



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII., Rákóczi út [REDACTED] emelet [REDACTED] szám közszolgálati célú lakással kapcsolatos döntés meghozatalára**

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: HEGEDŰS KRISZTINA REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Udvarhelyi Róza*

JOGI KONTROLL: *I. M. R. G.*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Czukkerné Dr. Pintér Erzsébet
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkeznek:

Képviselő-testület

Az SZMSZ szerint véleményezi:

Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út [REDACTED] emelet [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 37,10 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos lakás. A lakást is magába foglaló épületben 53 albetét van, amelyből 5 db (2 db lakás és 3 db helyiség) van önkormányzati tulajdonban, 1.325/10.000 tulajdoni hányaddal.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 522/2016. (V.23.) számú határozatának 1.), valamint 2.) pontjában a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út [REDACTED] emelet [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] jelölte ki, 16.419,- Ft/hó + ÁFA összegű költségelvű bérleti díj fizetési kötelezettség mellett. Hozzájárult továbbá a lakás felújítása során a bérbeadót terhelő munkálatok bérleti díjba történő beszámításához 3.327.400,- Ft (2.620.000,- Ft + ÁFA) összegben havonta, 100 %-os mértékben.

A bérleti szerződés 2018. augusztus 30-án kelt. A felújítási munkákra vonatkozóan a bérlő 2018. augusztus 22-én beruházási megállapodást kötött.

Bérlő a lakás felújítására kötött beruházási megállapodásban vállalt munkálatokat a 2019. augusztus 21. napján felvett műszaki átvételi jegyzőkönyvben foglaltak alapján, elvégezte.

1 *SP*

██████████ 2019. október 15. napi hatállyal a Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalnál fennálló közszolgálati jogviszonya közös megegyezéssel megszűnt. Tekintettel arra, hogy nevezett kérelmet nyújtott be, amelyben a lakás további bérbeadását kérte, a hatályos jogszabályok a bérleti jogviszony 1 év határozott időre, 2020. október 31. napjáig szólóan meghosszabbításra kerül.

Mivel lakhatását más módon nem tudja megoldani, ██████████ 2020. november 02. napján kérelmet nyújtott be, amelyben a tárgyi lakásra vonatkozó bérleti jogviszonya rendezését kérte, és vállalta a piaci alapú lakbér megfizetését. ██████████ a kérelme benyújtásakor jelezte, hogy a lakásban vele együtt lakik házastársa, ██████████.

Tájékoztatjuk Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1153/2016. (XI.14.) számú határozatával jóváhagyott, és a lakás felújítására fordított összeg bérleti-, illetve használati díjba történő beszámítása alapján bérlőnek:

- a bérleti jogviszonya fennállásáig, azaz 2020. október 31. napjáig 3.097.534,- Ft összegű túlfizetése, valamint 164.190,- Ft többletbefizetés mutatkozik. A feleknek a bérleti jogviszony fennállásáig elszámolási kötelezettsége van, ami alapján bérbeadó köteles bérlőnek az 3.261.724,- Ft összeget megfizetni.
- ██████████ 2020. november 9. napján írásos nyilatkozatot tett. Nyilatkozatában a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út ██████████ emelet ██████████ szám alatti lakásra a jogviszony megszűnése esetén, a bérbeszámításából adódóan, a 2020. október 31. napjáig fennálló 3.261.724,- Ft túlfizetés kifizetésére igényt tart.
- ██████████ a bérleti jogviszony megszűnésének napjától, 2020. október 31.-től használati díjat köteles fizetni, amelynek összege megegyezik a bérleti díj összegével. Jelenleg a használatot 16.419,- Ft/hó használati díj fizetési kötelezettség terheli. Használó a díjfizetési kötelezettségének eleget tesz. A túlfizetés használati és külön szolgáltatási díjakba – a Ptk. alapján történő – beszámítását követően a fennálló túlfizetés összesen: 3.261.724,- Ft.

Tájékoztatjuk Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a koronavírus világjárvány miatt ██████████ bérlemény-ellenőrzés elvégzését nem tudta biztosítani, mert betegsége miatt házi karanténban volt.

Tekintettel arra, hogy ██████████ ingatlan tulajdon-, vagy haszonélvezeti jogával, illetve önkormányzati lakás bérleti jogával nem rendelkezik és lakhatását más módon megoldani nem tudja, javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út ██████████ emelet ██████████ szám alatti 37,10 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú lakás közszolgálati jellegének a törlésével, valamint a tárgyi lakás ██████████ részére történő bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

██████████ 2020. november 13. napján tett nyilatkozatával hozzá járult a döntéshozatal során a személyes adatainak megismeréséhez, valamint az előterjesztés nyilvános ülésen történő tárgyalásához. Adatainak nyilvános ülésen történő kezelését kérte.

II. A betérjesztés indoka

Az alábbiakban részletezett indokok alapján – tekintettel a közszolgálati jelleg törlésének szükségességére – az előterjesztés tárgyában a Tisztelt Képviselő-testület jogosult dönteni.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja, a kérelmező bérleti jogviszonyának a rendezése.

