



# 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:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: JUHÁSZ ARANKA REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *irónéle kélt*

JOGI KONTROLL: *1 M N 4*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*[Signature]*  
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 – 36,04 %-os önkormányzati tulajdonrészrel rendelkező – Budapest VIII. kerület, Hock János utca [redacted] szám alatti társasházban található, a közhiteles ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest VIII. [redacted] helyrajzi szám alatt [redacted] m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, Hock János u. [redacted] szám alatti [redacted] komfortfokozatú, [redacted] m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati lakás jogcím nélküli használója [redacted].

A tárgyi lakás bérlője korábban [redacted], született [redacted], [redacted] volt. Bérlőnek a 2000. szeptember 25. napján megkötött lakásbérleti szerződése határozatlan időre szólt, amely a [redacted] napján bekövetkezett halálával szűnt meg. Bérlő halálát követően, a lakásban bérleti jogviszony folytatására jogosult személy nem lakott.

A rendelkezésre álló iratok alapján megállapítható, hogy [redacted] 2005. május 11. napján kelt bérbeadói hozzájárulással az ingatlanba jogszerűen bejelentkezett és ott életvitelszerűen lakott, tekintettel arra, hogy nagymamája ápolásra szorult.

[redacted] lakásbérleti jogviszonya rendezése érdekében 2018. március 26. napján kelt kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt Lakásgazdálkodási Irodájához, amelyben a lakás részére történő bérbeadását kérelmezte. A lakás használatával kapcsolatos költségeket fizette, hátraléka nem volt.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Hatósági Ügyosztály Anyakönyvi Irodáján 2018. április 16. napján kelt jegyzőkönyv alapján is megerősítésre került, hogy a lakásban az [redacted] lakik, néhai [redacted] hagyatéki ügyében eljárás közjegyzőnél nem indult.

*[Signature]* 1

A jogcím nélküli lakáshasználó a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat köteles megfizetni. Kérelmező, [REDACTED] jogcím nélküli lakáshasználónak a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattal szemben a mai napig használati- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjtartozása nincs, és a tárgyhavi díjfizetési kötelezettségének is rendszeresen eleget tesz. Vele szemben sem magatartási, sem egyéb, - a Lakástörvényben foglaltak szerinti - bérleti szerződés felmondására okot adó körülmény nem áll fenn. A több alkalommal – legutóbb – 2020. december 17. napján lefolytatott bérleményellenőrzés során megállapításra került, hogy [REDACTED] a lakást rendeltetésének megfelelően használja, abban egyedül 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: 5.856,- Ft/hó.

Jelen előterjesztés tárgyát képező jogviszony rendezés pozitív elbírálása esetén [REDACTED] jogcím nélküli lakáshasználónak a lakásbérleti szerződés megkötése után – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – költségelvű komfortos komfortfokozatnak megfelelő bérleti díjfizetési kötelezettsége keletkezik, amelynek összege jelenleg 13.221,- 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 – 22.036,- Ft összegű óvadék megfizetését vállalta.

Az Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Önkormányzati rendelet) 10. §-a alapján, amennyiben a visszamaradt személy nem jogosult szociális bérletre, részére a bérbeadás – az egyéb feltételek fennállása esetén – költségelvű, vagy piaci alapú – bérleti díj fizetésének előírása mellett történhet.

Tárgyi lakás vonatkozásában a piaci lakbér mértéke az Önkormányzati rendelet 47. §-ban foglaltak szerint 63.096,- Ft /hó, míg a bérleti szerződés megkötése érdekében a lakás csökkentő-növelő tényezők nélküli piaci alapú lakbérének 3 havi összegével azonos mértékű óvadékfizetési kötelezettség összege 157.740,-Ft.

