



BUDAPEST I. KERÜLET
BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Előterjesztés

A Budapest I. kerület, Úri utca 36. földszint 5. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakásra vonatkozó bérleti jogviszony rendezése a Képviselő-testület 2020. július 16-i ülésére

A bizottsági ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Tulajdonosi Bizottság Gazdasági és Jogi Bizottság

Az előterjesztésért felelős:

Bajor Béla
megbízott irodavezető

Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:

dr. Tarjányi Tamás
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-testület ülésére benyújtom:

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

K. Gy. az 1994. május 6. napján kelt bérleti szerződés alapján bérelte az önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, Úri utca 36. földszint 5. szám alatti 50 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú lakást. A bérleti szerződése 2018. március 31. napjával felmondásra került, mert az Önkormányzattal szemben fennálló 1 405 924 Ft tőke -és 35 070 Ft összegű késedelmi kamat tartozását határidőben nem fizette meg, így jogcím nélküli lakáshasználóvá vált.

A lakáshasználó 2020. március 16-án kérelmet nyújtott be a jogviszonyának rendezése iránt, valamint kérte, hogy fennálló tartozására az Önkormányzat 36 havi részletfizetést engedélyezzen.

A Budai Központi Kerületi Bíróság a Budavári Önkormányzat által az ingatlan kiürítése iránt indított perben 2018. október 2-án a lakáshasználót jogerős bírósági meghagyással a lakás

kiürítésére kötelezte. A lakáshasználó 2020. június 30-ig fennálló tartozása összesen 1 720 763 Ft (1 708 770 Ft tőketartozás és 11 993 Ft késedelmi kamat).

A lakáshasználó bérleti szerződés szerinti havi díjfizetési kötelezettsége összesen 18 725 Ft volt (12 142 Ft bérleti díj, 1 895 Ft szemétdíj, 4 688 Ft vízdíj). A bérleti szerződés felmondását követően fizetési hajlandósága jelentősen javult, azonban ezzel párhuzamosan a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 91. §-ban foglaltak szerint a lakáshasználati díj fokozatosan emelésre került, így a jelenlegi havi fizetési kötelezettsége 162 561 Ft. A lakáshasználó 2018. augusztus óta 1 811 446 Ft-ot fizetett be a GAMESZ részére, ám ő és élettársa is alacsony jövedelemmel rendelkezik, melynek következtében az emelt összegű használati díj fizetését már nem minden hónapban tudták maradéktalanul teljesíteni.

A lakásban lakók jövedelmére vonatkozó adatok:

K. Gy.	74 035 Ft
H. L.	152 000 Ft
Összesen:	226 035 Ft
Egy főre jutó havi nettó jövedelem:	113 018 Ft

A lakásban lakó személyek jelentős értékű ingó vagy ingatlanvagyonnal nem rendelkeznek. A lakáshasználónak közüzemi tartozása nincs.

A GAMESZ és a Műszaki Iroda munkatárai 2020. március 4-én bérleményellenőrzést tartottak a lakásban, melynek során megállapítást nyert, hogy a bérlemény rendezett. A lakás félszuterén jellegű, a falak vizesednek, a lakáshasználó ennek orvoslása céljából igyekezett különböző intézkedéseket tenni. A konyhát és a fürdőszobát felújította. A falak penészesednek, omlanak, a levegő dohos, a parketta hiányos.

A fenti körülmények figyelembevételével megállapítható, hogy bár a lakáshasználó korábban fizetési hajlandóságot nem mutatott, a felmondás és a lakás kiürítése iránt indított pert követően a tartozását rendezni kívánta, azonban a használati díj folyamatos emelkedése következtében azt nem tudta jelentősen csökkenteni.

Megoldást jelenthet a lakáshasználó helyzetére, ha az Önkormányzat a jogviszony rendezéséhez egy évre szóló, közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződés megkötésével, valamint azzal a feltétellel

járul hozzá, hogy a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a lakáshasználó a fennálló tartozására 36 hónapra szóló részletfizetési megállapodást köt.

A közjegyzői okiratba foglalt lakásbérleti szerződés és részletfizetési megállapodás alapján, a szerződésben foglaltak nem teljesítése esetén a lakás kiürítése vagy az Önkormányzat pénzkövetelésének biztosítása érdekében peres eljárás lefolytatása nélkül, az okirat végrehajtási záradékkal való ellátása kérhető a közjegyzőtől, így az közvetlenül végrehajthatóvá válik.

A jogviszony rendezése következtében a lakáshasználó havi díjfizetési kötelezettsége is csökkenne, amely lehetővé tenné, hogy az aktuális havi bérleti díj mellett a részletfizetést is teljesítse.

A bérleti jogviszony helyreállítása lehetőséget adna a lakáshasználónak, hogy a fizetési hajlandóságát a továbbiakban is bizonyítsa és az Önkormányzat felé fennálló tartozását rendezze.

