



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Német u. [redacted] emelet [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: NOVÁ CZKI ELEONÓRA VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓ SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: [handwritten signature]

JOGI KONTROLL: [handwritten signature]

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[handwritten signature]  
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 [redacted] hrsz. alatt felvett, a valóságban Budapest VIII. kerület, Német u. [redacted] emelet [redacted] szám alatti található 1 + félszobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 35,90 m<sup>2</sup> 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.

[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] nagynénjét [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]

■■■■■■■■■■ hivatásos gondnok a ■■■■■■■■■■ számú kirendelő határozatban meghatározott képviseleti jogosultsága alapján – 1. 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. ■■■■■■■■■■ emelet ■■■■■■■■■■ 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 áttérhelésre került.

A lakás forgalmi értékbecslését a gondnok által felkért Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (székhely: 1031 Budapest, Városhal 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. ■■■■■■■■■■ emelet ■■■■■■■■■■ szám alatti 35,90 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 + félszobás, komfort nélküli komfortfokozatú önkormányzati lakás fajlagos forgalmi értéke 325.108,- Ft/m<sup>2</sup>. A lakás forgalmi értéke: 11.670.000,- Ft.

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

80 2

Rendelet) 36. § (1) bekezdésében foglaltak alapján, a bérlő részére fizetendő pénzbeli térítés összege a forgalmi érték maximum 15%-a, azaz: 1.750.500,- 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] emelet [REDACTED] szám alatti, 1 + félszobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 35,90 m<sup>2</sup> 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 1.750.500,- Ft, azaz Egymillió-hétszázötvenezeröttszáz-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 274.180,- Ft, azaz Kettőszázhetvennégyezer-egyszáznyolcvan-forint.

Bérlő gondnoka által tett nyilatkozatában kérte a lakás kiürítését, melynek költségeit vállalta megfizetni. A kiürítés, lomtalanítás költsége: 73.327,- Ft, azaz Hetvenháromezer-háromszázhuszonhét 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] emelet [REDACTED] szám alatti önkormányzati tulajdonú lakásra fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel, pénzbeli megváltás ellenében történő megszüntetése.

90 7

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

#### **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 „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 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 javaslok az alábbi határozat elfogadását.

#### **Határozati javaslat**

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

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

**A Képviselő-testület úgy dönt, hogy**

- 1.) hozzájárul a [REDAKT] hrsz.-ú Budapest VIII. kerület, Német u. [REDAKT] emelet [REDAKT] szám alatti, 1 + félszobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 35,90 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati lakásra [REDAKT] bérlővel fennálló bérleti jogviszony 2017. december 31. napi hatállyal, közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetéséhez.
- 2.) hozzájárul továbbá, [REDAKT] határozatlan időre szóló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő részére pénzbeli térítés kifizetéséhez a lakás forgalmi értékének 15%-ának megfelelő,

9  
4

1.750.500,- Ft összegben, amely összegből a lakást terhelő 274.180,- Ft bérleti díj tartozás, és a kiürítés, lomtalanítás költsége 76.327,- Ft, összesen 350.507,- Ft közvetlenül kerülnek levonásra. A fennmaradó összeg (összesen 1.125.313,- Ft) [REDACTED] 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

GP ←