

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

58.....sz. napirend  
POT

### ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. május 16-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII., Nagy Fuvaros utca 2/B. III. emelet 28. szám alatti lakás házfelügyelői szolgálati lakássá történő kijelölésére és házfelügyelő/bérlő kijelölésére, valamint a Budapest VIII., Szigony u. 31. fsz. 5. szám alatti lakás szolgálati jellegének törlésére

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató  
Készítette és leírta: Orgonás Éva lakásgazdálkodási referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Előzmények:

Czibi Mihály az 1992. április 13. napján kötött bérleti szerződés alapján bérlője a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat tulajdonát képező Budapest VIII., Szigony u. 31. földszint 5. szám alatti, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 29,30 m<sup>2</sup> alapterületű szolgálati lakásnak, és egyben 1992. április 10. napjától a Budapest VIII., Szigony u. 31. szám alatti lakóház házfelügyelője.

A Budapest VIII., Szigony u. 31. szám alatti épület a Corvin Sétány Program területén helyezkedik el. Az épület bontására a korábbi években több időpontot is kijelölt a tulajdonos önkormányzat, de megvalósulása – *gazdasági okok miatt* – napjainkig még nem történt meg. A házban jelenleg 12 lakás lakott és 9 db lakás üres. A bérbeadó a Corvin Sétány Programra figyelemmel a megüresedett lakásokat nem adja ismételt bérbe, hiszen a lakások komfortfokozata (*komfort nélküli, a fűtés szén, vagy fatüzelésű elavult kályhával történik*), műszaki állapota miatt a bérleti díj bevétel minimális lenne, ugyanakkor a program megkezdésével a bérlők és a jogcím nélküli lakáshasználók kiköltöztetése az önkormányzatnak jelentős többlet költségbe és idejébe kerülne.

A bérlemény rendkívül rossz műszaki állapotára, valamint arra hogy a lakás komfort nélküli, nincs benne korszerű fűtés biztosítva (*fatüzelésű kályhával fűtenek*), és arra a tényre tekintettel, hogy az épület bontásra való kijelölése, illetve a lakók száma miatt nincs már szükség házfelügyelőre, illetőleg kizárólag e háznak biztosított házfelügyelőre, bérbeadó a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet „Bérbeadás lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében” című fejezet 11. § (1) bekezdésének b) pontja alapján felajánlotta Czibi Mihály és családja részére a Budapest VIII., Nagy Fuvaros u. 2/B. III. emelet 28. szám alatti, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 49,40 m<sup>2</sup> alapterületű üres lakást.

A felajánlott lakás 100%-os önkormányzati tulajdonú épületben található, melynek felújítása az MNP II. programban megvalósult, ebből kifolyólag az állapotának megóvása és fenntartásának biztosítása miatt, valamint a kezelési tapasztalataink alapján indokolják, illetve szükségessé teszik egy házfelügyelő kijelölését ezen épületben.

A Budapest VIII., Nagy Fuvaros u. 2/B. számú épületben 30 db lakás és 6 db nem lakáscéljára szolgáló helyiség található, a takarítási munkákat jelenleg háztakarító látja el.

## II. A beterjesztés indoka:

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala azért szükséges, mert a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) számú rendelet értelmében házfelügyelői szolgálati lakás kijelöléséről, bérbeadásáról, bérlemény szolgálati jellegének törléséről a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

## III. Tényállási adatok:

Czibi Mihály jelenleg a Budapest VIII., Szigony u. 31. számú lakóház **házfelügyelője**. Munkakörét mellékfoglalkozásban látja el. A 21 lakásos 100 %-os önkormányzati tulajdonú lakóház a Corvin- Sétány Program területén helyezkedik el, mint bontandó épület. Az épületben 8 bérlőt és 4 jogcím nélküli lakáshasználót, illetve 9 db üres lakást tartunk nyilván.

A kérelmező megtekintette a felajánlott lakást, melyet elfogadott, továbbá nyilatkozott arról, hogy vállalja a lakás saját költségen történő felújítását és a bérbeadást megelőző rendeletben előírt óvadék fizetési kötelezettséget. Czibi Mihály munkáltatójánál kezdeményezte munkakörének főállásra történő megváltoztatását, vállalva több épületben történő munkavégzést (*háztakarítást*). Nevezett munkaszerződésének módosítása folyamatban van.

A Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zrt. (*Rév8.Zrt.*)hozzájárulta Budapest VIII., Nagy Fuvaros u. 2/B. számú lakóházba a házfelügyelő áthelyezéséhez, a lakás „szolgálati lakássá” történő kijelöléséhez, valamint a Budapest VIII., Szigony u. 31. földszint 5. szám alatti lakás „szolgálati jellegének” törléséhez figyelemmel arra, hogy Czibi Mihály kezdeményezte mellékfoglalkozásának megszüntetésével főállású munkakörben történő foglalkoztatását.

## IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk a Budapest VIII., Szigony u. 31. fsz. 5. szám alatti 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú 29,3 m<sup>2</sup> alapterületű lakás tekintetében Czibi Mihály bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg a Budapest VIII., Nagy Fuvaros u 2/B. III. emelet 28. szám alatti 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú 49,40 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megtekintett állapotban történő bérbeadását „szolgálati lakásként” házfelügyelői munkaviszonyának időtartamáig, azzal a feltétellel, hogy Czibi Mihály a leadásra kerülő bérleményt senki által nem lakottan köteles leadni, valamint a cserelakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás a kijelölt bérlő feladata, amelyet megállapodásban köteles vállalni.

