

	<h1>Előterjesztés</h1> <p>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármestere számára</p>
---	---

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.	
Tárgy: Javaslát a 474/2020. (XII. 17.) számú polgármesteri döntés visszavonására és új döntés meghozatalára (Budapest VIII. kerület, Német u. [REDACTED] szám alatti bérlő bérelti jogviszonyának közös megegyezéssel, pénzbeli megváltással történő megszüntetése)	
Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó:	IGEN/ <u>NEM</u>
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT. KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓ SK. PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>igényel</i> JOGI KONTROLL: <i>[Signature]</i> BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: <i>[Signature]</i> CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEGYZŐ	
A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik: Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság	
Az SZMSZ szerint véleményezi: -	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A 474/2020. (XII. 17.) számú polgármesteri döntéssel hozzájárult a [REDACTED] hrsz. alatt felvett, a valóságban Budapest VIII. kerület, Német u. [REDACTED] szám alatti található [REDACTED] komfort nélküli komfortfokozatú, [REDACTED] m² alapterületű önkormányzati lakás bérlőjének [REDACTED] a bérelti jogviszonyának pénzbeli térítéssel történő megszüntetéséhez. Az előterjesztés határozati javaslatában az összesen összeg összeadási hiba miatt rosszul került feltüntetésre, és [REDACTED] Ft helyett, [REDACTED] Ft összegben.

A bérelti szerződés jogutódlás jogcímén 2003. november 28. napjától kezdődően határozatlan időre szól.

Bérlő a bérelti szerződés megkötésekor nem fizetett óvadékot.

[REDACTED] a Pesti Központi Kerületi Bíróság [REDACTED] számú, 2004. július 2-án kelt és 2004. november 3-án jogerőre emelkedett ítéletével cselekvőképességét korlátozó gondnokság alá helyezte. A Gyámhivatal [REDACTED] jelölte ki gondokul.

[Signature]

gondnok szerette volna speciális otthonban elhelyezni, tekintettel arra, hogy a gondnokoltja egészségi állapota romlott, folyamatos kórházi ellátásra szorult, a Merényi Gusztáv Kórház Pszichiátriai Osztályán ápolták.

gondnok hivatkozással arra, hogy az egészségi állapota oly mértékben megromlott, hogy nem képes már gondozására kérte gondnoki tisztségének megszüntetését, így a Gyámhatóság hivatásos gondnokot jelölte ki gondnokának.

hivatásos gondnok a számú kirendelő határozatban meghatározott képviseleti jogosultsága alapján – I. oldal (5) bekezdés 3. bekezdése – 2016. január 21. napján kelt levelében tájékoztatta a bérbeadót, hogy 2015. november 20. napjától a Csákánydoroszló, Fő út 11. szám alatti Értelmi Fogyatékosok Otthonába intézményi elhelyezésben részesül, és mivel nincs olyan hozzátartozója, aki ápolni tudná, ezért a bérleménybe visszatérni nem tud. Erre hivatkozással tájékoztatást kért a bérleti jogviszony megszüntetésének lehetőségéről.

hivatásos gondnok 2016.05.11. napján kezdeményezte Budapest VIII. kerület, Német u. szám alatti lakásra vonatkozó bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetését pénzbeli térítés megfizetése mellett.

Kérelmében arra hivatkozott, hogy az önkormányzati lakás fenntartása, illetve a gondozási díj és a kötelező zsebpénz együttes fizetése a gondnokolt jövedelméből nem teljesíthető.

A Lakásgazdálkodási iroda 2016. május 31. napján kelt, a Budapest Főváros VIII. kerületi Hivatala Gyámhivatalához írt levelében kérte a Gyámhatóság jóváhagyását.

A Gyámhatóság 2016. június 16. napján kelt tájékoztatója alapján az ügyben kizárólag a szerződés alapján – amely tartalmazza a pénzbeli térítés összegét – tudja jóváhagyó, vagy elutasító határozatát meghozni.

