



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.	
Tárgy: Javaslát a Budapest VIII., [REDACTED] szám alatti lakás bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára	
Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó:	IGEN/NEM
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
KÉSZÍTETTE: NAHAJ NIKOLETTA REFERENS SK.	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>Kovács Ottó</i>	
JOGI KONTROLL: <i>IMNK</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] hrsz-ú, Budapest VIII. kerület, [REDACTED] szám alatti épületben található földszint 6. szám alatti, 1 szobás, 24 m² alapterületű, komfort nélküli – valóságban komfortos – komfortfokozatú lakásra vonatkozóan a 2016. augusztus 17. napján, határozott időtartamra - 2017. január 31-ig szólóan - megkötött használati megállapodás alapján, lakáshasználó [REDACTED] (a továbbiakban: használó) volt.

A Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 382/2005. (IX.08.) számú határozata alapján 2005. november 11. napjától határozott időtartamra - 2010. december 31. napjáig - Együttműködési Megállapodás (továbbiakban: Megállapodás) jött létre a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat és a Budapesti Módszertani Szociális Központ és Intézményei (a továbbiakban: BMSZKI) között, mely Megállapodás alapján 2007. március 12. napján a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint bérbeadó és a BMSZKI között tárgyi lakásra a Megállapodásban rögzített időtartamra – 2010. december 31. napjáig - bérleti szerződés jött létre. A Megállapodás 4.) pontjában foglaltak szerint a lakás használójának személyét a BMSZKI jelöli ki. A BMSZKI a Megállapodás alapján tárgyi lakásra határozott időre – 2010. december 31 napjáig – terjedő időre Lakáshasználati Szerződést kötött [REDACTED] lakáshasználóval.

[Signature]
1

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 107/2016. (V.05.) számú határozatában hozzájárult ahhoz, hogy a BMSZKI a Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 3. földszint 6. szám alatti 1 szoba, komfort nélküli komfortfokozatú, 24,20 m² alapterületű lakást [REDACTED] használó által lakottan visszaadja a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részére 2016. június 30-ig.

A Képviselő-testület a fenti döntéssel egyidejűleg, hozzájárult a lakás használatba adásához a jogcím nélküli használó részére, költségelví használati díjfizetési kötelezettséggel határozott időre – 7 hónap – időtartamra.

[REDACTED] jogcím nélküli lakáshasználó, bérleti jogviszony rendezésére irányuló kérelmét a használati megállapodás lejártát követően, első ízben 2017. január 27. napján nyújtotta be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt Lakásgazdálkodási Irodája felé.

Kérelmére tekintettel a JGK Zrt. munkatársai tájékoztatták arról, hogy tárgyi lakásra vonatkozó 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] által tárgyi ügyben korábban - több alkalommal - benyújtott kérelmek vizsgálata során megállapítható, hogy a jogviszony rendezéséhez szükséges, rendeletben rögzített feltételeknek teljes mértékben - kis mértékű eltérések miatt ugyan, de - nem felelt meg.

[REDACTED] a lakásbérleti jogviszony rendezésére vonatkozó kérelmét 2020. november 20-án tett nyilatkozatai alapján továbbra is fenntartja. Megállapítható, hogy jogcím nélküli lakáshasználónak a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattal szemben a mai napig használati- és kapcsolódó külön szolgáltatási díj tartozása nincs, és a tárgyhavi díjfizetési kötelezettségének is rendszeresen eleget tesz. A több alkalommal – legutóbb – 2020. december 28. napján lefolytatott bérleményellenőrzés során megállapításra került, hogy [REDACTED] a lakást rendeltetésének megfelelően használja, abban [REDACTED] lakik életvitelszerűen.

A [REDACTED] – nem HVT területen elhelyezkedő – Budapest VIII. kerület, [REDACTED] szám alatti épület Társasház. Az épületben összesen 6 db lakás van még önkormányzati tulajdonban. A lakásra megállapított közös költség összege: 7.680,- Ft/hó.

A jogcím nélküli lakáshasználó a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat köteles megfizetni. Ennek értelmében [REDACTED] tekintettel arra, hogy a lakást korábban saját költségén szabályosan komfortosította, ezért korábbi bérleti jogviszonya fennállásáig komfort nélküli komfortfokozatnak megfelelő, – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével megállapított – 3.369,- Ft/hó bérleti díj, majd később a jogcím nélküli használat kezdetétől - 2016. július 01-től – ugyanilyen mértékű használati díj fizetési kötelezettsége keletkezett.

[REDACTED]nak lakásbérleti jogviszonyának rendezését követően az új lakásbérleti szerződés megkötése után a lakás tényleges, komfortos komfortfokozat szerint – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével – megállapított jelenleg 6.694,- Ft/hó bérleti díj fizetési kötelezettsége keletkezik.

A leendő bérlőnek a bérleti szerződés megkötése érdekében, az alaplakbér 2 havi összegének megfelelő – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezők nélküli – 22.312,- Ft mértékű óvadék fizetési kötelezettsége keletkezik.

[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.

2

Fentiekre tekintettel javasoljuk, hogy a Tisztelt Képviselő-testületnek 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, [REDAKT] szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 24,20 m² alapterületű lakás [REDAKT] 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 6.694,- Ft/hó összegű költségelvű bérleti díjfizetési, valamint két havi óvadékfizetési kötelezettséggel.

[REDAKT] 2020. november 20. 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, [REDAKT] 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 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 döntési hatáskörébe tartozik tárgyi ügy, amely 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 22/C. § (1) bekezdése alapján:

„A szociális hatáskört gyakorló bizottság döntése alapján legfeljebb öt éves 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 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 javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

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

A Budapest VIII., [REDACTED] szám alatti lakás bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról

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, [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 24,20 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadásához, 5 év határozott időtartamra, a komfortos komfortfokozatú, költségelvű – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével megállapított – jelenleg 6.694,- 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. május 31.

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. március 30.

Kovács Ottó
igazgatósági elnök sk.

4