A döntés pénzügyi külön fedezet megjelölést nem igényel. Elutasító döntés esetén az Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. között létrejött közszolgáltatási

szervíz alapján, a túlfizetést a lakásbérleti díj bevételi számláról a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. teljesíti

IV. Jogszabályi környezet

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szerveit 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 „Közszolgálati célú lakások” című fejezet 14. § (2) bekezdés alapján:

„A 3. § (4) bekezdés g) pontja szerinti célokra felhasználható lakásokat (a továbbiakban: közszolgálati célú lakások) a szociális hatáskört gyakorló bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület jelöli ki. A Képviselő-testület a kijelölés jogát az önkormányzat által fenntartott egészségügyi szakellátást biztosító intézmény esetében a szociális hatáskört gyakorló bizottságra ruházza át. A lakások bérlőjére a munkáltatók tehetnek javaslatot a polgármesternek. A 14. § (5) bekezdésében szabályozott bérbeadásról, valamint ezzel összefüggésben a közszolgálati célú lakás e cél szerinti hasznosításának megszüntetéséről szóló döntés a szociális hatáskört gyakorló bizottság hatásköre”

14. § (5) bekezdés alapján:

„Ha a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel, vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt került sor, a Bérbeadó szervezet a bérleti szerződést egy alkalommal, egy évvel meghosszabbíthatja. Az egy év leteltével a bérleti szerződés a 10. § (2) bekezdésében irányadó szabályok szerint köthető meg.”

10. § (1) bekezdés szerint:

„A szociális hatáskört gyakorló bizottság kérelemre, egyedi mérlegelés alapján, ha nem áll fenn a 9. § (6) bekezdésében megjelölt kizáró okok egyike sem, legfeljebb 5 évi időtartamra, költségelví, vagy piaci lakbér fizetési kötelezettséggel adja bérbe a lakást.”

10. § (2) bekezdése alapján:

„(2) Az (1) bekezdésben alapuló bérleti szerződés lejártát követően kérelemre, a rendelet feltételei alapján legfeljebb 5 évre újból megköthető.”

A hivatkozott rendelet 25. § (1) bekezdésének a.) pontja alapján, amennyiben a lakás bérleti díja nem szociális alapon kerül meghatározásra, úgy a bérlő óvadékot köteles fizetni, amelynek mértéke a költségelven bérbe adott lakás esetében a lakás csökkentő-növelő tényező nélküli lakbérének 2 havi összege. Ugyanezen paragrafus (8) bekezdése alapján pedig, ismételt bérbeadás esetén, ugyanannak a bérlőnek (jelen esetben piaci alapú bérleti díjat alapul vett, három havi) már befizetett óvadék összegét, be kell számítani az újonnan kötendő (költségelví bérleti díjjal bérbeadott) szerződés alapján fizetendő óvadék összegébe.

A túlfizetés beszámítása a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény X. „Beszámítás” című fejezete alapján történik.

A felek között 2016. december 21. napján létrejött beruházási megállapodás 12.) d.) pontjában foglaltak alapján:

„A lakásbérleti szerződés megszűnése esetén a Felek kötelesek elszámolni egymással oly módon, hogy bérbeadó egy összegben, kamat fizetése nélkül megtéríti az 5. pont szerint

elfogadott összeget, levonva abból a bérbeszámítás útján jóváírt összeget, a természetes elhasználódást meghaladó mértékű állagromlást, valamint az esetleges károk összegét.”

A Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdése szerint „A képviselő-testület döntési jogot adhat bizottságának, amelyet bármikor visszavonhat.”

Az SZMSZ 31. § (1) bekezdése értelmében a képviselő-testület az átruházott hatáskört bármikor indokolás nélkül magához vonhatja azzal, hogy az nem minősül a hatáskör visszavonásának.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a 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 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 Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének/2020. (XII. 17.) számú határozata

a Budapest VIII., Rákóczi út [REDACTED] emelet [REDACTED] szám alatti közszolgálati célú lakással kapcsolatos döntés meghozatalára

„A” változat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út [REDACTED] emelet [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 37,10 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú önkormányzati lakás közszolgálati célú kijelölését megszünteti, és a lakásgazdálkodásba bevonja.
- 2.) a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út [REDACTED] emelet [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 37,10 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú lakást [REDACTED] részére 2020. november 1. napjától, 5 év határozott időre szólóan bérbe adja – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe vett – jelenleg 45.232,- Ft/hó összegű piaci bérleti díj, valamint – a lakás csökkentő-növelő tényezők nélküli – lakbérének 3 havi összegével azonos mértékű óvadékfizetési kötelezettséggel.
- 3.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére.
- 4.) hozzájárul a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 759/2018. (VII.30.) számú határozatával jóváhagyott, és a lakás felújítására fordított – le nem lakott – 3.261.724,- Ft

összegű túlfizetésnek a fizetendő tárgyhavi díjakba történő beszámításához a bérleti szerződés hatálybalépésétől.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 3.) pont esetében: 2021. január 15.

„B” változat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út [REDACTED] emelet [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, 37,10 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú lakás [REDACTED] részére 2020. november 1. napjától, 5 év határozott időre történő bérbeadásához.
- 2.) felkéri Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 759/2018. (VII.30.) számú határozatával jóváhagyott, és a lakás felújítására fordított – be nem számított – 3.261.724,- Ft összegű túlfizetés visszafizetésére.
- 3.) felkéri a Budapest Józsefváros Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a lakás kiürítése érdekében szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2.)-3.) pontok esetében: 2021. január 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

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

Budapest, 2020. december 8.

Kovács Ottó
igazgatósági elnök sk.

5 50