



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

8

Előterjesztő: Pikó András polgármester

A képviselő-testületi ülés tervezett időpontja: 2020. április 06.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Magdolna u. ■■■■■ emelet ■■ szám alatti önkormányzati bérlemény és a Budapest VIII. kerület, Lujza u. ■■■■■ emelet ■■ szám alatti magántulajdonú ingatlan lakáscsere szerződésének elutasítására

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

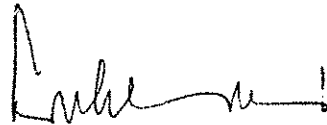
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: JAKAB ANDREA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI DIVÍZIÓVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság véleményezi	-
Kulturális, Civil, Oktatási, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság véleményezi	-
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság véleményezi	X
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi	-
Városüzemeltetési Bizottság véleményezi	-
Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság véleményezi	-

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

■■■■■-i 2007. március 12. napján bérlőtársítás eredményeként lett bérlője, majd a 2008. január 23. napján kelt bérlőtársi jogviszony megszüntetésével kizárólagos bérlője a ■■■■■ hrsz. alatt felvett – 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületben található – Budapest VIII. kerület, Magdolna u. ■■■■■. emelet ■■ szám alatti, 1 szobás, 28,67 m² alapterületű, bérleti szerződés szerint komfort nélküli komfortfokozatú önkormányzati lakásnak. Bérleti szerződése határozatlan időre szól.



Bérlőnek havonta jelenleg 3.998,- Ft/hó összegű költségelví lakbérfizetési kötelezettsége van. A csatolt igazolások alapján megállapítható, hogy lakbér és ahhoz kapcsolódó külön szolgáltatási díjtartozása nincs, és magatartási panasz sem merült fel vele szemben. Bérlő a lakásban élettársával és kiskorú gyermekével él.

A [REDACTED] hrsz. alatt felvett Budapest VIII. kerület, Magdolna u. [REDACTED] szám alatti lakóépület 1/1 arányban az Önkormányzat tulajdonában áll. A lakóépületben összesen 20 db lakás található, amelyből jelenleg 4 db lakás üres.

Bérlő, valamint [REDACTED] 2020. február 12. napján – immár harmadik alkalommal – adásvétellel vegyes csereszerződést nyújtottak be Társaságunk felé, amely alapján [REDACTED] a Budapest VIII. kerület, Magdolna u. [REDACTED] emelet [REDACTED] szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogát kívánja elcserélni, a [REDACTED] kizárólagos tulajdonát képező [REDACTED] hrsz-ű Budapest VIII. kerület, Lujza u. [REDACTED] emelet [REDACTED] szám alatti 27 m² alapterületű, 1 szobás lakás tulajdonjogára.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy [REDACTED] és [REDACTED] egymással rokonságban állnak, testvérek.

A kérelem alapján megindult ügyintézési határidő a 2020. február 24. napján kelt értesítéssel meghosszabbításra került.

A 2020. február 10. napján kikért hiteles tulajdoni lap szerint a [REDACTED] hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. kerület, Lujza u. [REDACTED] emelet [REDACTED] szám alatti található, az ingatlan nyilvántartás szerint 27 m² alapterületű lakás tulajdonosa 1/1 arányban [REDACTED], aki a lakásban egyedül él.

[REDACTED] 2020. február 5-én kelt nyilatkozata alapján, a csere indokaként arra hivatkozott, hogy [REDACTED] egyedül él, neki megfelel az egy szobás lakás, de ő élettársával és gyermekével él együtt, ezért ideális lenne számára a csereingatlan, tekintettel arra, hogy a lakást a testvére kibővítette a mellette lévő – társasházi közös tulajdonban lévő – 4 m² alapterületű helyiséggel, amelyből külön szobát alakított ki.

A csatolt igazolások alapján megállapítható, hogy a lakásra vonatkozóan közüzemi díjtartozása és közös költség fizetési kötelezettségéből eredő tartozása nincs. Kérelmezők kérelmükhöz a következő okiratokat csatolták:

- lakáscsere szerződés, mely nem tartalmaz a [REDACTED] nyilatkozatában – a csere indokaként hivatkozott – 4 m² alapterületű helyiségre vonatkozó rendelkezést.
- a bérlő bérleti díjra vonatkozó „nullás” igazolása, valamint a lakásokra vonatkozó, közüzemi szolgáltatók által kiállított „nullás” igazolások,
- magántulajdonú lakás hiteles tulajdoni lapja.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a felek lakáscsere kérelmét a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága korábban már két alkalommal tárgyalta. A 2018. október 29. napján benyújtott lakáscsere kérelméhez az 1298/2018. (XII. 17.) számú határozatában, majd azt követően a 2019. május 15. napján benyújtott lakáscsere kérelméhez a 768/2019. (VII. 08.) számú határozatában – a Társaságunk által tett szakmai javaslattal egyezően – nem járult hozzá. Kérelmezők ezekben az esetekben sem nyújtották be a hiánypótlási felhívásban szereplő iratokat.