Javasoljuk továbbá a Budapest VIII., Szigony u. 31. fsz. 5. szám alatti lakás „szolgálati,, jellegének törlését, valamint Czibi Mihály személyében házfelügyelő kijelölését a Budapest VIII., Nagy Fuvaros u. 2/b. szám alatti lakóházban.

## V. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A Tisztelt Bizottság a házfelügyelő kijelölésével támogatja a Józsefváros egyik legdinamikusabban fejlődő városrészében, a kiemelt fontosságú - „szociális célú város-rehabilitációs területen”- épületeink állapotának megóvását, fenntartását, a leromlást okozó folyamatok megállítását.

Az állandó házfelügyelő alkalmazása elősegíti a napi munkavégzésén túl a bérleményellenőrzéseket, valamint a szociális munkások tevékenységét. Czibi Mihály kérelmező elhelyezésével elősegítjük a Budapest VIII., Szigony u. 31. szám alatti épület kiürítését, figyelemmel a Corvin Sétány Program területén kezdeményezett városrehabilitáció folytatására.

Az Önkormányzatnak a lakás bérbeadásával – tekintettel arra, hogy a lakás komfortfokozat szerinti felújításának költségét a leendő bérlő vállalta - kapcsolatos eljárásban kiadása nem keletkezik.

## **VI. Jogsabályi környezet ismertetése:**

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

11. § (1) bekezdés b. pontja alapján:

„b) a bérbeadó az Ltv. 23. § (3) bekezdése alapján a bérlővel írásban úgy állapodott meg, hogy a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésekor részére másik lakást ad bérbe, függetlenül attól, hogy egyidejűleg pénzbeli térítésre sor kerül-e,”

13. § (1) és (2) bekezdése alapján:

„(1) Házfelügyelői szolgálati jelleggel lakás kizárólag 100%-os önkormányzati tulajdonú épületben adható bérbe.

(2) A házfelügyelői szolgálati lakásra a bérleti szerződést – munkaviszonya fennállásának időtartamára - azzal a személlyel kell megkötöni, akit a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jelöl és a házfelügyelői teendők ellátására a házfelügyelői feladatok ellátásával megbízott szervezettel munkaszerződést köt.”

A rendelet 17.§ (4) bekezdése szerint:

„HVT lakásra kötött bérleti szerződés feltételeinek módosítása, ideértve a szerződés időtartamának meghosszabbítását is, a város rehabilitációs rendeletben meghatározott Vagyongazdálkodó szervezet javaslatainak mérlegelésével kerülhet sor.

A rendelet 22.§ (6) bekezdés e) pontja szerint:

„Az új bérleti szerződést végrehajtási záradékkal ellátható közjegyzői okiratba kell foglalni házfelügyelői teendők ellátására bérbe adott lakás esetében.”

## **Határozati javaslat**

...../2014 év (.....hó.....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottság úgy dönt, hogy:

1. kijelöli a Budapest VIII., Nagy Fuvaros u. 2/B. III. emelet 28. szám alatti 49,4 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú önkormányzati tulajdonú lakást házfelügyelői szolgálati lakásnak.

Felelős: Kisfalu Kft.

Határidő: 2014. május 16.

2. a Budapest VIII., Nagy Fuvaros u. 2/B. szám alatti épületbe házfelügyelőnek kijelöli Czibi Mihályt.

Felelős: Kisfalu Kft.

Határidő: 2014. május 16.

3. A Budapest VIII., Szigony u. 31. fsz. 5. szám alatti 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú 29,30 m<sup>2</sup> alapterületű lakás Czibi Mihály bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg bérbe adja határozott időre szólóan, feltétel bekövetkeztéig a Budapest

VIII., Nagy Fuvaros u 2/B. III. emelet 28. szám alatti 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú 49,40 m<sup>2</sup> alapterületű lakást megtekintett állapotban „szolgálati lakásként”, Czibi Mihály házfelügyelői munkaviszonyának időtartamáig azzal a feltétellel, hogy Czibi Mihály a leadásra kerülő bérleményt senki által nem lakottan köteles leadni, valamint a cserelakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás a kijelölt bérlo feladata, amelyet megállapodásban köteles vállalni

Felelős: Kisfalu Kft.

Határidő: 2014. május 16.

4. felkéri a Kisfalu Kft.-t a határozat 3.) pontjában meghatározott megállapodás és bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Kisfalu Kft.

Határidő: 2014. június 30.

5. hozzájárul a Budapest VIII., Szigony u. 31. földszint 5. szám alatti 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú 29,30 m<sup>2</sup> alapterületű lakás szolgálati jellegének törléséhez.

Felelős: Kisfalu Kft.

Határidő: 2014. május 16.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

(megfelelő aláhúzendó!): nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2014. május 9.

  
Kovács Ottó  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT

LEÍRTA: ORGONÁS ÉVA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

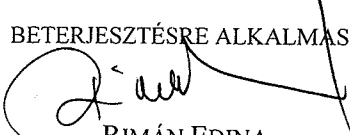
ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

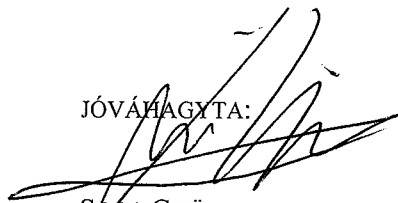
2014 MÁJ 15.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE