

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

314sz. 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] 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: Budapest VIII., Dankó 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 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 forintot előzetes kötelezettséget vállal a 2015. évi költségvetés terhére a felhalmozási bevételek terhére.

Fedezet igény 2014 évre	nettó költség Ft	bruttó költség Ft
-------------------------	------------------	-------------------

<i>kivitelező nem elszámolható ráfordításainak kifizetése</i>	4 000 000	5 080 000
<i>Bontási terv készítése, engedélyeztetés</i>	769 393	977 129
<i>Kiköltöztetés (végleges)</i>	19 827 457	25 180 871
<i>Kiköltöztetés (lebonyolítás)</i>	600 000	762 000
<i>Fedezet igény 2014 évre</i>	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>	11 800 000	14 986 000
<i>Műszaki ellenőrzés</i>	400 000	508 000
<i>Fedezet igény 2015 évre</i>	12 200 000	15 494 000

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. épületrészében 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. épületrészében 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. 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.

A Budapest VIII. Lujza u. [REDACTED] szám alatti 1 szoba, komfortos, 34,07 m2 alapterületű önkormányzati lakásnak az 1991. július 12. napján megkötött lakásbérleti szerződés alapján [REDACTED] s [REDACTED] volt a bérlője, bérlőtársi jogviszonyban [REDACTED] a bérlőtársi jogát felmondta, így a 2008. április 11. napján megkötött – *határozatlan időre szóló* – lakásbérleti szerződés alapján [REDACTED] lett a lakás kizárólagos bérlője.

Bérbeadó [REDACTED] bérleti jogviszonyát díjhátralék miatt 2011. május 31. napjára felmondta.

[REDACTED] tartozását kiegyenlítette, vele szemben lakbér és a lakbérhez kapcsolódó külön szolgáltatási díjtartozás nincs. Tekintettel arra, hogy nevezett a felmondási okot megszüntette, ezért részére a tárgyi lakás ismételten bérbe adható vált, egy év határozott időre szólóan. Az egy év elteltével, amennyiben ez idő alatt a bérlőnek felróható ok miatt újabb felmondási eljárás nem indul, bérlővel új, a mindenkor hatályos önkormányzati rendelet feltételei szerint határozott idejű bérleti szerződés köthető.

Fentiekre tekintettel, [REDACTED] részére a Budapest VIII. Lujza u. [REDACTED] szám alatti 1 szoba, komfortos, 34,07 m2 alapterületű önkormányzati lakás 1 év határozott időre - *2015. január 1. napjától 2015. december 31. napjáig* – bérbeadásra került.

A tárgyi lakásban bérlő életvitelszerűen fiával lakik. 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 a Budapest VIII., Dankó u. [REDACTED] szám alatti – *jelenlegi lakásával azonos paraméterű* – 1 szoba, félkomfortos, 38,10 m2 alapterületű lakást jelöltük ki számára. [REDACTED] a lakást 2014. november 17. napján megtekintette és elfogadta. A lakás használatra alkalmassá tétele önkormányzati feladat. A fent jelzett lakás felújítási költsége bruttó: 3.268.917,-Ft.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy az elfogadott - *Budapest VIII., Dankó 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, 34,07 m² alapterületű lakás tekintetében [REDACTED] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg a Budapest VIII., Dankó u. [REDACTED] szám alatti 1 szoba, 38,10 m² alapterületű, félkomfortos lakás használatra alkalmas állapotban történő bérbeadását, határozott időre szólóan – 2015. december 31. napjáig, előbérleti jog biztosítása nélkül.

Javasoljuk továbbá, hogy a Budapest VIII., Dankó 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 3.268.917,- 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, 34,07 m2 alapterületű lakás tekintetében [REDACTED] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, másik cserelakás biztosításával a Budapest VIII., Dankó u. [REDACTED] szám alatti 1 szoba, 38,10 m2 alapterületű, komfortos lakást - a bérbeadó által történő beköltözhető állapot biztosítását követően - bérbe adja [REDACTED] részére, határozott időre szólóan – 2015. december 31. napjáig, előbérleti jog biztosítása nélkül.

Felelős: Kisfalu Kft.

Határidő: 2015. február 28.

- 2.) hozzájárul ahhoz, hogy a Budapest VIII., Dankó u. [REDACTED] szám alatti 1 szoba, 38,10 m2 alapterületű, félkomfortos 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 3.268.917,- 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: 

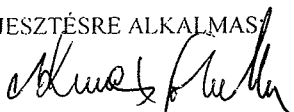


a 11604 s.n. n.j.: t.j.:
2014. évi pénzmaradvány

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 Dankó utca [REDACTED] 38 m2 félkomfortos lakás felújítási költségbecslés munkanemenként részletezve				
ssz.	érintet helyiség	érintet szerkezet	lakás felújítás munkanemenként részletezve	becsült költség (Ft.)
1	összes	fal	vakolatjavítás	360 000
2	összes	fal	tisztasági festés-mázolás	724 030
3	szoba	padló	parkettajavítás csiszolás	160 000
4	konyha	padló	hidegburkolat csere	140 000
5	előszoba	padló	hidegburkolat csere	130 000
6	előszoba	nyílászárók	ablak, ajtó, javítás, passzítás, párkányjavítás	193 480
7	szoba	fal	penészmentesítés	130 000
8	összes	berendezési tárgyak	mosdó, mosogató, villanybojler javítása	25 000
9	összes	elektromos hálózat	felülvizsgálat, javítás	70 000
10	összes	gázvezeték	felújítás üzembe helyezés (piros jogi zár)	270 000
11	összes	szennyvízvezeték	felülvizsgálat, javítás	50 000
12	összes	vízvezeték	felülvizsgálat, javítás	50 000
			összesen:	2 302 510
			bruttó összesen	2 924 188
			tartalék keret 5%	146 209
			összesen:	3 070 397
			bonyolítási díj 5%	153 520
			összesen:	3 223 917
			Költöztetési költség	45 000
			összesen bruttó:	3 268 917

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