

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5.10.
.....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 feladatok 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 Kisfalu Kft. statikai vizsgálatot végzett a Budapest VIII. szám. alatti hrsz:
..... épületen. iszló statikus vezető tervező és építésügyi szakértő által - a 2014.
szeptember 4. napján tartott helyszíni szemle alapján - elkészült statikai szakvélemény szerint „**a
lakásokon kívüli építmény részek nagyobbik fele életveszélyes állapotú.**” Társaságunk Műszaki,
Intézményi és Közterületi Iroda a szakvéleményt az építésügyi hatóság felé továbbította.

Az épület bontására kiadott jogerős bontási engedélyt követően a tárgyi épületben lévő lakott
lakásokból a bérlőket ki kell helyezni.

Fentiek figyelembevételével a Tisztelt Bizottság a 1069/2014. (IX.29.) számú határozatával, az alábbi
döntést hozta:

„A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

1.) hozzájárul a Budapest VIII., Bauer Sándor u. 14. (hrsz.: 35107) szám alatti lakóépület
bontásához szükséges építésügyi hatósági eljárás megindításához.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2014. szeptember 29.

2.) felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy az építésügyi hatósági eljárás lefolytatásához szükséges
dokumentumokat készítse elő és az építéshez szükséges hatósághoz nyújtsa be.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2014. szeptember 29.

3.) hozzájárul ahhoz, hogy a Budapest VIII., Bauer u. 14. szám alatti lakóépületben lakó bérlők
részére a Kisfalu Kft. a jogerős bontási engedélyt követően, az alábbi lakásokat ajánlja fel:

1. Dankó u. 30. 1. em. 8.	24,83	egy	félkomfortos
2. Futó u. 27. fszt. 8.	27,99	egy	komfort nélküli
3. Kis Fuvaros u. 8. 2. em. 27.	38,20	egy	komfort nélküli
4. Lujza u. 30. 1. em. 14.	26,00	egy	komfort nélküli
5. Magdolna u. 12. 3. em. 32.	30,00	egy	komfort nélküli
6. Práter u. 75. 1. em. 32.	28,06	egy	komfort nélküli

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. szeptember 29.

4.) a Budapest VIII., Bauer Sándor u. 14. szám alatti lakóépületben lakó bérlőkkel bérbeadó az elhelyezésre kijelölt és cserelakásként elfogadott lakásra vonatkozóan a jelenlegi bérleti szerződésnek megfelelően határozott, vagy határozatlan idejű bérleti szerződést kössön.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. szeptember 29.

5.) a 3.) pontban kijelölt és a kihelyezéshez fel nem használt lakások visszakerülnek az üres lakásállományba.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. szeptember 29.

6.) felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy a jogerős bontási engedélyt követően a kihelyezéssel kapcsolatban a bérlőkkel az egyeztetéseket kezdje meg, ezt követően a bérlők által kiválasztott lakásokat tegye lakhatóvá, illetve a 4.) pontban meghatározottak szerint a szerződéseket kösse meg.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: a jogerős bontási engedélyt követő 90. nap

7.) a Budapest VIII., Bauer u. 14. szám alatti lakóépület bontását követően a megmaradt telket egyéni gépkocsi-beálló céljára történő hasznosításra kijelöli.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. szeptember 29.

8.) felkéri a Kisfalu Kft-t a gépkocsi-beállók üzemeltetésével kapcsolatos feladatok ellátására.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. szeptember 29.

9.) a Budapest VIII., Bauer u. 14. szám alatti lakóépület bontásával kapcsolatos költségekre 10.000.000,-Ft-ot, a felajánlott és elfogadott cserelakások lakhatóvá tételével kapcsolatos költségekre 10.000.000,- Ft-ot, az egyéni gépkocsi-beálló kialakításával kapcsolatos költségekre 3.000.000,- Ft-ot biztosít a Józsefvárosi Önkormányzat 2014. évi költségvetésben 11602 címen nyilvántartott előirányzat terhére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. szeptember 29."

A Budapest VIII, Bauer S. u. 14. szám alatti lakóépületben jelenleg 5 db lakás található. A jelenlegi állapot szerint 3 db lakásban bérlő lakik, amelyből 1 bérlő határozott idejű és 2 bérlő határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkezik, illetve 2 db lakás pedig üres.

A fentiekben írt tulajdonosi döntés figyelembevételével Társaságunk Lakásgazdálkodási Irodája megkezdte a tárgyalásokat a bontásra kijelölt épületben található lakások bérlőivel.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy 2009. július 10. napjától a Budapest VIII., szám alatti lakás 1 szoba, komfort nélküli, 25,16 m² alapterületű önkormányzati lakás bérlője volt.

élettárs bérlőtársi jogviszonya 2010. március hó 24. napján kelt felmondásával megszűnt, a lakás kizárólagos bérlője 2010. március hó 25. napjától határozatlan időre szólóan.