Több levélváltást, és az ügy kivizsgálását követően a Budapest Főváros VIII. kerület Hivatala Bp- számú határozatával jóváhagyta a törvényes képviselő bérleti jogviszony megszüntetésére irányuló jognyilatkozatát, melyet követően a Gyámhatóság hivatásos gondnok kérelmére a gondnoki kirendelést megszüntette és hivatásos gondnoknak rendelte ki, és gondnokolt ügyét illetékességéből áttette a Vas megyei Kormányhivatal Körmenői Hivatalához.

2017. évben a Lakásgazdálkodási Iroda levelekben és e-mail útján igyekezett felvenni a kapcsolatot az új gondnokkal, végül a Gyámhivatal tájékoztatója alapján derült ki, hogy a VIII. kerületi Hivatal az ügyet áttette a területileg illetékes Vas Megyei Kormányhivatalhoz. A Kormányhivatal a helyben lakó hivatásos gondnokot rendelte ki mellé, aki a lakás bérleti jogviszony megszüntetésére irányuló szándékot megerősítette, amelyet a Vas Megyei Kormányhivatal Körmenői Járási Hivatala számú határozatával 2017. december 12. napján jóváhagyta.

Tekintettel arra, hogy a hivatásos gondnok Csákánydoroszlón lakik a bérlemény birtokba adása és a kulcsok átadása a gondnok és a gondnokolt részére is anyagi teherrel járt, ezért a Gyámhivatallal, a gondnokkal egyeztetve a bérlemény kulcsait a gondnok postán megküldte, egyben – 2018. március 27. napján két tanú előtt – nyilatkozott, hogy a bérleményben található ingóságok nem bírnak értékkel, és kérte a lakás saját költségére történő kiürítését.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. illetékes irodáinak munkatársai a lakást 2018. május 16. napján birtokba vették. Tekintettel arra, hogy a bérlő nevében eljáró gondnok a lakás kiürítéséről gondoskodni nem tudott, a bérbeadó munkatársai a lakás lomtalanítása felől intézkedtek, amelynek költsége a bérlő felé átkerült.

A lakás forgalmi értékbecslését a gondnok által felkért Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (székhely: 1031 Budapest, Városház köz 5.) 2018. április 12. napján készítette el,

amelyet 2020. szeptember 22. napján Bártfai László igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő felülvizsgált, és ez alapján a Budapest VIII. kerület, Német u. [REDACTED] szám alatti [REDACTED] m² alapterületű, [REDACTED] komfort nélküli komfortfokozatú önkormányzati lakás fajlagos forgalmi értéke [REDACTED] Ft/m². A lakás forgalmi értéke: [REDACTED] Ft.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 36. § (1) bekezdésében foglaltak alapján, a bérlő részére fizetendő pénzbeli térítés összege a forgalmi érték maximum 15%-a, azaz: [REDACTED] Ft lehet.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a bérleti jogviszony fenntartása [REDACTED] bérlővel mind a bérlőnek, mind a tulajdonosnak gazdaságilag előnytelen. [REDACTED] jövedelméből nem tudja fizetni az ellátás, és egészségi állapotának megfelelő biztonságot nyújtó intézmény költségeit, és a bérlemény fenntartását. A tulajdonos önkormányzat ugyan szociális támogatás, vagy kedvezmény nyújtásával tud segíteni a lakás fenntartásában, ennek azonban az a következménye, hogy a lakást nem tudja – arra valóban rászoruló család részére – bérbeadni. Ugyanakkor az önkormányzati támogatás nem szolgálja [REDACTED] fejlődését, biztonságát, hiszen állapota miatt folyamatos gondozásra szorul.

A kirendelt gondnokok és az illetékes Gyámhivatal is több nyilatkozatban is egyértelműen kijelentette, hogy [REDACTED] szakszerű ellátásban részesül, nem kíván az otthonból elköltözni, a lakásba visszatérni. Vele 2015. november 20. napján a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság Értelmi Fogyatékosok Otthona Csákánydoroszló határozatlan idejű megállapodást kötött ápolást-gondozást nyújtó intézményi ellátására, mely azóta is folyamatosan fennáll.