Fentiekre tekintettel javasoljuk, hogy a Tisztelt Képviselő-testület az Önkormányzati rendelet 9. § (4) pontja alapján a Budapest VIII. [REDACTED] helyrajzi szám alatt [REDACTED] m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, Hock János u. [REDACTED] szám alatti [REDACTED] komfortfokozatú, [REDACTED] m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati 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 13.221,- Ft/hó összegű költségelvű bérleti díjfizetési, valamint a lakás csökkentő-növelő tényezők nélküli költségelvű lakbérének kéthavi, azaz 22.036,- Ft összegű óvadékfizetési kötelezettséggel.

[REDACTED] 2021. január 11. napján tett nyilatkozatával hozzájárult a döntéshozatal során a személyes adatainak megismeréséhez, valamint az előterjesztés nyilvános ülésen történő tárgyalásához.

## II. A betérjesztés indoka

Az önkormányzati lakásban a bérlő halála után visszamaradó jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezése, a Budapest VIII. kerület, Hock János utca [REDACTED] szám alatti 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

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 (továbbiakban: Bizottság) döntési hatáskörébe tartozik tárgyi ügy, mely 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 (továbbiakban Önkormányzati rendelet) 9.§ (4) alapján a lakásban visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználónak, az általa használt lakást is bérebe lehet adni, ha a lakásba történő költözésre vonatkozóan bérbeadói hozzájárulást adtak, és állandó bejelentéssel, életvitelszerűen lakott a lakásban a bérlő halálát megelőző egy évben és a bérlőnek unokája.

Az Önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdése alapján a Bizottság dönt arról is, hogy legfeljebb 5 éves határozott időtartamra bérebe adható az a lakás, amelynek a használója – a kérelem beadásának napját megelőző legalább fél éve folyamatosan – az esedékes díjakat rendszeresen megfizeti, az esetleges fennálló tartozással együtt, továbbá ellene sem magatartásbeli, sem egyéb, a bérleti szerződés felmondására okot adó egyéb körülmény nem áll fenn, valamint a lakást már legalább 1 éve rendeltetésszerűen használja.

A hivatkozott rendelet 25. § (1) bekezdésének a.) pontja alapján pedig amennyiben a lakás bérleti díja nem szociális alapon kerül meghatározásra, úgy a bérlő óvadékot köteles fizetni, amelynek mértéke a költségelven bérebe adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 2 havi összege, illetve piaci alapú bérbeadás esetén a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 3 havi összege

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 világiárvány (a továbbiakban: koronavírus világiárvány) 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” változat

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.) önkormányzati rendelet 9. § (4) bekezdése alapján a Budapest VIII. [REDACTED] helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Hock János utca [REDACTED] szám alatti [REDACTED] komfortfokozatú, [REDACTED] m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás [REDACTED] jogcím nélküli lakáshasználó részére történő bérbeadásához, 5 év határozott időtartamra – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezők figyelembe vételével számított – jelenleg 13.221,- Ft/hó összegű bérleti díj, és a lakás csökkentő-növelő tényezők nélküli költségelvény lakbérének kéthavi összegével azonos mértékű, azaz 22.036,- Ft összegű óvadékfizetési kötelezettséggel.

2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozati javaslat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2.) pont esetében: 2021. március 15.

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

## **„B” változat**

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.) önkormányzati rendelet 9. § (4) bekezdése alapján a Budapest VIII. [REDACTED] helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Hock János utca [REDACTED] szám alatti [REDACTED] komfortfokozatú, [REDACTED] m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás [REDACTED] jogcím nélküli lakáshasználó részére történő bérbeadásához, 5 év határozott időtartamra az alaplakbér összegével azonos, jelenleg 63.096,- Ft/hó összegű bérleti díj és a lakás csökkentő-növelő tényezők nélküli piaci alapú lakbérének háromhavi összegével, azaz 157.740,- Ft összegű óvadékfizetési kötelezettséggel.

2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozati javaslat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2.) pont esetében: 2021. március 15.

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 15.

**Kovács Ottó**  
igazgatósági elnök sk

