

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 2020. július 14-ei ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, szám alatti bérlők csatolási kérelmének elutasítására

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatóság elnöke

Készítette: Jakab Andrea lakásgazdálkodási divízióvezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság!

I. Tényállás, és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A hrsz. alatti felvett – 100 %-ban önkormányzati tulajdonú épületben található – Budapest VIII. kerület, szám alatti, egy szobás, komfortos komfortfokozatú, 46,82 m² alapterületű lakás bérlői – bérlőtársi jogviszonyban – Bérlők a lakásban két kiskorú gyermekükkel laknak életvitelszerűen. Bérlőknek a tárgyi lakásra fennálló bérleti szerződése határozott időre 2021. szeptember 30. napjáig szól.

..... részére a lakás – „LNR-CS/2016.” típusú lakáspályázat nyerteseként – 2016. október 3. napján került bérbeadásra, határozott időre, 2017. szeptember 30. napjáig szólóan. Tekintettel arra, hogy bérlők a pályázati felhívás szerinti, és lakás helyreállítására vonatkozóan a 2016. szeptember 26. napján megkötött beruházási megállapodásban vállalt felújítási kötelezettségüknek maradéktalanul és határidőben eleget tettek, a 2016. október 3. napjától fennálló lakásbéretili szerződés – a már eltelt egy év figyelembevételével – 5 év határozott időre szólóan meghosszabbításra került.

Bérlőkkel szemben magatartási probléma nem merült fel. Az általuk lakott bérlemény karbantartott és a bérlők a lakás rendeltetésszerű használatát biztosítják.

..... bérlők 2017. december 11-én nyújtottak be először csatolási kérelmet a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) felé, amelyben a bérleményük mellett elhelyezkedő, az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, szám alatti 33 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú, egy szobás lakás csatolását kérelmezték.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérlők által csatolni kívánt ingatlan a kérelem benyújtásának időpontjában fizikailag ugyan üres volt, azonban az az előző lakó halála miatt elhúzódó hagyatéki eljárásra tekintettel, a bérbeadó által csupán 2020. március 9. napján kerülhetett birtokbavételre.

Bérlők a két ingatlan műszaki egyesítésére vonatkozó kérelmüket – az időközben megszületett második gyermekükre tekintettel – továbbra is fenntartották, ezért az ingatlan birtokbavételét követően a JGK Zrt. műszakilag érintett irodájának munkatársai helyszíni szemlét tartottak a két ingatlanban és megállapították, hogy a lakások statikus bevonásával történő csatolásának műszakilag nincs akadálya, azonban a csatolni kívánt ingatlan – annak paraméterire tekintettel – önállóan is hasznosítható, ezért lakásgazdálkodási szempontból a két ingatlan csatolása nem javasolt.

A Budapest VIII. kerület, szám alatti – HVT VI. területen elhelyezkedő – épületben 26 db lakás található, amelyből az üres lakások száma jelenleg 8 db. A tárgyi épület 100 %-os önkormányzati tulajdonban van, és a bontási jegyzékben nem szerepel.

Tájékoztatjuk továbbá a Tisztelt Bizottságot, hogy a Képviselő-testület a 111/2016. (V.05.) számú határozatában döntött arról, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat pályázatot nyújt be „A leromlott településrészekben élő alacsony státuszú lakosság életkörülményeinek javítása, társadalmi és fizikai rehabilitációja Budapesten” című európai uniós pályázati (VEKOP-6.2.1-15)

felhívásra, majd elfogadta a pályázat keretében megvalósítandó programot, és kijelölte a MONP „LP1/Önkormányzati lakóépületek komplex közösségi megújítása” projekt keretében a Budapest VIII. kerület, szám alatti felújításra kerülő ingatlanokat.

Az LP1 program célja, az érintett két önkormányzati tulajdonú bérház – különösen az épület- és lakásszintű – üzemeltetési költségek csökkentését célzó komplex felújítása a lakók intenzív bevonásával és részvételével, közösség fejlesztéssel.

