

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

32...sz. papirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. szeptember 5-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Dankó utca : . szám alatti lakás cserelakásként történő
bérbeadására lakásgazdálkodási feladatok teljesítése körében

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató
Készítette és leírta: Zsemberi Magdolna lakásgazdálkodási referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények:

kérelmére a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a 16-35/2010. számú határozatával hozzájárult a Budapest VIII., Magdolna utca (hrsz.:) szám alatti raktár, irodából lakás funkció váltásához. a hozzájárulásban előírt, az átminősítésre vonatkozó kötelezettségének eleget tett. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 357/2012. (III.28.) számú határozata alapján a Budapest VIII., Magdolna utca szám alatti 40,00 m² alapterületű – a funkcióváltás után - 1 és fél szobás komfortos komfortfokozatú lakás részére a 2012. április 18. napján kelt KISFA-5268/3/2012. számú szerződéssel került bérbeadásra 1 év határozott időre szóló szerződéssel, előbérleti jog biztosításával, majd 2013. május 3-án kelt szerződéssel – kérelmére – ismét bérbeadásra került 5 év határozott időre. Nevezett bérleti jogviszonya 2018. március 31. napjáig tart, előbérleti jog biztosítása mellett.

A Kisfalu Kft. felkérésére 2014. május 22-én Mózes László statikus az épületben helyszíni szemlét tartott, a Budapest VIII., Magdolna utca szám udvari – a szám alatti lakást is magába foglaló - hátsó épületeinek tartószerkezeti állapotának ellenőrzése céljából. Statikus szakértő szakvéleménye alapján „a vizsgált épületszerkezetek alkalmatlanok a szerepük szerinti feladatra, a lakáson kívüli épület részek nagyobbik fele életveszélyes állapotú. Az azonnali bontást a szerkezetek állapota indokolja, a lakás területe önállóan nem maradhat meg, mert a tönkrement részek elbontása esetén a lakás külső fala válaszfal maradna, így a még megmaradt szerkezetek elbontása szükséges.” A statikai szakvélemény, valamint a Kisfalu Kft. Műszaki, Intézményi és Közterületi Iroda átirata alapján – az életveszély miatt - a lakás bérlőjét és családját 2014. július 1. napján a Budapest VIII., Diószegi Sámuel utca . szám alatti krízislakásba helyeztük el, lakáshelyzetük végleges megoldásáig.

Az életveszély miatt a Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Jegyzője 2014. július 31-én kelt Végzésével a Budapest VIII., Magdolna utca számú lakás és . szám alatti helyiség használatát – ideiglenes intézkedésként – azonnali hatállyal megtiltotta, egyben az ügyet hatáskör hiánya miatt további intézkedésre a Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalához áttette.

II. A betérjesztés indoka:

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala azért szükséges, mert a 16/2010.(III.08.) számú rendelet értelmében a bérlővel a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, másik lakás bérbeadásával egy időben a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

III. Tényállási adatok:

átmenetileg a Budapest VIII., Diószegi Sámuel utca . szám alatti krízislakásban lakik feleségével és 2 kiskorú gyermekével, használati megállapodással, a Budapest VIII., Magdolna utca : szám alatti lakásra szóló bérleti jogviszonya szüneteltetése mellett.

A Budapest VIII., Magdolna utca számú épület vegyes tulajdonú társasház, az életveszélyt okozó épületrész elbontására, vagy helyreállítására vonatkozóan tulajdonosi döntés szükséges. Tekintettel arra, hogy az életveszélyt okozó épületrész elbontásával, vagy helyreállításával kapcsolatban záros határidőn belül tulajdonosi döntés nem várható, ezért javasolt és családjának végleges elhelyezése.

..... megtekintette és elfogadta a részére felajánlott, Budapest VIII., Dankó utca szám alatti lakást. A lakás használatra alkalmassá tétele – a kialakult helyzet miatt – önkormányzati feladat. A fent jelzett lakás felújítási költsége bruttó 2.100.000,- Ft.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk a Budapest VIII., Magdolna utca szám alatti 1,5 szobás, komfortos komfortfokozatú 40,00 m² alapterületű lakás tekintetében bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a Budapest VIII., Dankó utca szám alatti 1,5 szobás, összkomfortos komfortfokozatú 46,11 m² alapterületű lakás használatra alkalmas állapotban történő bérbeadását határozott időre - 2018. március 31. napjáig, előbérleti jog biztosításával.