A tárgyi lakásban bérlő egyedül lakik. Nevezett a bérleti díjat és a bérleti joghoz kapcsolódó egyéb közüzemi díjakat fizetik, elmaradásuk nincs.

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

A Tisztelt Bizottság az 1069/2014. (IX.29.) számú határozatának 3.) pontjában kijelölt lakások közül nevezett megtekintette a Budapest VIII., szám alatti 27,99 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli, és a Budapest szám alatti 28,06 m² alapterületű, 1 szoba, komfort nélküli lakást. Nevezett az épületek, és a lakások rossz műszaki állapota miatt azokat nem fogadta el.

..... kérte, hogy lakószoba, illetve paraméter szempontjából megfelelő lakást ajánljuk fel részére.

A rendelkezésünkre álló üres lakásállományból – a *Bérlő indokait figyelembe véve* – észére cserelakásként felajánlottuk a Budapest VIII., szám alatti 1 szobás, 33,01 m² alapterületű, komfortos lakást, amelyet nevezett 2014. november 17. napján megtekintett és elfogadott. A lakás használatra alkalmassá tétele önkormányzati feladat. A fent jelzett lakás felújítási költsége bruttó 1.575.000,- Ft.

Fentieket összegezve, javasoljuk a Budapest VIII., szám alatti lakás 1 szoba, komfort nélküli, 25,16 m² alapterületű lakás tekintetében bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg a Budapest VIII., szám alatti 1 szobás, 33,01 m² alapterületű, komfortos lakás használatra alkalmas állapotban történő bérbeadását, határozatlan időre szólóan.

Javasoljuk továbbá, hogy a szám alatti lakás használatra alkalmas állapotba történő felújítása a 11602. címen biztosított lakások karbantartása keret terhére kerüljön elvégzésre.

II. A betérjesztés indoka:

A Budapest VIII., Bauer S. u. 14. szám alatti 35107/A/0 hrsz-ú lakóház 100 %-os önkormányzati tulajdonban van. Az épület 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., Bauer S. u. 14. sz. alatti épületben lakó bérlők kihelyezésével az ingatlan bonthatóvá válik.

Az önkormányzatnak a cserelakás bérbeadásával kapcsolatos eljárásban a csereként felajánlott és elfogadott lakás használatra alkalmassá tétele miatt bruttó 1.575.000,- Ft kiadása keletkezik. A pénzügyi fedezet a Józsefvárosi Önkormányzat 2014. évi költségvetésben a 11602 címen nyilvántartott, lakások karbantartáskor címen rendelkezésre áll. A költségvetési átcsoportosítást a Képviselő-testület a 213/2014.(XI.05.) számú határozatában hagyta jóvá *(előterjesztés 15. pont)*.

IV. Jogsabályi 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.) Budapest VIII., szám alatti lakás 1 szoba, komfort nélküli, 25,16 m² alapterületű lakás tekintetében bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, másik cserelakás biztosításával a Budapest szám alatti 1 szobás, 33,01 m² alapterületű, komfortos lakást - a berveaao által történő beköltözhető állapot biztosítását követően - bérbe adja részére, határozatlan időre szólóan.

Felelős: Kisfalu Kft.

Határidő: 2014. december 1.

- 2.) hozzájárul ahhoz, hogy a Budapest VIII., szám alatti 1 szobás, 33,01 m² alapterületű, komfortos lakás lakhatóvá tételének költsége a 2014. évi, a Józsefvárosi Önkormányzat által a 11602. címen biztosított lakások karbantartása keret terhére történjen, amelynek bruttó költsége 1.575.000,- 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.


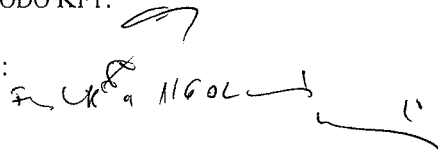
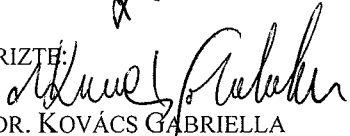
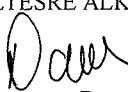
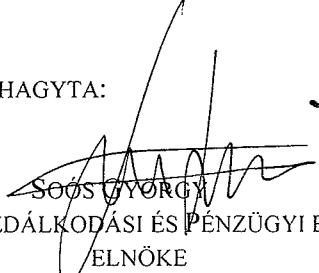
Határidő: 2015. január 31.

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 21.


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT.	
LEÍRTA: TÓTH ANNA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET <u>IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE:  DR. KOVÁCS GABRIELLA ALJEGYZŐ	2014 NOV 25.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:  DANADA RIMÁN EDINA JEGYZŐ	JÓVÁHAGYTA:  SOOS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE