

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

3.11. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. január 26-ai ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII., Lujza u. [REDACTED] szám alatti lakásra vonatkozóan [REDACTED]
[REDACTED] bérlet bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel való megszüntetésére, másik
lakás bérbeadása mellett.

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató
Készítette és leírta: Tóth Anna lakásgazdálkodási referens

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

Melléklet: Budapest VIII., Magdolna u. [REDACTED] szám alatti lakás felújítási költségbeceklése

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.

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

<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. épületrészeiben lakó bérlői, illetve használói részére a Kisfalv 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: Kisfalv Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. szeptember 29.

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

Felelős: Kisfalv Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2014. szeptember 29.

3.) a Budapest VIII., Lujza u. 22. szám alatti lakóépület B. épületrészeiben 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 2001. április 25. napjától a Budapest VIII. Lujza u. [REDACTED] szám alatti 2 szoba, komfortos, 53,44 m² alapterületű önkormányzati lakás kizárólagos bérlője [REDACTED] határozatlan időre szólóan.

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

[REDACTED] 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 részére megfelelő lakást felajánlani nem tudtunk, ezért a Budapest VIII., Magdolna u. [REDACTED] szám alatti – jelenlegi lakásával azonos paraméterű – 2 szoba, komfortos, 56,37 m² alapterületű lakást jelöltük ki számára. A bérlő a lakást 2015. január 05. napján megtekintette és elfogadta. A lakás használatra alkalmassá tétele önkormányzati feladat. A fent jelzett lakás felújítási költsége bruttó: 2.713.050,- Ft.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy az elfogadott - Budapest VIII., Magdolna u. [REDACTED] szám – lakás részletes felújítási költségét, munkanemenként tagolva a jelen előterjesztés mellékletét képező felújítási költségbecslés tartalmazza.

Fentieket összegezve, javasoljuk a Budapest VIII. Lujza u. [REDACTED] szám alatti 2 szoba, komfortos, 53,44 m² alapterületű lakás tekintetében [REDACTED] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg a Budapest VIII., Magdolna

u. [redacted] szám alatti 2 szoba, 56,37 m² alapterületű, komfortos lakás használatra alkalmas állapotban történő bérbeadását, határozatlan időre szólóan.

Javasoljuk továbbá, hogy a Budapest VIII., Magdolna u. [redacted] szám alatti lakás használatra alkalmas állapotba történő felújítása a 11604 címen nyilvántartott MNP III. önként vállalt feladat, Lujza u. 22. felújítási keret 2014. évi pénzmaradványa terhére történjen.

II. A beterjesztés 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 2.713.050,- Ft kiadása keletkezik.

A pénzügyi fedezete a Józsefvárosi Önkormányzat a 11604 címen nyilvántartott MNP III. önként vállalt feladat, Lujza u. 22. felújítási keret 2014. évi pénzmaradványán 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 a Ltv. 23.§ (3) bekezdése esetén a bérlő részére a Ltv. 26. § (1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő cserelakát kell bérbe adni, melyet a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jelöli ki.

Határozati javaslat

...../2015.év (.....hó.....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:
A Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) a Budapest VIII. Lujza u. [redacted] szám alatti 2 szoba, komfortos, 53,44 m² alapterületű lakás tekintetében [redacted] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, másik cserelakás biztosításával a Budapest VIII., Magdolna u. [redacted] szám alatti 1 szoba, 56,37 m² alapterületű, komfortos lakást - a bérbeadó által történő beköltözhető állapot biztosítását követően - bérbe adja [redacted] részére, határozatlan időre szólóan.

Felelős: Kisfalu Kft.

Határidő: 2015. február 28.

- 2.) hozzájárul ahhoz, hogy a Budapest VIII., Magdolna u. [REDACTED] szám alatti 2 szoba, 56,37 m2 alapterületű, komfortos lakás lakhatóvá tételének költsége a 11604 címen nyilvántartott Lujza u. 22. felújítása - MNP III. önként vállalt feladat - 2014. évi pénzmaradvány terhére történjen, amelynek bruttó költsége 2.713.050,- Ft.

Felelős: Kisfalu Kft.

Határidő: 2015. február 28.

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

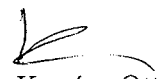
Felelős: Kisfalu Kft.

Határidő: 2015. február 28.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

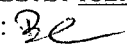
Budapest, 2015. január 19.

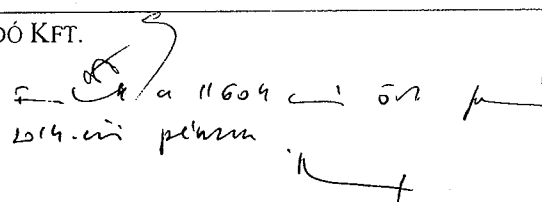

Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT.

LEÍRTA: TÓTH ANNA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

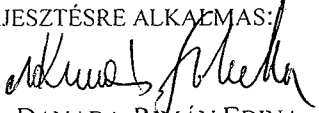
JOGI KONTROLL: 


a 11604 című szoba felújítására
2014. évi pénzmaradvány terhére

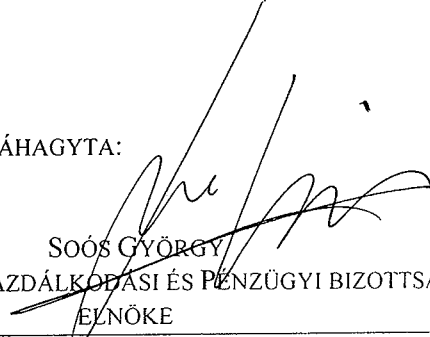
ELLENŐRIZTE:


Dr. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG
ELNÖKE

Vagyonkezelési Divízió

Önkormányzati Házkezelő Iroda

Budapest VIII: kerület Magdolna u. 56 m2 komfortos lakás felújítási költségbecslés munkanemenként részletezve

ssz.	érintet helyiség	érintet szerkezet	lakás felújítás munkanemenként részletezve	becsült költség (Ft.)
1	összes	fal	vakolatjavítás	150 000
2	összes	fal	tisztasági festés	400 000
3	szoba	padló	parkettajavítás csiszolás	80 000
4	összes	nyílászárók	ajtó, ablak, csiszolás, passzítás, mázolás	350 000
5	összes	berendezési tárgyak	wc javítás , villanyboyler. gáztűzhely mosdó	120 000
6	összes	elektromos hálózat	felülvizsgálat, javítás	195 512
7	összes	gázvezeték	felújítás üzembe helyezés (piros jogi zár)	450 000
8	összes	szennyvízvezeték	felülvizsgálat, javítás	80 000
9	összes	vízvezeték	felülvizsgálat, javítás	80 000
			összesen:	1 905 512
			bruttó összesen	2 420 000
			tartalék keret 5%	121 000
			összesen:	2 541 000
			bonyolítási díj 5%	127 050
			összesen:	2 668 050
			Költöztetési költség	45 000
			összesen bruttó:	2 713 050

Budapest, 2015. január 20. Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Iroda