Javasoljuk továbbá, a Budapest VIII., Dankó u. szám alatti lakás használatra alkalmas állapotba történő felújítása a 2014. évi, a Józsefvárosi Önkormányzat által biztosított karbantartási keret terhére kerüljön elvégzésre.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása:

Az Önkormányzatnak a cserelakás bérbeadásával kapcsolatos eljárásban a csereként felajánlott és elfogadott lakás használatra alkalmassá tétele miatt bruttó 2.100.000,- Ft kiadása keletkezik. A pénzügyi fedezet a Józsefvárosi Önkormányzat 2014. évi költségvetésben a 11602 címen nyilvántartott, karbantartási keret címen rendelkezésre áll.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése:

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú rendelet „Bérbeadás lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében” című fejezet 11. § (1) bekezdés b) pontja alapján:

„(1) Lakásgazdálkodási feladatok ellátása keretében történik a bérbeadás, ha:

b) 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,”

A rendelet 11. § (2) bekezdése értelmében:

„(2) Az Ltv. 23.§ (3) bekezdése és a 26. § (5)-(6) bekezdése alapján történő bérbeadói felmondás esetén a bérlő részére az Ltv. 26. § (1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő cserelakást kell bérbe adni, melyet a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jelöl ki.”

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) a Budapest VIII., Magdolna utca szám alatti 1,5 szobás, komfortos komfortfokozatú 40,00 m² alapterületű lakásra bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, másik cserelakás biztosításával a Budapest VIII., Dankó utca szám alatti 1,5 szobás, összkomfortos komfortfokozatú 46,11 m² alapterületű lakást - a

bérbeadó által történő beköltözhető állapot biztosítását követően - bérbe adja a határozott időre szólóan - 2018. március 31. napjáig, előbérleti jog biztosítása mellett.

részére

Felelős: Kisfalu Kft.
Határidő: 2014. szeptember 5.

- 2.) hozzájárul ahhoz, hogy a Budapest VIII., Dankó utca szám alatti 1,5 szobás, összkomfortos komfortfokozatú 46,11 m² alapterületű lakás lakhatóvá tételét biztosítsa, amelynek költsége a 2014. évi költségvetésben, a 11602 cím karbantartási keret előirányzaton rendelkezésre áll, amelynek bruttó költsége 2.100.000,- Ft.

Felelős: Kisfalu Kft.
Határidő: 2014. szeptember 5.

- 3.) felkéri a Kisfalu Kft.-t a határozat 1.) pontjában foglalt megállapodás és bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Kisfalu Kft.
Határidő: 2014. október 31.

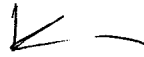
- 4.) felkéri a Kisfalu Kft.-t, hogy a Budapest VIII., Magdolna utca szám alatti épületben az életveszélyt okozó épületrész elbontására, vagy helyreállítására vonatkozó tulajdonosi döntésig a szám alatti 40 m² alapterületű lakás (hrsz:), valamint a szám alatti 22 m² alapterületű helyiség (hrsz:) biztonságos lezárásáról, lehatárolásáról intézkedjen. Az érintett lakás, illetve helyiség további intézkedésig nem hasznosítható.

Felelős: Kisfalu Kft.
Határidő: 2014. szeptember 5.

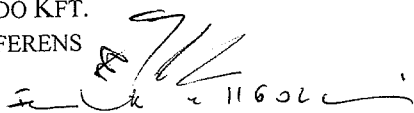
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára (megfelelő aláhúzendó!): nem indokolt hirdető táblán honlapon


Budapest, 2014. szeptember 1.


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT.
LEÍRTA: ZSEMBERI MAGDOLNA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:
JOGI KONTROLL:

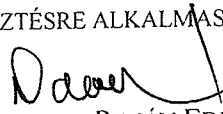

11602

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2014. SZEPT 02.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2014. SZEPT 02.

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG
ELNÖKE