



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.	
Tárgy: Javaslát a Budapest VIII., Hock János utca [redacted] szám alatti lakás bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára	
Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó:	<u>IGEN/NEM</u>
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
KÉSZÍTETTE: JUHÁSZ ARANKA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS SK.	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/ <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: <i>Wöndé Siku</i>	
JOGI KONTROLL:	<i>IM Ng</i>
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	<i>[Signature]</i> 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] helyrajzi számú – 36,04 %-os önkormányzati tulajdonrészsel rendelkező – Budapest VIII. kerület, Hock János utca [redacted] szám alatti társasházban található, a közhiteles ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest VIII. [redacted] helyrajzi szám alatt [redacted] területtel nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, Hock János u. [redacted] szám alatti, [redacted] alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás bérlője, – előbérleti jog alapján – a 2008. október 28-án kelt, határozott időtartamra – 2013. augusztus 31. napjáig – megkötött bérleti szerződés alapján [redacted] (a továbbiakban: bérlő) volt.

A bérlő határozott idejű bérleti jogviszonyát bérbeadó a lakás használatával kapcsolatban felhalmozott díjhátralék miatt 2012. december 14. napján kelt felmondással, 2013. január 31. napjára felmondta.

[redacted] az Önkormányzattal szemben fennálló tartozásait a részére megítélt támogatásokkal és az Önkormányzat által biztosított részletfizetési kedvezménnyel rendezte, majd a lakás jogcím nélküli használójaként 2017. április 5-én kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) felé, amelyben kezdeményezte a lakás részére történő bérbeadását.

Tekintettel arra, hogy kérelmező tartozását rendezte, így a hatályos jogszabályok alapján 2017. október 2. napján, egy év határozott - 2018. szeptember 30. napjáig tartó - időtartamra bérleti szerződés jött létre [REDACTED] bérleti jogviszonyának rendezésére.

A bérleti szerződés ismételt megkötésére irányuló kérelmét [REDACTED] a bérleti szerződés lejártát követően, 2019. november 5. napján nyújtotta be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt Lakásgazdálkodási Irodája felé.

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.

[REDACTED] a lakásbérleti jogviszony rendezésére vonatkozó kérelmét továbbra is fenntartja. Jogcím nélküli lakáshasználónak a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattal szemben a mai napig használati- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjtarozása nincs, és a tárgyhavi díjfizetési kötelezettségének is rendszeresen eleget tesz. A több alkalommal – legutóbb – 2020. december 5. napján lefolytatott bérleményellenőrzés során megállapításra került, hogy [REDACTED] a lakást rendeltetésének megfelelően használja, abban kiskorú gyermekével lakik életvitelszerűen.

A [REDACTED] hrsz.-ú – nem HVT területen elhelyezkedő – Budapest VIII. kerület, Hock János u. [REDACTED] szám alatti épület Társasház. Az épületben összesen 13 db lakás van még önkormányzati tulajdonban, amelyből az üres lakások száma jelenleg 1 db. A lakásra megállapított közös költség összege: 11.115,- Ft/hó.

A jogcím nélküli lakáshasználó a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat köteles megfizetni. [REDACTED] jogcím nélküli lakáshasználónak 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 19.775,- 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 – 23.004,- Ft összegű óvadék megfizetését vállalta.

[REDACTED] 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-tzeatületnek 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, Hock János u. [REDACTED], komfortos komfortfokozatú, 24,95 m² alapterületű lakás [REDACTED] 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 19.775,- Ft/hó összegű költségelví bérleti díjfizetési, valamint két havi, azaz 23.004,- Ft óvadékfizetési kötelezettséggel.

[REDACTED] 2020. december 14. napján tett nyilatkozatával hozzájárult a döntéshozatal során a személyes adatainak megismeréséhez, valamint az előterjesztés nyilvános ülésen történő tárgyalásához.

II. A betérjesztés indoka

A Budapest VIII. kerület, Hock János u. [REDACTED] 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 bevételeit képezi.

IV. Jogszabályi környezet

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 ötéves 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.

Fentiekre való tekintettel kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

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

Budapest VIII. kerület, Hock János utca [REDACTED] szám alatti lakás bérbeadásáról

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, Hock János u. [REDACTED] szám alatti [REDACTED] komfortos komfortfokozatú, [REDACTED] m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadásához, 5 év határozott időre szólóan – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével megállapított – jelenleg 19.775,- 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. február 28.

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. február 01.

Kovács Ottó
igazgatósági elnök sk.