

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

59. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. december 1-jei ülésére

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

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató
Készítette és leírta: 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 forintba előzetes kötelezettséget vállal a 2015. évi költségvetés terhére a felhalmozási bevételek terhére.

Fedezet igény 2014 évre

nettó költség Ft

bruttó költség Ft

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

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

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 2004. június 28. napjától a Budapest VIII.

...i 1 szoba, félkomfortos. 33.65 m² alapterületű önkormányzati lakás bérlője

... volt.

... jogviszonya a 2011. október 11. 1

... bekövetkezett halálával megszűnt, a lakás kizárólagos bérlője 2011. október 12. napjától határozatlan időre szólóan.

A tárgyi lakásban bérlővel életvitelszerűen együtt lakik két gyermeke, menyé és unokája. Nevezett a bérleti díjat és a bérleti joghoz kapcsolódó egyéb közüzemi díjakat fizeti, elmaradása nincs.

... tárgyi lakásra vonatkozó lakásbérleti jogviszonyát, másik lakás bérbeadása mellett kívánja megszüntetni.

A Tisztelt Bizottság az 1068/2014. (IX.29.) számú határozatának 1.) pontjában kijelölt lakások közül nevezett 2014. november 5. napján megtekintette és elfogadta a Budapest VIII., 1

... alatti 1 szoba, 32,71 m² alapterületű, komfortos lakást. A lakás használatra alkalmassá tétele önkormányzati feladat. A fent jelzett lakás felújítási költsége bruttó: 2.415.000,- Ft.

Fentieket összegezve, javasoljuk a Budapest VIII.

... szám alatti 1 szoba, félkomfortos, 33,65 m² alapterületű lakás tekintetében

... bérlővel fennálló bérleti

... jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg a Budapest VIII.,

... szám alatti 1 szoba, 32,71 m² alapterületű, komfortos lakás használatra alkalmas állapotban történő bérbeadását, határozatlan időre szólóan.

Javasoljuk továbbá, hogy a Budapest VIII., szám alatti lakás használatra alkalmas állapotba történő felújítása a 2014. évi költségvetésben a 11604 címen nyilvántartott, MNP III. önként vállalt kiadások keret terhére történjen.

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 Budapest VIII., Lujza u. 22. sz. alatti épület bontásra kijelölt épületszárnyában lakó bérlők/jogcím nélküli lakáshasználók kihelyezésével az ingatlanrész bonthatóvá válik.

Az önkormányzatnak a cserelakás bérbeadásával kapcsolatos eljárásban a csereként felajánlott és elfogadott lakás használatra alkalmassá tétele miatt bruttó 2.415.000,- Ft kiadása keletkezik.

A pénzügyi fedezete a Józsefvárosi Önkormányzat 2014. évi költségvetésben a 11604 címen nyilvántartott, MNP III. önként vállalt felújítás előirányzaton biztosított.

IV. 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. szám alatti 1 szoba, félkomfortos, 33,65 m2 alapterületű lakás tekintetében bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, másik cserelakás biztosításával a Budapest VIII., szám alatti 1 szoba, 32,71 m2 alapterületű, komfortos lakást - a bérbeadó által történő beköltözhető állapot biztosítását követően - bérbe adja Faur Ferencné részére, határozatlan időre szólóan.

Felelős: Kisfalu Kft.

Határidő: 2014. december 1.

- 2.) hozzájárul ahhoz, hogy a Budapest VIII., szám alatti 1 szoba, 32,71 m² alapterületű, komfortos lakás lakhatóvá tételének költsége a 2014. évi költségvetésben a 11604 címen nyilvántartott, MNP III. önként vállalt kiadások keret terhére történjen, amelynek bruttó költsége 2.415.000,- Ft.

Felelős: Kisfalu Kft.

Határidő: 2014. december 1.

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

Felelős: Kisfalu Kft.


Határidő: 2015. január 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

(megfelelő aláhúzendő!): nem indokolt hirdető táblán honlapon

Budapest, 2014. november 20.


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT.

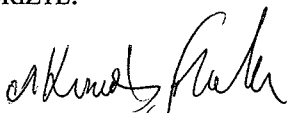
LEÍRTA: TÓTH ANNA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL: 

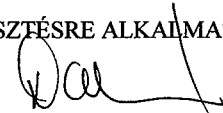
 Felhív a 11604!

ELLENŐRIZTE:

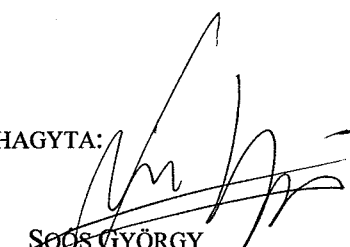

DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2014 NOV 25.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG
ELNÖKE