A Budapest VIII. kerület, szám alatti épületben a felújítás során – az energetikai hatékonyság növelése érdekében – a lakások nyílászáróinak cseréi elvégzésre kerültek. Ez vonatkozik a bérlők által lakott, és az üres lakásokra is.

A két ingatlan műszaki egyesítése esetén, az 1. emelet 11. szám alatti lakásba már beépített új ajtót, ablakra kellene cserélni. Ezen felül, az üres lakás önálló elektromos mérőszekrényt, valamint külön vizesblokkhoz tartozó gépészeti szerelést is kapott, ami csatolás esetén vélhetően megszüntetésre kerülne, ha kizárólag szobai funkciót adnának neki. Az 5 éves fenntartási kötelezettség miatt erre csak abban az esetben lenne lehetőség, hogy ha az Önkormányzat, mint kedvezményezett az 1. emelet 11. szám alatti lakásra ráfordított költséget visszafizeti az Irányító Hatóságnak.

A fent leírtakra, valamint arra tekintettel, hogy a bérlők időközben minőségi lakáscsere kérelmet is benyújtottak, nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, szám alatti 33 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú, egy szobás lakás bérbeadását lakásbővítés céljára.

A bérlők minőségi lakáscsere iránti igényük, a tervezett minőségi lakáscsere pályázaton való eredményes részvétel esetén kielégíthető és teljesíthető.

..... 2020. július 7. napján tett nyilatkozatával hozzájárult a döntéshozatal során a személyes adataiknak megismeréséhez, valamint az előterjesztés nyilvános ülésen történő tárgyalásához.

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala, a Tisztelt Bizottság hatásköre.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja, az önállóan is hasznosítható lakásra vonatkozó csatolási kérelem elutasítása. A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) rendelet 60. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) A bérlő kérelmére a szociális hatáskört gyakorló bizottság hozzájárulásával bérbe adható bővítés céljából a bérelt lakással szomszédos lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség is. A lakásbővítés bérlő általi elvégzését a bérbeadó és a bérlő a már fennálló bérlet és jövőben létesítendő bérlet esetében is kezdeményezheti.

(2) A bérbeadó szervezet – a HVT területén lévő lakásokat kivéve – lakás megüresedése (birtokba való visszavétele) esetén köteles megvizsgálni, hogy van-e lehetőség csatolásra vagy a lakás más módon történő hasznosítására.

(3) A csatolásra felhasználható lakások rendelkezésre állása esetén a bérbeadó szervezet előterjesztést készít elő a csatolással kapcsolatban megköthető megállapodás jóváhagyására a szociális hatáskört gyakorló bizottsághoz döntés végett.

(4) A bérlőnek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, továbbá a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségeit.

(5) A bérbeadó szervezet a bérlővel használati szerződést köt az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, de legfeljebb egy évre, költségtérítéssel lakbérrel megegyező mértékű használati díjfizetési kötelezettséggel.

(7) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet módosíthatja csatolás címén a bérleti szerződést abban az esetben, ha a csatoláshoz a tulajdonosi bizottság hozzájárult és bérbeadó szervezet a csatolás szabályszerűségét ellenőrizte és arról igazolást adott ki."

Fentiekre való tekintettel kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság/2020. (VII.14.) számú határozata

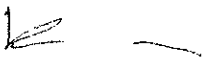
Budapest VIII. kerület, szám alatti bérlők csatolási kérelmének elutasításáról

A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság úgy dönt, hogy nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület szám alatti 33 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú, egy szobás lakás bérbeadásához lakásbővítés céljára a Budapest VIII. kerület, szám alatti lakás bérlői részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2020. július 14.

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, 2020. július 7.


Kovács Ottó
igazgatóság elnöke

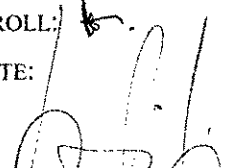
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: JAKAB ANDREA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI DIVÍZIÓVEZETŐ

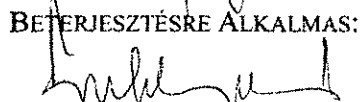
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


HERMANN GYÖRGY

A SZOCIÁLIS, EGÉSZSÉGÜGYI ÉS LAKÁSÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

