

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2008. április 3-án tartandó ülésére

Tárgy: javaslat a Deák F. téri lakások bérleti szerződéseinek meghosszabbítására

Előterjesztő: dr. Gémesi György
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Gödöllő, Deák F. téren épült, 2003. évben átadásra került három lakóépület összesen 43 db bérlakásának bérbeadására az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának szabályait rögzítő 18/2001. (V. 11.) sz. önkormányzati rendelet 11. és 12. §-ában írt rendelkezések vonatkoznak. A lakások első, öt éves bérbeadási ciklusa 2008. március 31-én járt le. Az eltelt 5 esztendőben több család kiköltözött a Deák téri lakásokból, 31 család azonban még nem tudta lakhatását másként megoldani.

A hivatkozott önkormányzati rendelet 13. §-a szabályozza a bérleti jogviszony meghosszabbításának feltételeit. A bérlő kezdeményezheti a bérleti jogviszony meghosszabbítását, további öt éves időtartamra szólóan. Ha a bérlő megfelel a pályázat benyújtásához előírt feltételeknek, bérbeadó újabb öt évre szerződést köt a lakás bérbeadásáról. A bérleti szerződés egy alkalommal hosszabbítható meg, a 10 éves időtartam lejártát követően a bérlet időtartama nem hosszabbítható meg. A bérlet időtartamának meghosszabbításáról a Képviselő-testület hoz döntést.

A bérleti jogviszonyok meghosszabbíthatóságakor – csakúgy, mint a megüresedett Deák téri lakások bérbevételére kiírt pályázatok alkalmával – a következő szempontok vizsgálandók:

- életvitelszerű Gödöllőn lakás, vagy gödöllői munkahelyen határozatlan időtartamra szóló jogviszony fennállta,
- a tényleges jövedelem, mely alapján igazolható, hogy a bérlő - és családja
- a lakással kapcsolatos valamennyi fizetési kötelezettségének eleget tud tenni,
- a család létszáma alapján a lakás nagysága a méltányolható lakásigény mértékének megfelel.

A Képviselő-testületnek jogában áll a pályázók életkörülményeire vonatkozóan a pályázat kiírása előtt további, a résztvevők körének meghatározására irányuló feltételeket meghatározni. Ez idáig valamennyi, üres Deák F. téri bérlakás bérbeadására kiírt pályázat alkalmával rögzítésre került, hogy a saját tulajdonú beköltözhető lakással, lakóingatlanra fennálló haszonélvezeti joggal, vagy használati joggal rendelkező pályázókat az önkormányzat nem kívánja lakásbérleti joghoz juttatni, amíg a pályázók között van olyan, aki a felsoroltak egyikével sem rendelkezik. A lakásbérleti jogviszonyok meghosszabbításakor is van létjogosultsága ezen feltétel alkalmazásának.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Deák F. téri lakásokban gyakorta kerül sor bérbeadói ellenőrzés tartására, ezért tudható, hogy valamennyi bérleti jogviszony-hosszabbításban érintett család életvitelszerűen lakja a bérlakását. Az egyik Deák F. téri lakás bérlője annak a vállalkozásnak az ügyvezetője, amely a házmesteri és háztakarítói tevékenységet végzi. A bérlőkkel napi kapcsolatban van, személyesen ismeri a szóban forgó családokat. Az életvitelszerű itt-lakáshoz a 31 család egyikénél sem fér kétség. Ennek külön dokumentummal történő igazoltatása, illetőleg vizsgálata szükségtelen, életszerűtlen volna a bérleti jogviszonyok meghosszabbításának előkészítésekor. Javaslom, hogy a lakások bérlői, bérlőtársi jogviszony esetén – amikor házaspár a lakás bérlője – mindketten nyilatkozzanak arról a rendelkezésükre bocsátott adatlapon, hogy életvitelszerűen a lakásban laknak.

Fontos szintén bérlőnként, bérlőtársanként arról is írásos nyilatkozatot kérni, hogy beköltözhető lakással, lakás használati, haszonélvezeti jogával változatlanul nem rendelkeznek. Ahogyan az üres lakások bérbeadására kiírt pályázatokkor sem volt cél, a bérleti jogviszonyok meghosszabbításakor sem lehet az, hogy olyan személyek, családok juthassanak bérleti joghoz, amelyek lakhatásukat saját ingatlanban meg tudnák oldani.

A fizetőképesség vizsgálatokor szintén nem célszerű az üres Deák F. téri lakások bérbeadására lefolytatott pályázatok gyakorlatának megfelelően az elmúlt 12 hónap átlagjövedelme alapján a bentlakó bérlők fizetőképességének igazoltatása. A Deák téri lakások bérlőinek fizetési fegyelme kifogástalan. Az eltelt időszakban egyetlen alkalommal kellett fizetési felhívást küldeni egy család részére, akik fizetési késedelembe estek, nem a számlában megjelölt határidőben rendezték a lakásbérleti díj-befizetést. Ez a család időközben már ki is költözött az általa lakott lakásból. Tekintettel arra, hogy a bérleti időtartam meghosszabbításában érintett bérlőkkel az önkormányzat 5 éve jogviszonyban áll, fizetési kötelezettségeik teljesítéséről folyamatosan meggyőződött, nem javaslom erről külön igazolások beszerzését.

A bérlők már megkapták az írásos tájékoztatót a 2008. április 1-jétől érvényes bérleti díj összegekről, ezért felelősen tudnak nyilatkozni írásban arról, hogy jövedelmi viszonyaik ismeretében a lakásbérleti díjat, a lakás fenntartásával kapcsolatos valamennyi költséget a továbbiakban is viselni tudják. Ha a bérleti jogviszony meghosszabbításra kerül a bérlő fizetőképességi nyilatkozata alapján és ennek ellenére a bérlő később bérleti-, vagy közüzemi-díj hátralékot halmoz fel, felmondható a lakásbérleti jogviszonya.

A bentlakó család létszáma és a lakás méretének esetleges nem megfelelőse megítélésem szerint szintén nem lehet indok a bérleti jogviszony meg nem hosszabbítására. A család létszámának növekedése, a gyermekek felnővekedése miatt szűkössé váló lakások bérlői minden bizonnyal törekedni fognak egy meghosszabbított bérleti jogviszony keretei között is arra, hogy lakhatásukat véglegesen és a család létszámának összetételének megfelelően mielőbb megoldják.

A bérlőktől a fenti kérdésekre vonatkozóan anyagi és polgári jogi felelősségük tudatában kérjük az írásos nyilatkozatok megtételét. Amennyiben információhoz jut a hivatal arra vonatkozóan, hogy a bérlő nyilatkozata nem fedte a valóságot, lehetősége van a megfelelő jogi lépések megtételére, végső soron a bérleti jogviszony megszüntetésére, felszólításra a lakásból történő költözésre.

A 31 bérlő nyilatkozatainak értékelését követően a bérleti jogviszonyok meghosszabbítása kérdésében a Képviselő-testület jogosult döntést hozni. Az erre vonatkozó előterjesztést a soron következő ülésre készítem elő.

Tisztelt Képviselő-testület! Kérem, hogy a határozati javaslatban összefoglalt szempontok jóváhagyásával támogassák fenti, a lakásbérleti jogviszonyok további öt éves időtartamra történő meghosszabbítására irányuló javaslataimat!

H a t á r o z a t i j a v a s l a t

A képviselő-testület a Gödöllő, Deák F. tér 1.,2. és 3. számú épületben öt éve bérleti jogot szerzett bérlők esetében a lakásbérleti jogviszonyok meghosszabbíthatóságának minősítése céljából úgy határoz, hogy

- a bérleti jogviszony meghosszabbítását a bérlőnek kell kezdeményeznie a részére megküldött adatlap értelemszerű kitöltésével, a megadott határidőben történő visszajuttatásával,

- az életvitelszerű lakáshasználat, a fizetőképesség kérdésében és az esetleges lakástulajdonlásról, haszonélvezeti vagy használati jog fennállásáról a bérlőnek nyilatkoznia kell, az adatlapot a bérlőnek büntetőjogi és polgári jogi felelőssége tudatában kell aláírnia.

Határidő: a lakásbérleti jogviszony meghosszabbításának kezdeményezésére irányuló felhívás és adatlap megküldésére azonnal,
a bérlői nyilatkozatok értékelésére a képviselő-testület soron következő ülése.

Felelős: dr. Nánási Éva címzetes főjegyző

Gödöllő, 2008. március 27.

Dr. Gémesi György
Polgármester

Az előterjesztés szövege hiteles: Lukács Adrienn