

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

45.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. február 16-ai ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Tömő 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: Fazekas Papp Ágnes lakásgazdálkodási referens

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

Melléklet: Budapest VIII., Tömő utca [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 Corvin Sétány Program lezárásával és elszámolásával kapcsolatban* - 153/ 2014.(VIII. 27.). számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat 2015. december 31-ig – többek között – a Budapest VIII. Tömő u. [REDACTED] sz. alatti épület önkormányzati bérleményeiből a lakókat kiköltözteti, és az épületet lebontja.

A Budapest VIII. Tömő u. [REDACTED] sz. alatti vegyes tulajdonú épületben összesen 30 db lakás van, ebből 12 db magántulajdonban lévő lakás, 18 db önkormányzati tulajdonban lévő lakás, melyből 16 db lakás üres 1 db lakás bérlő által lakott, míg 1 db lakás jogcím nélküli lakáshasználó által lakott. Az 1 db bérlő által lakott lakás bérlője határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkezik.

A fentiekben írt tulajdonosi döntés figyelembevételével Társaságunk Lakásgazdálkodási Irodája megkezdte a tárgyalásokat a tárgyi épületben található önkormányzati tulajdonú lakások jogcím nélküli lakáshasználójával és a határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlőjével, míg a magántulajdonosokkal a RÉV8 Zrt. folytat tárgyalásokat kihelyezésük tárgyában.

A jelzett épületben lévő 1 db jogcím nélküli használó ellen a lakás kiürítése, végrehajtási szakaszában van, ezért elhelyezést nem igényel

A Budapest VIII. Tömő u. [REDACTED] szám alatti 2 szoba, félkomfortos, 52,30 m2 alapterületű önkormányzati lakásnak [REDACTED] a „2005 december 21. és 2006. január 19. között meghirdetett minőségi csere pályázat” nyerteseként, 2006. április 11. napján, határozott időtartamra megkötött lakásbérleti szerződéssel vált bérlőjévé.

[REDACTED] élt a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) számú hatályos önkormányzati rendelet által biztosított előbérleti jogával, így bérleti jogviszonyát már két alkalommal, 2007. május 31. napján kelt szerződéssel, illetve 2011. november 14. napján kelt szerződéssel is meghosszabbításra került. Jelen bérleti szerződése, határozott idejű mely 2016. április 30-ig tart, *előbérleti jog biztosítása mellett.*

Bérlő jelzett lakásban 2 nagykorú és egy kiskorú gyermekével él együtt egy háztartásban.

Megváltozott jövedelmüknek köszönhetően (*leánya munkanélkülivé vált*) 317.711,- Ft összegű díjhátralék halmozódott fel, melyre 2015. január 12. napján a Kisfalu Kft. Hátralékkezelési Irodáján *Részletfizetési Megállapodást* kötött. A részletfizetési megállapodásban foglaltaknak rendszeresen eleget tesz, fizetési kötelezettségét teljesíti.

██████████ tárgyi lakásra vonatkozó lakásbérleti jogviszonyát, másik lakás bérbeadása mellett kívánja megszüntetni.

A projekt megvalósítása érdekében, valamint a fentiekre tekintettel, ██████████ részére Társaságunk felajánlotta a Budapest VIII. Tömő utca ██████████ szám alatti 2 szobás, komfortos, 46,30 m² alapterületű önkormányzati lakást ██████████ a felajánlott lakást 2015. január 19-én megtekintette és elfogadta.

A lakás használatra alkalmassá tétele önkormányzati feladat. A fent jelzett lakás felújítási költsége bruttó: 2.789.343,-Ft.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy az elfogadott - *Budapest VIII., Tömő utca ██████████* – lakás részletes felújítási költségét, munkanemenként tagolva a jelen előterjesztés mellékletét képező felújítási költségbecslés tartalmazza.

Fentieket összegezve, javasoljuk a Budapest VIII. Tömő utca ██████████ szám alatti 2 szobás, félkomfortos, 52,30 m² alapterületű lakás tekintetében ██████████ bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg a Budapest VIII., Tömő utca ██████████ szám alatti 2 szoba, 46,30 m² alapterületű, komfortos lakás használatra alkalmas állapotban történő bérbeadását, határozott időre szólóan – 2016. április 30. napjáig, előbérleti jog biztosítása mellett.

Javasoljuk továbbá, hogy a Budapest VIII., Tömő utca ██████████. szám alatti lakás használatra alkalmas állapotba történő felújítása a 11603 címen nyilvántartott Corvin Sétány Program. önként vállalt feladat keret 2014. évi pénzmaradványa terhére történjen.