A fent leírtakra tekintettel, indokoltnak tartjuk, hogy a Tisztelt Képviselő-testület a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság, valamint a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság hatáskörét gyakorolva, járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Német u. [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] komfort nélküli komfortfokozatú, [REDACTED] m² alapterületű önkormányzati lakásra [REDACTED] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel, pénzbeli megváltás ellenében történő megszüntetéséhez, a Vas Megyei Kormányhivatal Körmenyi Járási Hivatala [REDACTED] számú határozatának meghozatala napjával - 2017. december 12. -, valamint a határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony ellenértékéeként, a bérlő részére a lakás ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi érték 15%-ának, azaz [REDACTED] Ft, azaz [REDACTED] forint összegnek a kifizetését.

A pénzbeli térítés összegéből bérbeadónak le kell vonni a lakáson fennálló esetleges tartozásokat, melyek a következők:

A lakástörvény 12. § (1) bekezdése alapján bérlő bérleti jogviszony fennállása alatt bérleti díjat köteles fizetni. Bérlő képviselőjében eljáró gondnok az illetékes Kormány Hivatal jóváhagyásával kérte a bérleti jogviszonyt közös megegyezéssel történő megszüntetését, így a bérleti jogviszony – a közös megegyezéssel történő – megszüntetéséről szóló megállapodás aláírásának napján szűnik meg. Bérlő a költségek elkerülése miatt a lakás kulcsait postán megküldte 2018. április 1 napján, így bérbeadó szervezet a lakást birtokba vette. Bérlő a bérleti jogviszony megszűnésének napjáig köteles bérleti díjat fizetni, mely 2017. december 31. napjáig [REDACTED] Ft, azaz [REDACTED] forint.

Bérlő gondnoka által tett nyilatkozatában kérte a lakás kiürítését, melynek költségeit vállalta megfizetni. A kiürítés, lomtalanítás költsége: [REDACTED] Ft, azaz [REDACTED] forint.

Bérlő gondnoka a 2020. szeptember 22. napján tett nyilatkozatával, hozzájárult a döntéshozatal során a bérlő személyes adatainak a megismeréséhez, valamint az előterjesztés nyilvános ülésen történő tárgyalásához.

9

Előzőek alapján kérjük a 474/2020. (XII. 17.) számú polgármesteri döntés visszavonását, és új döntés meghozatalát.

II. A beterjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a Tisztelt Bizottság a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottságnak javaslatlétéli, míg a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságnak döntés hozatali hatásköre van.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja, a Budapest VIII. kerület, Német u. [REDACTED] szám alatti önkormányzati tulajdonú lakásra fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel, pénzbeli megváltás ellenében történő megszüntetése.

A döntés pénzügyi fedezetet igényel. A pénzügyi fedezet a 2020. évi költségvetésében a 11602 címen tervezett lakásbérleti jog megváltás előirányzat terhére volt biztosított.

IV. Jogszabályi környezet

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szerveit Szerkezeti 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 „Megállapodás a lakásbérleti szerződésének közös megegyezéssel való megszüntetéséről” című fejezet 36. § (1) bekezdés alapján, ha a határozatlan időtartamra szóló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő a bérleti jogviszony megszüntetését kezdeményezi pénzbeli térítés ellenében és a lakást kiürítve átadja, úgy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság kezdeményezésére a szociális hatáskört gyakorló bizottság döntése alapján, a lakás beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb 15%-a fizethető a részére. A pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a lakbér- és a kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékot. A forgalmi értékbecslés díját bérlő köteles megfizetni.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXIII. tv. 12. §-a alapján:

12. § (1) A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha a felek a lakbérfizetés időpontjában nem állapodtak meg, a bérlő a lakbért havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyónbiztonságot 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 javasolom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének/2021. (II....) számú határozata

