,5 szobás, összkomfortos lakás. A lakás új építésű ingatlanban helyezkedik el, amelyet kötbér ellenszolgáltatásként kapott az Önkormányzat. Az épületben ez az egy önkormányzati tulajdonú ingatlan van, az Önkormányzat tulajdoni hányada 904/10.000-ed.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 524/2016. (V.23.) számú határozatának 1.), valamint 2.) pontjában a Budapest VIII. kerület, Kis Stáció utca [redacted] szám alatti lakás bérlőjének [redacted] jelölte ki, 78.955,- Ft + ÁFA összegű piaci bérlési díj fizetési kötelezettség mellett. Hozzájárult továbbá a lakás bérbeadót terhelő berendezési tárgyainak és egyéb munkálatainak bérbeszámítás útján történő elszámolásához, és a munkálatok bérlő általi elvégzéséhez 793.750 Ft (625.000,- Ft + ÁFA) összegben, havonta 100 %-os mértékben.

A bérlési szerződés 2016. július 12. napján kelt. A felújítási munkálatokra vonatkozóan a bérlő 2016. december 21. napján beruházási megállapodást kötött.

Bérlő a lakás felújítására kötött beruházási megállapodásban vállalt munkálatokat a 2017. május 17. napján felvett műszaki átvételi jegyzőkönyvben foglaltak alapján elvégezte.

[REDACTED] a Budapest VIII. kerület, Kis Stáció utca [REDACTED] szám alatti lakásra 2016. július 12. napjától fennálló bérleti szerződése 2017. szeptember 15. napján – fűtési díj tovább számlázása –, majd 2018. január 29. napján – bérleti díj változása miatt – módosításra került. A hatályos bérleti szerződés alapján, a tárgyi lakásra bérlő 2018. január 1. napjától költségelvi bérleti díjat köteles fizetni.

[REDACTED] 2019. október 22. napi hatállyal a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-nél fennálló foglalkoztatási jogviszonya közös megegyezéssel megszűnt. Tekintettel arra, hogy nevezett kérelmet nyújtott be, amelyben a lakás további bérbeadását kérte, a Lakásrendelet rendelkezései szerint a bérleti jogviszony 1 év határozott időre, 2020. október 31. napjáig szólóan meghosszabbításra került.

A bérleti jogviszony további hosszabbításáról a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság dönt.

Mivel lakhatását más módon nem tudja megoldani, [REDACTED] 2020. október 26. napján érkezett kérelmet nyújtott be, amelyben a tárgyi lakásra vonatkozó bérleti jogviszonya rendezését kérte, vállalta a lakás piaci bérleti díjának megfizetését. Kérelmében előadta, hogy lakásban 2020. június 30. napjától párja, [REDACTED] is vele lakik életvitelszerűen. Tájékoztatjuk Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a koronavírus világjárványra való tekintettel [REDACTED] a bérlemény-ellenőrzés elvégzését nem engedélyezte.

A Lakáskezelő csoport munkatársai 2020. november 10. napján tájékoztatták irodánkat, hogy használó a koronavírus világjárvány miatt kialakult veszélyhelyzetre tekintettel senkit nem szeretne beengedni a tárgyi lakásba.

Tájékoztatjuk továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 524/2016. (V.23.) számú határozatával jóváhagyott, és a lakás felújítására fordított összeg bérleti díjba történő elszámolása, illetve bérleti díjba történő beszámítása is megtörtént, így bérlőnek a bérleti jogviszonya fennállásáig, azaz 2020. október 31. nem mutatkozik túlfizetés, ezért a feleknek e tekintetben elszámolási kötelezettsége nem áll fenn.

Tekintettel arra, hogy [REDACTED] ingatlan-, vagy haszonélvezeti jogával, illetve önkormányzati lakás bérleti jogával nem rendelkezik, és lakhatását más módon megoldani nem tudja, kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Budapest VIII. kerület, Kis Stáció utca [REDACTED] szám alatti 54,83 m<sup>2</sup> alapterületű, 1,5 szobás, összkomfortos komfortfokozatú lakás közszolgálati jellegének a törlésével, valamint a tárgyi lakás [REDACTED] részére történő bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

[REDACTED] 2020. november 10. napján tett nyilatkozatával hozzájárult a döntéshozatal során a személyes adatainak megismeréséhez, valamint az előterjesztés nyilvános ülésen történő tárgyalásához.

## II. A beterjesztés indoka

Az alábbiakban részletezett indokok alapján – tekintettel a közszolgálati jelleg törlésének szükségességére – az előterjesztés tárgyában a Tisztelt Képviselő-testület jogosult dönteni.

### **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja, a kérelmező bérleti jogviszonyának a rendezése.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. Az Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. között létrejött közszolgáltatási szerződés alapján, a túlfizetést a lakásbérleti díj bevételi számláról a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. teljesíti.

### **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, amely szerint dönt az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről.

Továbbá az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) önkormányzati rendelet (Továbbiakban: Rendelet) „Közszolgálati célú lakások” című fejezet 14. § (2) bekezdés alapján:

„A 3. § (4) bekezdés g) pontja szerinti célokra felhasználható lakásokat (a továbbiakban: közszolgálati célú lakások) a szociális hatáskört gyakorló bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület jelöli ki. A Képviselő-testület a kijelölés jogát az önkormányzat által fenntartott egészségügyi szakellátást biztosító intézmény esetében a szociális hatáskört gyakorló bizottságra ruházza át. A lakások bérlőjére a munkáltatók tehetnek javaslatot a polgármesternek. A 14. § (5) bekezdésében szabályozott bérbeadásról, valamint ezzel összefüggésben a közszolgálati célú lakás e cél szerinti hasznosításának megszüntetéséről szóló döntés a szociális hatáskört gyakorló bizottság hatásköre.”