A Lakásrendelet 7. §-a szerint nem lehet lakásbérleti szerződést kötni azzal a személlyel, akinek az Önkormányzattal szemben bármilyen lejárt adó- vagy bérleti díj, illetve közüzemi díj tartozása van, **kivéve, ha a tartozás rendezésére, megállapodást köt a bérbeadóval.**

A 26/A. § (1) bekezdése szerint a jogcím nélküli lakáshasználóval bérleti szerződés akkor köthető, ha a lakáshasználó a lakást rendeltetésszerűen használja és legalább két éve életvitelszerűen a lakásban lakik. A határozott idejű bérleti szerződés időtartama legfeljebb két év lehet.

A határozati javaslatban foglaltak megfelelnek a Lakásrendelet hivatkozott rendelkezéseinek.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
.../2020. (VII. 16.) önkormányzati határozata

A Budapest I. kerület, Úri utca 36. földszint 5. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakásra vonatkozó bérleti jogviszony rendezése

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul K. Gy. Budapest I. kerület, Úri utca 36. földszint 5. szám alatti lakásra vonatkozó bérleti jogviszonyának rendezéséhez 1 évre szóló bérleti szerződés megkötésével és a 2020. június 30-ig fennálló 1 720 763 Ft (1 708 770 Ft tőketartozás és 11 993 Ft késedelmi kamat) tartozásának 36 havi részletben történő megfizetéséhez és felkéri a Polgármestert a mellékletben foglalt bérbeadói hozzájárulás aláírására.

Határidő: kiértesítésre: a határozat hitelesítését követő 5 napon belül

Felelős: Váradiné Naszályi Márta polgármester (Polgármesteri Hivatal útján)

Budapest, 2020. július 6.

**BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS
LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS ÉS RÉSZLETFIZETÉSI MEGÁLLAPODÁS MEGKÖTÉSÉHEZ**

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Polgármestere, mint a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadói jogkörének gyakorlója

hozzájárulok

hogy **K. Gy.** (születési név: [REDACTED], születési hely, idő: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED]) a **1014 Budapest, Úri utca 36. földszint 5. szám** alatti 1 szobás, 50 m² alapterületű, komfortos lakásra

a bérleti szerződés megkötésének napjától számított 1 év határozott időre,

kölségelvű lakbér megállapítása mellett bérleti szerződést kössön.

A bérbeadás jogcíme: jogcím nélküli lakáshasználó bérleti jogviszonyának rendezése a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő Testületének .../2020. (VII. 16.) önkormányzati határozata alapján.

A lakbér összege: nettó 20 187 Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 25 638 Ft/hó (+ 20%-os növelő tényező, - 25 %-os csökkentő tényező figyelembevételével), valamint a külön szolgáltatások díja.

A lakásbérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a bérlő a 2020. június 30-ig fennálló **1 720 763 Ft** (1 708 770 Ft tőketartozás és 11 993 Ft késedelmi kamat) **összegű tartozását 36 havi részletben köteles megfizetni az alábbiak szerint:**

Az első havi törlesztőrészlet összege 40 763 Ft, azaz negyvenezer-hétszázhatvanhárom Forint, a következő havi törlesztőrészletek összege 48 000 Ft, azaz negyvennyolcezer Forint.

Az első havi törlesztőrészlet esedékessége: a bérleti szerződés megkötését követő hónap 15. napja.

A további havi törlesztőrészletek esedékessége: tárgyhó 15. napja.

A bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a részletfizetéssel 15 napon túl késedelembe esik, és az esedékes részletet a GAMESZ írásbeli felszólítása ellenére a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül sem fizeti meg, úgy ezen határidő leteltének a napján a bérleti szerződésben foglalt, és meg nem fizetett tartozás egy összegben esedékessé válik, és a GAMESZ annak megfizetése iránt intézkedik, továbbá arra késedelmi kamat kerül megállapításra.

A bérlőnek a részletek megfizetése mellett a bérleti jogviszonyból eredő havi bérleti díjat, közüzemi díjakat, és egyéb szolgáltatások díját egyidejűleg meg kell fizetnie.

Felkérem K. Gy.-t, hogy a **bérleti szerződés megkötése céljából** jelen bérbeadási hozzájárulás kézhezvételét követő 30 napon belül a **Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (továbbiakban: GAMESZ) Bérleményüzemeltetési Osztályával** (cím: 1011 Budapest, Iskola u. 16.) időpontot egyeztetni szíveskedjen a 06 1 225 2472 telefonszámon.

A bérleti szerződések megkötésekor az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet rendelkezései irányadóak.

A bérleti szerződés és az abban foglalt részletfizetési megállapodás megkötésére közjegyzői okiratba foglaltan kerül sor, melynek díját a bérlő viseli.

Felkérem a GAMESZ Bérleményüzemeltetési Osztályát, hogy a megkötött bérleti szerződésből egy eredeti példányt a Budapest Főváros I. Kerület Budavári Polgármesteri Hivatal Műszaki Irodája részére megküldeni szíveskedjen.

Budapest, 2020. július „ ”

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

A Budapest I. kerület, Úri utca 36. földszint 5. szám alatti bérlemény