50

4

Budapest VIII. kerület, Német u. [REDACTED] szám alatti bérlő bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel, pénzbeli megváltással történő megszüntetéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) visszavonj a 474/2020. (XII. 17.) számú polgármesteri döntést.
- 2.) hozzájárul a [REDACTED] hrsz.-ú Budapest VIII. kerület, Német u. [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] komfort nélküli komfortfokozatú, [REDACTED] m² alapterületű önkormányzati lakásra [REDACTED] bérlővel fennálló bérleti jogviszony 2017. december 31. napi hatállyal, közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetéséhez.
- 3.) hozzájárul továbbá, [REDACTED] határozatlan időre szóló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő részére pénzbeli térítés kifizetéséhez a lakás forgalmi értékének 15%-ának megfelelő, [REDACTED],- Ft összegben, amely összegből a lakást terhelő [REDACTED],- Ft bérleti díj tartozás, és a kiürítés, lomtalanítás költsége [REDACTED] Ft, összesen [REDACTED] Ft közvetlenül kerülnek levonásra. A fennmaradó összeg ([REDACTED],- Ft) [REDACTED] részére egyösszegben kerül kifizetésre a megállapodás aláírását követő 15 napon belül.
- 4.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t intézkedjen a bérleti jogviszony megszüntetése, valamint a bérlő részére történő kifizetés érdekében.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 4.) pont esetében 2021. február 28

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

Budapest, 2021. február 1.

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

C
P
8



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Német u. [REDACTED] szám alatti bérlő bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel, pénzbeli megváltással történő megszüntetésére

Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NOVÁCZKI ELEONÓRA VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓ SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: [REDACTED]

JOGI KONTROLL: [REDACTED]

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[REDACTED]
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkeznek:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A [REDACTED] hrsz. alatt felvett, a valóságban Budapest VIII. kerület, Német u. [REDACTED] szám alatti található [REDACTED], komfort nélküli komfortfokozatú, [REDACTED] m² alapterületű önkormányzati társasházi lakás bérlője [REDACTED]. A bérleti szerződés jogutódlás jogcímén 2003. november 28. napjától kezdődően határozatlan időre szól.

Bérlő a bérleti szerződés megkötésekor nem fizetett óvadékot.

Mátrai Katalint a Pesti Központi Kerületi Bíróság [REDACTED] számú, 2004. július 2-án kelt és 2004. november 3-án jogerőre emelkedett ítéletével cselekvőképességét korlátozó gondnokság alá helyezte. A Gyámhivatal [REDACTED] jelölte ki gondokul.

[REDACTED] gondnok szerette volna [REDACTED] speciális otthonban elhelyezni, tekintettel arra, hogy a gondnokoltja egészségi állapota romlott, folyamatos kórházi ellátásra szorult, a Merényi Gusztáv Kórház Pszichiátriai Osztályán ápolták.

[REDACTED] gondnok hivatkozással arra, hogy az egészségi állapota oly mértékben megromlott, hogy nem képes már [REDACTED] gondozására kérte gondnoki tisztségének megszüntetését, így a Gyámhatóság [REDACTED] hivatásos gondnokot jelölte ki [REDACTED] gondnokának.

[Handwritten initials and marks]

hivatásos gondnok a [redacted] számú kirendelő határozatban meghatározott képviseleti jogosultsága alapján – 1. oldal (5) bekezdés 3. bekezdése – 2016. január 21. napján kelt levelében tájékoztatta a bérbeadót, hogy [redacted] 2015. november 20. napjától a Csákánydoroszló, Fő út 11. szám alatti Értelmi Fogyatékosok Otthonába intézményi elhelyezésben részesül, és mivel nincs olyan hozzátartozója, aki ápolni tudná, ezért a bérleménybe visszatérni nem tud. Erre hivatkozással tájékoztatást kért a bérleti jogviszony megszüntetésének lehetőségéről.

hivatásos gondnok 2016.05.11. napján kezdeményezte [redacted] Budapest VIII. kerület, Német u. [redacted] szám alatti lakásra vonatkozó bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetését pénzbeli térítés megfizetése mellett.

