

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

3.34. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. november 17-i ülésére

Tárgy: Javaslat lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésére, pénzbeli térítés megfizetése mellett

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Tóth Anna lakásgazdálkodási referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás, és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete a 155/2014.(VIII. 27.) számú határozatának 5.) és 6.) pontjában, az alábbi döntést hozta:

„5. a) kezdeményezi a Pro Regio Közhasznú Nonprofit Kft. felé a KMOP-5.1.1/B-12-k-2012-0001 azonosító számú, a Budapest-Józsefváros Magdolna Negyed Program III. tárgyában kötött támogatási szerződés módosítását, melynek keretében a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 22. szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő lakóépület részleges funkcióváltását és ezzel egyidejűleg a felújítási program módosítását, oly módon, hogy a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 22. szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő lakóépület „B” épületrész részlegesen lebontásra kerül, a megmaradó épületrész alapjának megerősítése, a tűzfal kialakítása és a belső homlokzat felújítása mellett, az „A” épületrészre vonatkozó, a pályázat szerinti, műszaki tartalom megtartása és a lakóépület felújítására vonatkozó összes költség megtartása mellett.

b) felkéri a polgármestert a módosítási kérelem és ahhoz kapcsolódó valamennyi dokumentum aláírására.

6. a) felkéri a Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatóját a Lujza utca 22. szám alatti lakóépület felújítására vonatkozó módosított tervdokumentációjának és a szükséges engedélyek beszerzésére.

b) az épületrész bontására és alábbi kiegészítő költségeire a 2014. évi költségvetésben 32.000 ezer forintot biztosít a 11107-01 címen tervezett általános tartalék terhére önként vállalt feladatként és 15.494 ezer forintra előzetes kötelezettséget vállal a 2015. évi költségvetés terhére a felhalmozási bevételek terhére.

Fedezet igény 2014 évre	nettó költség Ft	bruttó költség Ft
kivitelező nem elszámolható ráfordításainak kifizetése	4 000 000	5 080 000
Bontási terv készítése, engedélyeztetés	769 393	977 129
Kiköltöztetés (végleges)	19 827 457	25 180 871
Kiköltöztetés (lebonyolítás)	600 000	762 000
Fedezet igény 2014 évre	25 196 850	32 000 000

ÉRKEZETT

2014 NOV 14

<i>Fedezet igény 2015. évre</i>	<i>nettó költség Ft</i>	<i>bruttó költség Ft</i>
<i>Épületbontás</i>	<i>11 800 000</i>	<i>14 986 000</i>
<i>Műszaki ellenőrzés</i>	<i>400 000</i>	<i>508 000</i>
<i>Fedezet igény 2015 évre</i>	<i>12 200 000</i>	<i>15 494 000</i>

c) a b) pontban foglaltak miatt az Önkormányzat kiadás 11107-01 cím működési cél és általános tartalékon belül az általános tartalék – kötelező feladat – előirányzatról 32.000,0 e Ft-ot átcsoportosít a 11604 MNP III. cím kiadás – önként vállalt feladat – dologi előirányzatra 22.000,0 e Ft-ot, felújítási kiadási előirányzatra 10.000,0 e Ft-ot a Lujza u. 22. szám alatti épület részleges bontása miatt.

d) felkéri a polgármestert, hogy a határozatban foglaltakat a 2014. évi költségvetés módosításánál és a 2015. évi költségvetés készítésénél vegye figyelembe.

A Tisztelt Bizottság a 1068/2014. (IX.29.) számú határozatával, az alábbi döntést hozta:

„A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

1.) hozzájárul ahhoz, hogy a Budapest VIII., Lujza u. 22. számú lakóépület B. épületrészében lakó bérlői, illetve használói részére a Kisfalu Kft. a jogerős bontási engedélyt követően, az alábbi lakásokat ajánlja fel:

1.) Dankó u. 17. I. em. 19.	28,90	egy	komfort nélküli
2.) Dankó u. 17. III. em. 25.	38,10	egy	félkomfortos
3.) József u. 59. I. em. 11.	81,62	egy+három fél	komfortos
4.) Kálvária u. 10/A. fszt. 1.	22,70	egy	komfortos
5.) Kisfaludy u. 10-12. fszt. 10.	32,71	egy	komfortos
6.) Kőrös u. 4/a. I. em. 10.	28,70	egy	komfort nélküli
7.) Kőrös u. 4/a. I. em. 14.	25,40	egy	komfort nélküli
8.) Kőrös u. 4/a. II. em. 23.	25,40	egy	komfort nélküli
9.) Lujza u. 15. félemelet 7.	28,50	egy	komfort nélküli
10.) Lujza u. 22. I. em. 11.	37,00	egy	komfortos
11.) Tolnai L. u. 21. félemelet 11.	28,89	egy	komfortos

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. szeptember 29.

