

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

37. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. december 8-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Bauer S. u. 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. Bauer Sándor utca 14. szám. alatti hrsz: 35107 épületen. Mózes László 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 építéshatósághoz 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 a Budapest VIII., Bauer u. szám alatti lakás 1 szoba, félkomfortos, 26,10 m² alapterületű önkormányzati lakás bérlője volt, aki 1999. szeptember 19. napján elhunyt. A lakásban jogcím nélküli lakáshasználó maradt vissza. A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 172/2003.(V.08.) számú határozatának figyelembevételével, a Tulajdonosi Bizottság a 375/2005.(III.30.) számú határozatával 1 év határozott időre szólóan hozzájárult a tárgyi lakás bérbeadásához részére, azzal a feltétellel, hogy nevezett az egy év határozott idejű bérbeadás időtartama alatt köteles hátralékát kiegyenlíteni. Nevezett bérleti jogviszonya 2005. június 20. napjától 2006. június 30. napjáig szólt.

Tekintettel arra, hogy bérleti díjhátralékát maradéktalanul rendezte, ezért a hatályos jogszabályok alapján bérleti joga 2010. június 30. napjáig meghosszabbításra került, előbérleti jog biztosításával. Az első 5 éves bérleti jogviszony lejártával, nevezett részére 2010. július 1. napjától 2015. június 30. napjáig a tárgyi lakás ismételten bérbeadásra került, előbérleti jog biztosításával.

A bérlő 4 gyermekével és 3 unokájával lakik életvitelszerűen a lakásban. 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 által az 1069/2014. (IX.29.) számú határozatának 3.) pontjában kijelölt lakások közül nevezett részére felajánlottuk a Budapest VIII., Dankó u. 30. 1. em. 8. sz. alatti, a Budapest VIII., Lujza u. 30. I. em. 14. sz. alatti, a Budapest VIII. Magdolna u. 12. III. em. 32. sz. alatti és a Budapest VIII. Práter u. 75. I. em. 32. sz. alatti lakásokat.

Nevezett bérleménye közvetlenül az életveszélyes építményrészek mellett van, ezért krízishelyzetre – *amennyiben az épület közvetlen életveszélyt jelent és a bérlő kihelyezése azonnali intézkedést igényel* – a Budapest VIII., Diószegi S. u. 15. I. em. 14. szám alatti 1 szoba, összkomfortos 25,89 m² alapterületű és a Budapest VIII., Dobozi út 17. fsz. 9. sz. alatti egy szoba, komfort nélküli 28,30 m² alapterületű krízislakásokat is kijelöltük a család számára.

Bérlő a megtekintésre kiadott lakásokat nem fogadta el, döntését azzal indokolta, hogy jelenlegi lakása teljesen felújított, 2 db galériával rendelkezik, ahol a 8 fő lakhatását meg tudják oldani. Mindazonáltal a megtekintett lakásokban nem lehetséges galéria kialakítása.

Fentiekre tekintettel kérte, hogy nagyobb alapterületű lakásokat ajánljunk fel részére, ahol a 8 fő lakhatását meg tudják oldani.

Az MNPIII. projekt ütemének keretében folyó kivitelezési munkák során a Budapest VIII., Bauer S. u. 11. szám alatti önkormányzati tulajdonú épületben 2 db bérlős lakáshoz történt üres lakás csatolása, illetve 2 db üres lakás csatolása történt meg, a csatolásokkal komfortos lakások alakultak ki, a lakáscsatolások építési munkája 2014. július 31. napjáig készült el. A fszt. 10. és fszt. 12. sz. alatti két üres lakás csatolásával kialakuló bérlemény (fszt. 10.) állapotának megőrzése érdekében, Társaságunk Műszaki, Intézményi és Közterületi Irodája annak mielőbbi hasznosítását javasolta a műszaki átadást követően.

A rendelkezésünkre álló üres lakásállományból – *a Bérlő indokait figyelembe véve* – részére cserelakásként felajánlottuk a Budapest VIII., Bauer S. u. sz. szám alatti 1+ fél szobás, komfortos, 40,10 m² alapterületű lakást, amelyet nevezett 2014. november 21. napján megtekintett és elfogadott. A lakás szobaszáma a bentlakó személyek igényjogosultságát nem haladja meg. A lakás használatra alkalmassá tétele önkormányzati feladat. A fent jelzett lakás felújítási költsége bruttó 157.500,- Ft.

Fentieket összegezve, javasoljuk a Budapest VIII., Bauer u. 14. szám alatti lakás 1 szoba, félkomfortos, 26,10 m² alapterületű lakás tekintetében a bérlettel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg a Budapest VIII., Bauer S. u. 14. szám alatti 1+fél szobás, 40,10 m² alapterületű, komfortos lakás használatra alkalmas állapotban történő bérbeadását, határozott időre szólóan – 2015. június 30. napjáig, előbérleti jog biztosításával.

Javasoljuk továbbá, hogy a Budapest VIII. Bauer S. u. 14. szám alatti lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba történő felújítása a 11602. címen biztosított lakások karbantartása keret terhére kerüljön elvégzésre.

II. A beterjesztés 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 jelen előterjesztés tárgyában érintett lakás megsemmisül, amelyre tekintettel az önkormányzat a bérlet 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 157.500,- 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. 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 bérlettel 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 bérlet 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., Bauer u. szám alatti lakás 1 szoba, félkomfortos, 26,10 m² alapterületű lakás tekintetében bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, másik cserelakás biztosításával a Budapest VIII., Bauer S. u. szám alatti 1+fél szobás, 40,10 m² alapterületű, komfortos lakást - *a bérbeadó által történő beköltözhető állapot biztosítását követően* - bérbe adja részére, határozott időre szólóan – 2015. június 30. napjáig, előbérleti jog biztosításával.

Felelős: Kisfalu Kft.

Határidő: 2014. december 8.

- 2.) hozzájárul ahhoz, hogy a Budapest VIII., Bauer S. u. szám alatti 1+fél szobás, 40,10 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 157.500.- Ft.

Felelős: Kisfalu Kft.

Határidő: 2014. december 8.

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

Felelős: Kisfalu Kft.

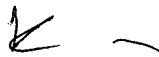
Határidő: 2015. február 28.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

(megfelelő aláhúzó!): nem indokolt hirdető táblán honlapon

Budapest, 2014. november 27.


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

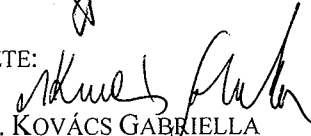
KÉSZÍTETTE: KISFALU JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT.

LEÍRTA: TÓTH ANNA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

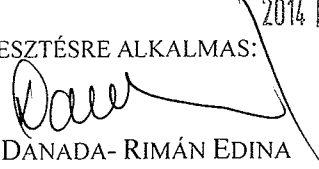
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

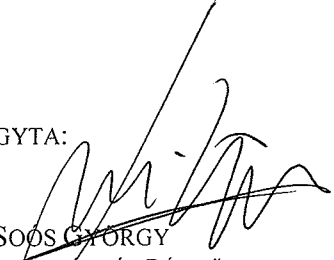

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

2014 DEC 02

2014 DEC 03

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG
ELNÖKE