Kérelmében arra hivatkozott, hogy az önkormányzati lakás fenntartása, illetve a gondozási díj és a kötelező zsebpénz együttes fizetése a gondnokolt jövedelméből nem teljesíthető.

A Lakásgazdálkodási iroda 2016. május 31. napján kelt, a Budapest Főváros VIII. kerületi Hivatala Gyámhivatalához írt levelében kérte a Gyámhatóság jóváhagyását.

A Gyámhatóság 2016. június 16. napján kelt tájékoztatója alapján az ügyben kizárólag a szerződés alapján – amely tartalmazza a pénzbeli térítés összegét – tudja jóváhagyó, vagy elutasító határozatát meghozni.

Több levélváltást, és az ügy kivizsgálását követően a Budapest Főváros VIII. kerület Hivatala Bp- [redacted] számú határozatával jóváhagyta a törvényes képviselő bérleti jogviszony megszüntetésére irányuló jognyilatkozatát, melyet követően a Gyámhatóság [redacted] hivatásos gondnok kérelmére a gondnoki kirendelést megszüntette és hivatásos gondnoknak [redacted] rendelte ki, és [redacted] gondnokolt ügyét illetékességéből áttette a Vas megyei Kormányhivatal Körmenői Hivatalához.

2017. évben a Lakásgazdálkodási Iroda levelekben és e-mail útján igyekezett felvenni a kapcsolatot az új gondnokkal, végül a Gyámhivatal tájékoztatója alapján derült ki, hogy a VIII. kerületi Hivatal az ügyet áttette a területileg illetékes Vas Megyei Kormányhivatalhoz. A Kormányhivatal a helyben lakó [redacted] hivatásos gondnokot rendelte ki [redacted] mellé, aki a lakás bérleti jogviszony megszüntetésére irányuló szándékot megerősítette, amelyet a Vas Megyei Kormányhivatal Körmenői Járási Hivatala [redacted] számú határozatával 2017. december 12. napján jóváhagyta.

Tekintettel arra, hogy a hivatásos gondnok Csákánydoroszlón lakik a bérlemény birtokba adása és a kulcsok átadása a gondnok és a gondnokolt részére is anyagi teherrel járt, ezért a Gyámhivatallal, a gondnokkal egyeztetve a bérlemény kulcsait a gondnok postán megküldte, egyben – 2018. március 27. napján két tanú előtt – nyilatkozott, hogy a bérleményben található ingóságok nem bírnak értékkel, és kérte a lakás saját költségére történő kiürítését.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. illetékes irodáinak munkatársai a lakást 2018. május 16. napján birtokba vették. Tekintettel arra, hogy a bérlő nevében eljáró gondnok a lakás kiürítéséről gondoskodni nem tudott, a bérbeadó munkatársai a lakás lomtalanítása felől intézkedtek, amelynek költsége a bérlő felé áterhelésre került.

A lakás forgalmi értébecslését a gondnok által felkért Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (székhely: 1031 Budapest, Városház köz 5.) 2018. április 12. napján készítette el, amelyet 2020. szeptember 22. napján Bártfai László igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő felülvizsgált, és ez alapján a Budapest VIII. kerület, Német u. [redacted] alatti [redacted] m² alapterületű, [redacted] komfort nélküli komfortfokozatú önkormányzati lakás fajlagos forgalmi értéke [redacted] Ft/m². A lakás forgalmi értéke: [redacted] Ft.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban:

70
7

Rendelet) 36. § (1) bekezdésében foglaltak alapján, a bérlő részére fizetendő pénzbeli térítés összege a forgalmi érték maximum 15%-a, azaz: [REDACTED], - Ft lehet.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a bérleti jogviszony fenntartása [REDACTED] bérlővel mind a bérlőnek, mind a tulajdonosnak gazdaságilag előnytelen. [REDACTED] jövedelméből nem tudja fizetni az ellátás, és egészségi állapotának megfelelő biztonságot nyújtó intézmény költségeit, és a bérlemény fenntartását. A tulajdonos önkormányzat ugyan szociális támogatás, vagy kedvezmény nyújtásával tud segíteni a lakás fenntartásában, ennek azonban az a következménye, hogy a lakást nem tudja – arra valóban rászoruló család részére – bérbeadni. Ugyanakkor az önkormányzati támogatás nem szolgálja [REDACTED] fejlődését, biztonságát, hiszen állapota miatt folyamatos gondozásra szorul.