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a 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 hirdet 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.

A Rendelet 14. § (5) bekezdés alapján:

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

10. § (1) bekezdése alapján:

A szociális hatáskört gyakorló bizottság kérelemre, egyedi mérlegelés alapján, ha nem áll fenn a 9. § (6) bekezdésében megjelölt kizáró okok egyike sem, legfeljebb 5 évi időtartamra, költségelvű, vagy piaci lakbér fizetési kötelezettséggel adja bérbe a lakást.

10. § (2) bekezdése szerint:

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

A hivatkozott rendelet 25. § (1) bekezdésének a.) pontja alapján, amennyiben a lakás bérleti díja nem szociális alapon kerül meghatározásra, úgy a bérlő óvadékot köteles fizetni, amelynek mértéke a költségelven bére adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 2 havi összege.

A 25. § (1) bekezdésének b.) pontja alapján pedig a piaci alapon bére adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 3 havi összege az óvadék.

Ugyanezen paragrafus (8) bekezdése alapján pedig, ismételt bérbeadás esetén, ugyanannak a bérlőnek (jelen esetben piaci alapú bérleti díjat alapul vett, három havi) már befizetett óvadék összegét, be kell számítani az újonnan kötendő (költségelvű bérleti díjjal bére adott) szerződés alapján fizetendő óvadék összegébe.

A kérelem benyújtása napján hatályos Rendelet 28. § (1) e.) pontja szerint a bérleti szerződésnek tartalmaznia kell a bérlővel együtt költöző személyek nevét, személyi adatait (születési évét és anyja nevét, a lakcímét).

A Rendelet 52. § (1) és (2) bekezdései előírják, hogy az önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házasát, anyakönyvi nyilvántartásba bejegyzett élettársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét (unoka), valamint szülőjét. Más személyeknek a lakásba való befogadásához a bérbeadó hozzájárulása szükséges. A befogadó nyilatkozatot a (4) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén a bérbeadó szervezet írásban adja ki.

Ebben az esetben a Ptk. 6:348.§ (1) bekezdése szerinti szerződésellenes lakáshasználat valósult meg (a lakásbérleti szerződés tartalmazza, hogy a benne nem szabályozott kérdésekben a lakásgazdálkodásra irányadó jogszabályi rendelkezések az irányadóak), ezt pedig a 16/2010. Ör. 37.§ nem tolerálja, a jogalkotó egyértelműen amellett foglalt állást, hogy ilyen esetben a jogviszonyt nem lehet fenntartani, rendezni.

A Rendelet 35. § alatt szabályozza a bérlemény ellenőrzését. E szerint a bérbeadó a rendeltetésszerű lakáshasználatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó bérlői kötelezettségek teljesítését egy naptári éven belül legalább 1 alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – köteles ellenőrizni. A bérlő a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.

Az 1993. évi a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló LXXVIII. törvény 12. § (4) szerint a bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer vagy a szerződésben meghatározottak szerint évente több alkalommal - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi.

A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

Ugyanezen paragrafus (4a) bekezdése pedig hivatkozik az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvényre, és annak 228. § (1) bekezdésére, amelynek alapján a bevezetett járványügyi készültség esetén a (4) bekezdésben említett ellenőrzés az adott naptári évben nem kötelező.

A beszámítás a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény X. „Beszámítás” című fejezete alapján történik

A felek között 2016. december 21. napján létrejött beruházási megállapodás 12.) d.) pontjában foglaltak alapján:

„A lakásbérleti szerződés megszűnése esetén a Felek kötelesek elszámolni egymással oly módon, hogy bérbeadó egy összegben, kamat fizetése nélkül megtéríti az 5. pont szerint elfogadott összeget, levonva abból a bérbeszámítás útján jóváírt összeget, a természetes elhasználódást meghaladó mértékű állagromlást, valamint az esetleges károk összegét.”

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

### **Határozati javaslat**

#### **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének .../2020. (XII. 17.) számú határozata**

#### **a Budapest VIII., Kis Stáció utca [REDACTED] szám alatti közszolgálati célú lakással kapcsolatos döntés meghozatalára**

#### **A Képviselő-testület úgy dönt, hogy**

- 1.) **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, Kis Stáció utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 54,83 m<sup>2</sup> alapterületű, 1,5 szobás, összkomfortos komfortfokozatú lakás [REDACTED] részére 2020. november 1. napjától, 5 év határozott időre történő bérbeadásához.
- 2.) a Budapest VIII. kerület, Kis Stáció utca [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 54,83 m<sup>2</sup> alapterületű, 1,5 szobás, összkomfortos komfortfokozatú önkormányzati lakás közszolgálati célú kijelölését megszünteti, és a lakásgazdálkodásba bevonja.
- 3.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a lakás kiürítése érdekében szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 3.) pont esetében 2021. január 15.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára:

nem indokolt            hirdetőtáblán            honlapon

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

Budapest, 2020. december 8.

**Kovács Ottó**  
igazgatósági elnök sk.

5  
C