II. A betérjesztés indoka:

A Budapest VIII., Tömő u. ██████████ szám alatti ██████████ hrsz-ú lakóház vegyes tulajdonú lakóépület, mely a HVT-I. területen helyezkedik el. Az épület lebontása miatt jelzet lakás megsemmisül, az önkormányzat a bérlőt – *önkormányzati érdekből, az épület 2015. december 31. napjáig történő kiürítése, illetve lebontása miatt* - köteles másik lakásba elhelyezni.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A Budapest VIII., Tömő u. ██████████ sz. alatti épület bontásra kijelölt ingatlanban lakó bérlők kihelyezésével az épület bonthatóvá válik.

Az önkormányzatnak a cserelakás bérbeadásával kapcsolatos eljárásban a csereként felajánlott és elfogadott lakás használatra alkalmassá tétele miatt bruttó 2.789.343,- Ft kiadása keletkezik.

A pénzügyi fedezet a Józsefvárosi Önkormányzat a 11603 címen nyilvántartott Corvin Sétány Program önként vállalt feladat 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 bérbé, 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. Tömő u. [REDACTED] szám alatti 2 szoba, félkomfortos, 52,30 m2 alapterületű lakás tekintetében [REDACTED] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, másik cserelakás biztosításával a Budapest VIII., Tömő utca [REDACTED] szám alatti 2 szoba, 46,30 m2 alapterületű, komfortos lakást - a bérbeadó által történő beköltözhető állapot biztosítását követően - bérbe adja [REDACTED] részére, határozott időre szólóan – 2016. április 30. napjáig, előbérleti jog biztosítása mellett.

Felelős: Kisfalu Kft.
Határidő: 2015. február 16.

- 2.) hozzájárul ahhoz, hogy a Budapest VIII., Tömő u. [REDACTED] szám alatti 2 szoba, 46,30 m2 alapterületű, komfortos lakás lakhatóvá tételének költsége a 11603 címen nyilvántartott – Corvin Sétány Program önként vállalt feladat - 2014. évi pénzmaradvány terhére történjen, amelynek bruttó költsége 2.789.343,- Ft.

Felelős: Kisfalu Kft.
Határidő: 2015. február 16.

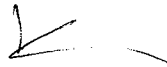
- 3.) felkéri a Kisfalu Kft.-t a határozat 1.) pontjában foglalt megállapodás és bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Kisfalu Kft.
Határidő: 2015. március 31.

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. február 9.


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT.

LEÍRTA: FAZEKAS PAPP ÁGNES LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: e 11603 [REDACTED] 2014. év jelzése.

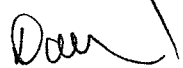
JOGI KONTROLL: [REDACTED]

ELLENŐRIZTE:

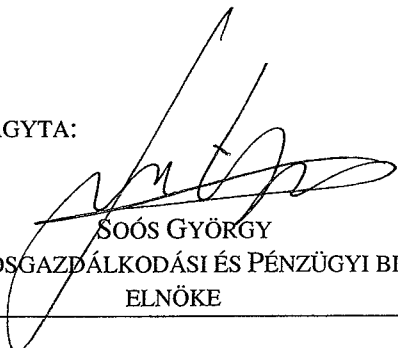

DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2015 FEB 10

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG
ELNÖKE

Vagyonkezelési Divízió

Önkormányzati Házkezelő Iroda

Budapest VIII. kerület Tömör u. [REDACTED] 47 m2 komfortos lakás felújítási költségbecslés munkanemenként részletezve				
ssz.	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkanemenként részletezve	becsült költség (Ft.)
1	összes	fal	vakolatjavítás	160 000
2	összes	fal	tisztasági festés-mázolás	280 000
3	szoba	padló	parkettajavítás csiszolás	180 000
4	konyha	padló	hidegburkolat javítás	40 000
5	fürdőszoba	padló	hidegburkolat javítás	60 000
6	konyha	oldalfal	hidegburkolat javítás	40 000
7	fürdőszoba	oldalfal	hidegburkolat javítás	40 000
8	összes	nyílászárók	ablak, ajtó, javítás, passzív párkány javítás	200 000
9	szoba	fal	penész mentesítés	100 000
10	összes	berendezési tárgyak	mosdó, mosogató, villany boiler javítása	280 000
11	összes	elektromos hálózat	felülvizsgálat, javítás	220 000
12	összes	gázvezetékek	felújítás üzembe helyezés (piros jogi zár)	190 000
13	összes	szennyvízvezetékek	felülvizsgálat, javítás	50 000
14	összes	vízvezetékek	felülvizsgálat, javítás	120 000
			összesen:	1 960 000
			bruttó összesen	2 489 200
			tartalék keret 5%	124 460
			összesen:	2 613 660
			bonyolítási díj 5%	130 683
			összesen:	2 744 343
			Költöztetési költség	45 000
			összesen bruttó:	2 789 343