A kirendelt gondnokok és az illetékes Gyámhivatal is több nyilatkozatban is egyértelműen kijelentette, hogy [REDACTED] szakosított ellátásban részesül, nem kíván az otthonból elköltözni, a lakásba visszatérni. Vele 2015. november 20. napján a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság Értelmi Fogyatékosok Otthona Csákánydoroszló határozatlan idejű megállapodást kötött ápolást-gondozást nyújtó intézményi ellátására, mely azóta is folyamatosan fennáll.

A fent leírtakra tekintettel, indokoltnak tartjuk, hogy a Tisztelt Képviselő-testület a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság, valamint a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság hatáskörét gyakorolva, járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Német u. [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] komfort nélküli komfortfokozatú, [REDACTED] m² alapterületű önkormányzati lakásra [REDACTED] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel, pénzbeli megváltás ellenében történő megszüntetéséhez, a Vas Megyei Kormányhivatal Körmenői Járási Hivatala [REDACTED] számú határozatának meghozatala napjával - 2017. december 12. -, valamint a határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony ellenértékeként, a bérlő részére a lakás ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi érték 15%-ának, azaz [REDACTED] Ft, azaz [REDACTED] összegnek a kifizetését.

A pénzbeli térítés összegéből bérbeadónak le kell vonni a lakáson fennálló esetleges tartozásokat, melyek a következők:

A lakástörvény 12. § (1) bekezdése alapján bérlő bérleti jogviszony fennállása alatt bérleti díjat köteles fizetni. Bérlő képviseletében eljáró gondnok az illetékes Kormány Hivatal jóváhagyásával kérte a bérleti jogviszonyt közös megegyezéssel történő megszüntetését, így a bérleti jogviszony – a közös megegyezéssel történő – megszüntetéséről szóló megállapodás aláírásának napján szűnik meg. Bérlő a költségek elkerülése miatt a lakás kulcsait postán megküldte 2018. április 1 napján, így bérbeadó szervezet a lakást birtokba vette. Bérlő a bérleti jogviszony megszűnésének napjáig köteles bérleti díjat fizetni, mely 2017. december 31. napjáig [REDACTED] Ft, azaz [REDACTED].

Bérlő gondnoka által tett nyilatkozatában kérte a lakás kiürítését, melynek költségeit vállalta megfizetni. A kiürítés, lomtalanítás költsége: [REDACTED] Ft, azaz [REDACTED] forint.

Bérlő gondnoka a 2020. szeptember 22. napján tett nyilatkozatával, hozzájárult a döntéshozatal során a bérlő személyes adatainak a megismeréséhez, valamint az előterjesztés nyilvános ülésen történő tárgyalásához.

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a Tisztelt Bizottság a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság részére javaslatként tárgyában jogosult dönteni.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja, a Budapest VIII. kerület, Német u. [REDACTED] szám alatti önkormányzati tulajdonú lakásra fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel, pénzbeli megváltás ellenében történő megszüntetése.

S
S
Z
e

A döntés pénzügyi fedezetet igényel. A pénzügyi fedezet a 2020. évi költségvetésében a 11602 címen tervezett lakásbérleti jog megváltás előirányzat terhére biztosított.