2.) a Budapest VIII., Lujza u. 22. szám alatti lakóépület B. épületrészében lakó bérlőkkel bérbeadó az elhelyezésre kijelölt és cserelakásként elfogadott lakásra vonatkozóan, a jelenlegi bérleti szerződésnek megfelelően határozatlan idejű bérleti szerződést kössön.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. szeptember 29.

3.) a Budapest VIII., Lujza u. 22. szám alatti lakóépület B. épületrészében lakó jelenleg jogcím nélküli lakáshasználókkal bérbeadó az elhelyezésre kijelölt és cserelakásként elfogadott lakásra vonatkozóan, 3 havi időtartamra határozott idejű használati megállapodást kössön.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. szeptember 29.

4.) az 1.) pontban kijelölt és a kihelyezéshez fel nem használt lakások visszakerülnek az üres lakás állományba.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. szeptember 29.

5.) felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy a kihelyezéssel kapcsolatban a bérlőkkel és használókkal az egyeztetéseket kezdje meg, ezt követően a bérlők/lakáshasználók által kiválasztott lakásokat tegye lakhatóvá, illetve a 2.) és 3.) pontban meghatározottak szerint a szerződéseket kösse meg.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: a jogerős bontási engedélyt követő 90. nap”

A Budapest VIII., Lujza u. 22. szám alatti épület részleges bontásra kijelölt épületszárnyában összesen 12 db lakás van, amelyből 5 db lakás bérleti joggal terhelt, 3 db lakás jogcím nélküli lakáshasználó által lakott, és 4 db lakás üres.

A fentiekben írt tulajdonosi döntések figyelembevételével Társaságunk Lakásgazdálkodási Irodája megkezdte a tárgyalásokat a tárgyi épület részleges bontásra kijelölt épületszárnyában található lakások bérlőivel, illetve jogcím nélküli lakáshasználóival.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy 1999. szeptember 1. napjától a Budapest VIII., Lujza u. szám alatti, 1 szoba, félkomfortos komfortfokozatú, 32,77 m² alapterületű önkormányzati lakás bérlője határozatlan időre szólóan. A lakást a bérlő egyedül lakja, bérleti díjat és a bérleti joghoz kapcsolódó egyéb közüzemi díjakat fizeti, elmaradása nincs.

nem kéri, hogy másik lakásba helyezzük el, a lakásbérleti jogát pénzbeli térítés ellenében kívánja megszüntetni.

A Budapest VIII. Lujza u. sz. alatti épület jobb oldali épületszárnya – amelyben a fenti cím alatti lakás is elhelyezkedik – műszaki állapot miatt lebontásra kerül. A hatályos rendelet alapján nevezett, pénzbeli térítésként a lakás forgalmi értékének 60%-ára tarthat igényt.

A lakás forgalmi értékének meghatározásához felkértük az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértő Kft-t. Az elkészült értékbecslés alapján, a Budapest VIII., Lujza u. szám alatti lakás becslült fajlagos forgalmi értéke 151.334,-Ft/m² áron számítva: 4.990.000,- Ft. A forgalmi értéket Gódor László igazságügyi ingatlanszakértő véleményezte, és a becslült forgalmi értékkel egyetértett.

A Budapest Józsefváros Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendeletben 36. § (3) bekezdése értelmében:

„Ha a bérleti jogviszony megszüntetését a mindenkor hatályos helyi város rehabilitációról szóló önkormányzati rendeletben rögzített feladatok ellátása érdekében a bérbeadó kezdeményezi, határozatlan időtartamú bérlet esetén, HVT I területen a pénzbeli térítés az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi érték 80%-a, HVT II - HVT V területeken a pénzbeli térítés az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi érték 60%-a.

Tekintettel arra, hogy a tárgyi lakás HVT II. területen helyezkedik el, ezért a pénzbeli térítés mértéke az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi érték 60%-a, azaz: 2.994.000,- Ft.

Javasoljuk, hogy bérlővel a Budapest VIII., Lujza u. szám alatti, 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú, 32,77 m² alapterületű lakásra 1999. szeptember 01. napján megkötött határozatlan idejű bérleti szerződés közös megegyezéssel, a beköltözhető forgalmi érték 60%-ának – 2.994.000,-Ft - egyidejű megfizetésével megszüntetésre kerüljön, a lakás bérbeadó részére történő birtokbaadásáig esetlegesen fennálló díjtartozások levonása mellett.

II. A betérjesztés indoka:

A Budapest VIII., Lujza u. 22. szám alatti 34424/A/0 hrsz-ú lakóház 100 %-os önkormányzati tulajdonban van, és HVT-II. területén helyezkedik el. Az épület jobb oldali épületszárnyának lebontása miatt a lakás megsemmisül, az önkormányzat a bérlőt köteles másik lakásba elhelyezni, vagy pénzbeli térítéssel bérleti jogát megváltani.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A Tisztelt Bizottság döntése azért fontos az előterjesztés tárgyában, mert bérleti jogviszonyának pénzbeli térítéssel történő megszüntetésével - *jelen esetben a forgalmi érték 60%-ának kifizetésével* - kedvezően segítjük elő az épületszárny kiürítését, illetve az üres lakásállományából nem szükséges a bérlő részére másik - *a meglévő lakásával azonos paraméterekkel rendelkező* - lakást biztosítani, annak lakhatóvá tételéről gondoskodni.

A pénzügyi fedezete a Józsefvárosi Önkormányzat 2014. évi költségvetésben a 11604 címen nyilvántartott, MNP III. önként vállalt felújítás előirányzaton biztosított, úgy hogy a felújítási előirányzatról a polgármester a 3/2014. (II.13.) önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdés f) pontja alapján saját hatáskörben az előirányzatot átcsoportosítja a felhalmozási célú támogatások államháztartáson kívülre előirányzatra.

IV. Jogszabályi környezet:

a)

A Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadására vonatkozó hatáskörét a Budapest Józsefváros Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendeletben foglalt feladatmegosztás alapján - *jelen esetben* - a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságra ruházta át.

b)

A fentiekben hivatkozott rendelet 36. § (3) bekezdése szerint:

„Ha a bérleti jogviszony megszüntetését a mindenkor hatályos helyi város rehabilitációról szóló önkormányzati rendeletben rögzített feladatok ellátása érdekében a bérbeadó kezdeményezi, határozatlan időtartamú bérlet esetén, HVT I területen a pénzbeli térítés az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi érték 80%-a, HVT II - HVT V területeken a pénzbeli térítés az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi érték 60%-a.”

Fentiek figyelembe vételével, az alábbi határozati javaslatot terjesztjük elő.

Határozati javaslat

.....év. (.....hó.....nap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul ahhoz, hogy bérlővel a Budapest VIII., Lujza u. szám alatti, 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú, 32,77 m² alapterületű lakásra 1999. szeptember 01. napján megkötött határozatlan idejű bérleti szerződés közös megegyezéssel, a beköltözhető forgalmi érték 60%-ának - 2.994.000,- Ft - egyidejű megfizetésével megszüntetésre kerüljön, a lakás bérbeadó részére történő birtokbaadásáig esetlegesen fennálló díjtartozások levonása mellett.

Felelős: Kisfalu Kft.

Határidő: 2014. november 17.

2.) hozzájárul az 2.994.000,- Ft összegű pénzbeli térítés kifizetéséhez, a 2014. évi költségvetésben a 11604 címen nyilvántartott, MNP III. önként vállalt kiadások keret terhére.

Felelős: Kisfalu Kft.

Határidő: 2014. november 17.

3.) felkéri a Polgármestert, hogy a jelen határozat 1.) pontja alapján a bérleti jogviszonyt közös megegyezéssel szüntesse meg, és a pénzbeli térítés kifizetéséről gondoskodjon.

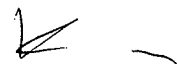
Felelős: Polgármester, Kisfalu Kft.

Határidő: 2014. január 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

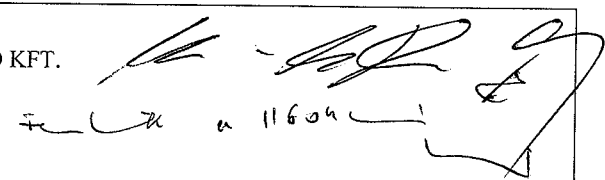
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára (megfelelő aláhúzendő!): nem indokolt hirdetőtáblán honlapon


Budapest, 2014. november 6.


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

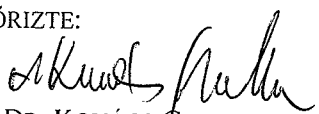
KÉSZÍTETTE: KISFALU JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT.

LEÍRTA: TÓTH ANNA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

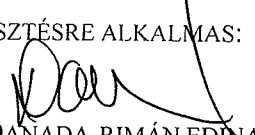
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2014 NOV 11.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SZŰCS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE