

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

3.13. sz. napirend

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Lujza u. [REDACTED] szám alatti lakás jogcím nélküli lakáshasználójának [REDACTED] elhelyezésére vonatkozóan

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., Lujza u. [REDACTED] szám alatti lakás felújítási költségbecslése

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 Közhazsnú 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 forintot előzetes kötelezettséget vállal a 2015. évi költségvetés terhére a felhalmozási bevételek terhére.

Fedezet igény 2014 évre	nettó költség Ft	bruttó költség Ft
kivitelező nem elszámolható ráfordításainak kifizetése	4 000 000	5 080 000
Bontási terv készítése, engedélyeztetés	769 393	977 129
Kiköltöztetés (végleges)	19 827 457	25 180 871
Kiköltöztetés (lebonyolítás)	600 000	762 000
Fedezet igény 2014 évre	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>	<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 határozatlan 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 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. épületrészeiben 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. 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 [REDACTED] 1996. január 1. napjától a Budapest VIII. Lujza u. [REDACTED] szám alatti 1 szoba, komfort nélküli 30,50 m2 alapterületű önkormányzati lakás jogcím nélküli lakáshasználója.

[REDACTED] és [REDACTED] – korábbi nevén [REDACTED] – adás-vétellel vegyes lakáscsere szerződést kötöttek. A lakáscsere során [REDACTED] a Budapest VIII. Lujza u. [REDACTED] szám alatti lakás bérleti jogát cserélte el [REDACTED] tulajdonát képező Budapest XIII., [REDACTED] sz. alatti öröklakás tulajdonjogára. A lakáscserehez az önkormányzat hozzájárult, és a lakásbérleti szerződést megkötötte az új bérlővel. [REDACTED] bírósághoz fordult a lakáscsere szerződés érvénytelenségének megállapítása, és az eredeti állapot visszaállítása érdekében.

A bíróság a jogerős ítéletben megállapította, hogy a lakáscsere szerződés érvénytelen és kötelezte [REDACTED] a lakás kiürítésére, és [REDACTED] részére történő átadásra, egyidejűleg [REDACTED] pedig [REDACTED] kártalanítására. [REDACTED] a jogerős ítélet ellenére nem fizette meg [REDACTED] részéről neki járó kártalanítás összegét, de a lakás kiürítése iránt sem indított végrehajtási eljárást. A lakást azóta is [REDACTED] és családja használja.

A jogerős ítélet alapján [REDACTED] a lakás bérlője.

A Lakástörvény 23. § (1) bekezdés b) pontja alapján a lakásbérleti szerződés megszűnik, ha a lakás megsemmisül.

Tekintettel arra, hogy a bérlő a bérleményben évek óta nem lakik, a bejelentett lakcíméről a küldemények nem kereste jelzéssel érkeznek vissza, így a tulajdonos önkormányzat a törvényi kötelezettségének – *cserelakás biztosításának* – nem tud eleget tenni.

A Ptk. alapján az általános elvülési idő 5 év. Az elhelyezési kötelezettség elévülésére vonatkozóan külön törvényi előírás nincs, ezért az az általános elévülési idő elteltével már nem végrehajtható. *(Megjegyzés: amennyiben [REDACTED] a tárgyi lakás bontásától számított 5 éven túl kéri az elhelyezését, úgy, a tulajdonosi önkormányzatnak vele szemben elhelyezési kötelezettsége nincs.)*

A tárgyi lakásban [REDACTED] al életvitelszerűen együtt lakik két gyermeke. Nevezett a használati díjat és a bérleti joghoz kapcsolódó egyéb közüzemi díjakat fizeti, elmaradása nincs.

A Tisztelt Bizottság az 1068/2014. (IX.29.) számú határozatának 1.) pontjában kijelölt lakások közül a Budapest VIII., Lujza u. [REDACTED] sz. alatti – *a jogcím nélkül használt lakással azonos paraméterű* – 1 szoba, komfort nélküli, 28,50 m2 alapterületű lakást jelöltük ki számára [REDACTED] a lakást 2014. november 19. napján megtekintette és elfogadta. A lakás használatra alkalmassá tétele önkormányzati feladat. A fent jelzett lakás felújítási költsége bruttó: 2.580.750,- Ft.

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

Tekintettel az épületszárny mielőbbi kiürítésre és a kivitelezőnek történő átadására, kérjük a Tisztelt Bizottságot, hogy járuljon hozzá a lakásban bentlakó jogcím nélküli lakáshasználók átmeneti jelleggel történő elhelyezéséhez a Budapest VIII., Lujza u. [REDACTED] sz. alatti lakásba, a jelenleg hatályos rendelet 66.§-a alapján használati megállapodás megkötésével.

Fentieket összegezve - különös tekintettel arra a tényre, hogy jogcím nélküli lakáshasználó önhibáján kívül került jelen helyzetbe, valamint a használati díjat rendszeresen fizeti, magatartási probléma vele szemben nem

merült fel, a lakást rendeltetésszerűen használja és karbantartja – javasoljuk részére a Budapest VIII. Lujza u. [REDACTED] szám alatti 1 szoba, 28,50 m² alapterületű, komfort nélküli lakás használatba adását 1 évi határozott időtartamra. A bérlemény használatra alkalmas állapotba történő felújítását a fent idézett határozat alapján a bérbeadó végzi el.

Javasoljuk továbbá, hogy a Budapest VIII., Lujza 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 jogcím nélküli lakáshasználót – önkormányzati érdekből, az épület funkció váltásának határidőben történő megkezdése és így a pályázati feltételek teljesítése miatt - köteles másik lakásba elhelyezni.

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 használatba adásával kapcsolatos eljárásban a csereként felajánlott és elfogadott lakás használatra alkalmassá tétele miatt bruttó 2.580.750,- 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 rendelete 2.§ (2) bekezdése alapján:

„(2) Ha a rendelet külön nem rendelkezik, akkor a döntési hatáskör gyakorlására a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jogosult.”

A rendelet 66. §-sa értelmében:

„(1) Lakás használati megállapodás esetén a lakás használatára, az épület és a lakások fenntartásával kapcsolatos kötelezettségekre, a lakás állapotát és alapterületét érintő munkálatokra a (2) bekezdés szerinti kivételekkel a lakások bérletére vonatkozó szabályokat kell értelemszerűen alkalmazni.

(2) Használati megállapodás esetén az albérletbe adásra, a lakáscserére, a tartási szerződésre vonatkozó szabályokat nem lehet alkalmazni.

(3) Használati megállapodás esetén használatba adónak azt kell tekinteni, amely/aki a rendelet szerint egyébként bérbeadás során a bérbeadói jogokat gyakorolja és kötelezettségeket teljesíti.”

Határozati javaslat

...../2015.év (.....hó.....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) a 1068/2014. (IX.29.) számú határozatának 3) pontját módosítja a Budapest VIII. Lujza u. [REDACTED] szám alatti 1 szoba, komfort nélküli 30,50 m² alapterületű lakás tekintetében oly módon, hogy [REDACTED] jogcím nélküli lakáshasználót átmenetileg - 1 év határozott időre - a Budapest VIII., Lujza u. [REDACTED] sz. alatti 1 szoba, komfort nélküli, 28,50 m² alapterületű önkormányzati lakásba helyezi el.

Határidő: 2015. február 28.

- Határidő: 2015. február 28.

- Határidő: 2015. február 28.

Budapest, 2015. január 19.

Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

JOGI KONTROLL: *Ex*

ELLENŐRIZTE:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINÁ
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG
ELNÖKE

Vagyonkezelési Divízió

Önkormányzati Házkezelő Iroda

Budapest VIII. kerület Lujza utca [REDACTED] 28,5 m2 komfortnélküli 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-mázolás	230 000
3	szoba	padló	parkettajavítás csiszolás	160 000
4	konyha	padló, fal	hidegburkolat javítás	100 000
5	előszoba	padló	hidegburkolat csere	130 000
6	előszoba	nyílászárók	ablak, ajtó, javítás, passzítás, párkányjavítás	200 000
7	összes	berendezési tárgyak	mosogató, gáztűzhelypótlás	150 000
8	összes	elektromos hálózat	felújítás, szabványos mérőhely kialakítás	250 000
9	összes	gázvezeték	felújítás üzembe helyezés	150 024
10	összes	szennyvízvezeték	felülvizsgálat, javítás	141 000
11	összes	vízvezeték	felülvizsgálat, javítás	150 000
			összesen:	1 811 024
			bruttó összesen	2 300 000
			tartalék keret 5%	115 000
			összesen:	2 415 001
			bonyolítási díj 5%	120 750
			összesen:	2 535 751
			Költöztetési költség	45 000
			összesen bruttó:	2 580 750

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