Tekintettel arra, hogy a kérelem indokaként írt tényeket szerződő felek nem igazolták, a Lakásgazdálkodási Iroda 2020. március 17. napján hiánypótlási felhívást küldött részükre.

[REDACTED] – már az előző kérelmek során is – kértük annak igazolását, hogy a jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező bérlői nyilatkozatban, a csere indokaként írt, 4 m² alapterületű – a társasház közös tulajdonát képező helyiség, amely alapján a lakás plusz egy szobával rendelkezik –, mikor és milyen jogcímen került csatolásra a Budapest VIII. kerület, Lujza u. [REDACTED] emelet [REDACTED] szám alatti magántulajdonú ingatlanhoz. Ennek igazolására [REDACTED] még a

részére postázott levél átvételét megelőzően benyújtotta a jelen előterjesztés 4. számú mellékletét képező megállapodást. Nem csatolta azonban a társasházi közgyűlési jegyzőkönyvet, mely alapján megállapítható lenne, hogy a tulajdonosok milyen határozatot hoztak a közös helyiség használatával kapcsolatban, és azt, hogy a megállapodás aláírására ki és milyen feltételekkel jogosult.

Továbbá a 4 m² alapterületű helyiség nem a kérelmező tulajdona, azzal a társasházi tulajdonosok közössége jogosult rendelkezni. Tekintettel arra, hogy [REDACTED] nem nyújtotta be a társasházi közgyűlési határozatot, amely alapján a társasházi tulajdonosok hozzájárulnak az adásvétellel vegyes csereszerződéshez, az legfeljebb az ingatlan-nyilvántartásban szereplő 27 m² alapterületű lakásra lenne érvényes. Ebben az esetben azonban a csere indokaként megjelölt ok nem igazolható.

A fentiekén túl a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 29. §. (2) bekezdésében foglaltak alapján önkormányzati lakás bérleti joga másik lakás bérleti-, illetve tulajdonjogára cserélhető el. Helyiség bérleti jogára nem. Így tehát a társasházi közös tulajdonban lévő helyiségre vonatkozó kérelem – tekintettel arra, hogy az nem képezi a [REDACTED] tulajdonát képező lakás részét, és így arról az adásvétellel vegyes csereszerződés sem rendelkezik, jogszabályi lehetőség hiányában nem teljesíthető.

Az ismertetett okokból, és arra tekintettel, hogy kérelmezők a hiánypótlásban jelzett okiratokat a megadott határidőn belül nem csatolták, nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Magdolna u. [REDACTED] emelet [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, 28,67 m² alapterületű, komfort nélküli komfortfokozatú lakás tekintetében [REDACTED] bérleti jogának, valamint a Budapest VIII. kerület, Lujza u. [REDACTED] emelet [REDACTED] szám alatti, 27 m² alapterületű ingatlan tekintetében [REDACTED] tulajdonjogának cseréjéhez való hozzájárulást.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy [REDACTED] és [REDACTED] a 2020. március 20. napján tett nyilatkozataikkal hozzájárultak a döntéshozatal során a személyes adataik megismeréséhez, valamint az előterjesztés nyilvános ülésen történő tárgyalásához.

II. A beterjesztés indoka

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdésében foglaltak alapján:

„(3) A Képviselő-testület döntési jogot adhat bizottságának, amelyet bármikor visszavonhat.”

A fentiek alapján a döntés meghozatala a Tisztelt Képviselő-testület hatásköre.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a bérelt önkormányzati és a magántulajdonban lévő lakásokra érkezett lakáscsere szerződéshez való bérbeadói hozzájárulás megtagadása.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 55. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„A lakáscseréhez való hozzájárulást az Ltv. keretei között lehet megadni, illetve megtagadni. A bérbeadói hozzájárulás megadásáról, vagy megtagadásáról a szociális hatáskört gyakorló bizottság dönt.”

