

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

312. 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] bérlő 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: a Budapest VIII., Szerdahelyi u. [REDACTED] szám alatti lakás felújítási költségbeclése

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 Kisfalú 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: Kisfalú 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: Kisfalú 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 1991. április 24. napjától a Budapest VIII. Lujza u. [redacted] szám alatti 1 szoba, komfortos, 32,74 m² alapterületű lakás önkormányzati lakás bérlője [redacted] és [redacted] volt. [redacted] bérlőtársi jogviszonya 2003. december 23. napján [redacted] megszűnt, a lakás kizárólagos bérlője 2003. december 24. napjától [redacted]. Bérleti szerződése határozatlan időre szól. Nevezett a JÖPH Lakásügyi Osztálya által a VI-2568/2008. számon jóváhagyott tulajdonosi hozzájárulással a fentiekben körülírt lakásra tartási szerződéssel rendelkezik. Eltartója: [redacted]

A tárgyi lakásban bérlővel életvitelszerűen együtt lakik eltartója [redacted]. 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., Szerdahelyi u. [redacted] sz. alatti – *jelenlegi lakásával azonos paraméterű* – 1 szoba, komfortos komfortfokozatú, 32,00 m² alapterületű lakást jelöltük ki számára. A bérlő a lakást 2015. január 12. napján megtekintette és elfogadta. A lakás használatra alkalmassá tétele önkormányzati feladat. A fent jelzett lakás felújítási költsége bruttó: 3.142.124,- Ft.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy az elfogadott - Budapest VIII., Szerdahelyi u. [redacted] - 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 1 szoba, komfortos, 32,74 m² alapterületű lakás tekintetében [REDACTED] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg a Budapest VIII., Szerdahelyi u. [REDACTED] szám alatti 1 szoba, 32,00 m² alapterületű, komfortos lakás használatra alkalmas állapotban történő bérbeadását, határozatlan időre szólóan.

Javasoljuk továbbá, hogy a Budapest VIII., Szerdahelyi 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 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 3.142.124,- 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 1 szoba, komfortos, 32,74 m² alapterületű lakás tekintetében [REDACTED] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, másik cserelakás biztosításával a Budapest VIII., Szerdahelyi u. [REDACTED] szám alatti 1 szoba, 32,00 m² alapterületű,

komfortos lakást - a bérbeadó által történő beköltözhető állapot biztosítását követően - bérbe adja [redacted] részére, határozatlan időre szólóan.

Felelős: Kiszfalu Kft.

Határidő: 2015. február 28.

- 2.) hozzájárul ahhoz, hogy a Budapest VIII., Szerdahelyi u. [redacted] szám alatti 1 szoba, 32,00 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 3.142.124,- Ft.

Felelős: Kiszfalu Kft.

Határidő: 2015. február 28.

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

Felelős: Kiszfalu Kft.

Határidő: 2015. február 28.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kiszfalu 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:

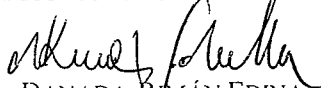
JOGI KONTROLL: 

a 11604 cím. n. j. t. p. u.
b. i. n. p. u. m. u.

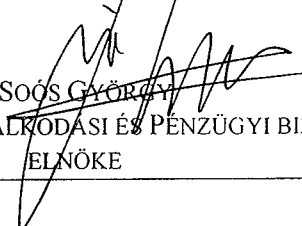
ELLENŐRIZTE:


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 Szerdahelyi utca [REDACTED] 32 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	350 000
3	szoba	padló	parkettajavítás, csiszolás	150 000
4	konyha, közlekedő	padló	hidegburkolat csere	100 000
5	Fürdőszoba	fal	csempeburkolat csere	80 000
6	szoba	nyílászárók	ablak, ajtó, párkány csere	240 000
7	közlekedő	nyílászárók	bejárati ajtó csere	150 000
8	szoba	kémény	kéménybélelés	370 000
9	összes	berendezési tárgyak	wc, mosdó, fürdőkádb, mosogató, villanyboiler	200 000
10	összes	elektromos hálózat	felülvizsgálat, javítás	150 000
11	összes	gázvezeték	felújítás üzembe helyezés (piros jogi zár)	131 955
12	összes	szennyvíz vezeték	felülvizsgálat, javítás	70 000
13	összes	vízvezeték	felülvizsgálat, javítás	70 000
			összesen:	2 211 955
			bruttó összesen	2 809 183
			tartalék keret 5%	140 459
			összesen:	2 949 642
			bonyolítási díj 5%	147 482
			összesen:	3 097 124
			Költöztetési költség	45 000
			összesen bruttó:	3 142 124

Budapest, 2015.01.20. Kisfalu Kft. Önkormányzati házkezelő Iroda