IV. Jogsabályi 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 „Megállapodás a lakásbérleti szerződésének közös megegyezéssel való megszüntetéséről” című fejezet 36. § (1) bekezdés alapján, ha a határozatlan időtartamra szóló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő a bérleti jogviszony megszüntetését kezdeményezi pénzbeli térítés ellenében és a lakást kiürítve átadja, úgy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság kezdeményezésére a szociális hatáskört gyakorló bizottság döntése alapján, a lakás beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb 15%-a fizethető a részére. A pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a lakbér- és a kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékot. A forgalmi értékbecslés díját bérlő köteles megfizetni.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXIII. tv. 12. §-a alapján:

12. § (1) A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha a felek a lakbérfizetés időpontjában nem állapodtak meg, a bérlő a lakbért havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyónbiztonságot 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.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

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

Budapest VIII. kerület, Német u. [REDACTED] szám alatti bérlő bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel, pénzbeli megváltással történő megszüntetéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a [REDACTED] hrsz.-ú Budapest VIII. kerület, Német u. [REDACTED] szám alatti, [REDACTED], komfort nélküli komfortfokozatú, [REDACTED] m² alapterületű önkormányzati lakásra [REDACTED] bérlővel fennálló bérleti jogviszony 2017. december 31. napi hatállyal, közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetéséhez.
- 2.) hozzájárul továbbá, [REDACTED] határozatlan időre szóló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő részére pénzbeli térítés kifizetéséhez a lakás forgalmi értékének 15%-ának megfelelő,

S
4
9

██████████ Ft összegben, amely összegből a lakást terhelő ██████████ Ft bérleti díj tartozás, és a kiürítés, lomtalanítás költsége ██████████ Ft, összesen ██████████ Ft közvetlenül kerülnek levonásra. A fennmaradó összeg (összesen ██████████ Ft) ██████████ részére egyösszegben kerül kifizetésre a megállapodás aláírását követő 15 napon belül.

- 3.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t intézkedjen a bérleti jogviszony megszüntetése, valamint a bérlő részére történő kifizetés érdekében.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 3.) pont esetében 2021. január 31.

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

Budapest, 2020. december 8.

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

SP SP K 10



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

474/2020. (XII.17.) számú határozat

Javaslat a Budapest VIII. kerület, Német u. [REDACTED] szám alatti bérlő bérlési jogviszonyának közös megegyezéssel, pénzbeli megváltással történő megszüntetéséről

POLGÁRMESTERI DÖNTÉS

A vészhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.03.) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyónbiztonságot 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 vészhelyzetet hirdetett ki.

A Képviselő-testület hatásköre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (3) bekezdésén alapul.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján vészhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

E rendelkezések alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva Pikó András polgármester az alábbi döntéseket hozom:

- 1.) hozzájárulok a [REDACTED] hrsz.-ú Budapest VIII. kerület, Német u. [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] komfort nélküli komfortfokozatú, [REDACTED] m² alapterületű önkormányzati lakásra [REDACTED] bérlővel fennálló bérlési jogviszony 2017. december 31. napi hatállyal, közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetéséhez.
- 2.) hozzájárulok továbbá, [REDACTED] határozatlan időre szóló bérlési jogviszonnyal rendelkező bérlő részére pénzbeli térítés kifizetéséhez a lakás forgalmi értékének 15%-ának megfelelő, [REDACTED] Ft összegben, amely összegből a lakást terhelő [REDACTED] Ft bérlési díj tartozás, és a kiürítés, lomtalánítás költsége [REDACTED] Ft, összesen [REDACTED] Ft közvetlenül kerülnek levonásra. A fennmaradó összeg (összesen [REDACTED] Ft) [REDACTED] részére egyösszegben kerül kifizetésre a megállapodás aláírását követő 15 napon belül.
- 3.) felkérem a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t intézkedjen a bérlési jogviszony megszüntetése, valamint a bérlő részére történő kifizetés érdekében.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 3.) pont esetében 2021. január 31.

1082 Budapest, Baross u. 63-67. • Telefon: 06 1 459 2100 • E-mail: polgarmester@jozsefvaros.hu • www.jozsefvaros.hu

JÓZSEFVÁROS
ÚJJAÉPÜL

IDŐSBARÁT
ÖNKORMÁNYZAT



11



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

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

Budapest, 2020. december 17.

Pikó András
polgármester



Handwritten initials