A Rendelet 55. § (5) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik: *„A csere folytán a lakásba költöző személlyel a bérleti szerződést nem lehet terheesebb feltételekkel megkötni, mint amilyen feltételekkel a cserélő bérlő bérelte, kivéve, ha ehhez a csere folytán a bérleti jogot szerző hozzájárul. A csere*

jóváhagyásánál különösen figyelemmel kell lenni a rendelet 23. §-ára. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a lakbér megállapítására.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 29. §-ban foglaltak alapján:

- (1) A bérlő a lakás bérleti jogát – a bérbeadó hozzájárulásával – elcserélheti; a csereszerződést írásba kell foglalni.*
- (2) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető.*
- (3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó – legalább 30 napos határidő megjelölésével – köteles az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerző cserélő féltől kérni:
 - a) a lakásbérleti szerződésének, illetőleg a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának,*
 - b) lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának az iratokhoz történő benyújtását.**
- (4) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó megtagadhatja a cseréhez történő hozzájárulását, ha a cserepartner a (3) bekezdésben említett kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, vagy a benyújtott okiratok, illetőleg - szükség esetén - a cserelakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.*
- (5) Az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél:
 - a) egészségügyi ok,*
 - b) munkahely megváltozása,*
 - c) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együtt lakó személyek (21. §) számának megváltozása miatt cseréli el a lakást, és a (4) bekezdésben említett indokok nem állnak fenn.”**

Fent leírtak figyelembevételével, a bérbeadó akkor tagadhatja meg a cseréhez történő hozzájárulását, ha a cserepartner az Ltv. 29. § (3) bekezdésben említett esetleges hiánypótlást a megadott határidőn belül nem teljesíti, vagy a benyújtott okiratok, illetőleg – szükség esetén – a cserelakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.

Az Ltv. 23. § (1) bekezdés e) pontja szerint a lakásbérleti szerződés megszűnik, ha a lakást a bérlő elcseréli.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdésében foglaltak alapján:

„(3) A Képviselő-testület döntési jogot adhat bizottságának, amelyet bármikor visszavonhat.”

Magyarország Kormánya a 40/2020. (III. 11.) számú Kormány rendelettel Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki, amelyet a koronavírus elleni védekezésről szóló 2020. évi XII. törvénnyel is megerősített. A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet értelmében, 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.

E rendelkezések alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva a polgármester külön íven határozatot hoz.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: A 2020. február 5. napján kelt adásvétellel vegyes csereszerződés, valamint a kérelmezők nyilatkozatai
2. sz. melléklet: [REDACTED] bérlet 2008. március 25-én kelt bérleti szerződése
3. sz. melléklet: A Budapest VIII. kerület, Lujza u. [REDACTED]. emelet [REDACTED] szám alatti ingatlan 2020. február 10. napján kikért hiteles tulajdoni lapja
4. sz. melléklet: [REDACTED] és a Budapest VIII. kerület, Lujza u. [REDACTED] szám alatti Társasház között 2016. november 1. napján létrejött bérleti szerződés
5. sz. melléklet: tervezett polgármesteri határozat

A fentiekre való tekintettel, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy Budapest VIII. kerület, Magdolna u. [REDACTED] emelet [REDACTED] szám alatti önkormányzati bérlemény és a Budapest VIII. kerület, Lujza u. [REDACTED] emelet [REDACTED] szám alatti magántulajdonú ingatlan lakáscsere szerződésének elutasítására vonatkozó döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület/2020. (IV. .../20) számú határozata

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1.) nem járul hozzá a [REDACTED] hrsz. alatt felvett épületben a Budapest VIII. kerület, Magdolna u. [REDACTED] emelet [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, 28,67 m² alapterületű, komfort nélküli komfortfokozatú önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogának, és a Budapest VIII. kerület, Lujza u. [REDACTED] emelet [REDACTED] szám alatti, 27 m² alapterületű ingatlan tulajdonjogának cseréjéhez.
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a lakáscsere elutasítására vonatkozó bérbeadói nyilatkozat kiadására

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1.) pont esetében: 2020. április 06., a 2.) pont esetében: 2020. április 10.

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

Budapest, 2020. április 06.



Pikó András
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:



Csukkerné Dr. Pintér Erzsébet
jegyző



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

sz. melléklet

POLGÁRMESTERI DÖNTÉS

A koronavírus elleni védekezésről szóló 2020. évi XII. törvény 3. § (1) és (3) bekezdése értelmében, valamint a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) számú kormányrendelet 1. § értelmében az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány 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.


E rendelkezések alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva/2020. (IV.....) számú határozatot hozom:

Pikó András polgármester úgy döntök, hogy nem járulok hozzá a [REDACTED] hrsz. alatt felvett épületben a Budapest VIII. kerület, Magdolna u. [REDACTED] emelet [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, 28,67 m² alapterületű, komfort nélküli komfortfokozatú önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogának, és a Budapest VIII. kerület, Lujza u. [REDACTED] emelet [REDACTED] szám alatti, 27 m² alapterületű ingatlan tulajdonjogának cseréjéhez.

Felkérem a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a lakáscsere elutasítására vonatkozó bérbeadói nyilatkozat kiadására.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Határidő: 2020. április 10.

Budapest, 2020. április


Pikó András
polgármester
