

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

46sz. napirend

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

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

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

Melléklet: Budapest VIII., Karácsony Sándor 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 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 épületben összesen 13 db lakás van, ebből 4 db lakás üres, 8 db lakás bérlő által lakott, 1 db lakás jogcím nélküli lakáshasználó által lakott. A 8 db bérlős lakásból 7 bérlő határozatlan idejű, míg 1 bérlő 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 határozatlan idejű szerződéssel rendelkező bérlőkkel a RÉV8 Zrt. folytat tárgyalásokat kihelyezésük tárgyában.

A jelzett épületben lévő 1 db jogcím nélküli használat bérleti jogviszonyának rendezése folyamatban van ([REDACTED]). A [REDACTED] esetében a használat, határozott idejű jogviszonnyá alakul. Bérleti jogviszonyának rendezése után elhelyezéséről a tárgyalásokat Társaságunk megkezdte.

A Budapest VIII. Tömő u. [REDACTED] szám alatti 1 szoba, komfort nélküli, 30,50 m² alapterületű önkormányzati lakásnak [REDACTED] a 2004. július 12. napján határozott időtartamra megkötött lakásbérleti szerződéssel vált bérlőjévé méltányossági alapon, mint előző bérlő halála utáni visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználó.

A jogcím nélküli lakáshasználók rendezése során a Tulajdonosi Bizottság a 483/2003.(X.8.) számú határozatával hozzájárult, hogy a lakás nevezett részére 1 évre szóló szerződéssel bérbeadásra kerüljön,

azzal a feltétellel, hogy a bérlő a lakásra fennálló díjtartozását rendezzi. ██████████ lakásbérleti szerződése így 2005. július 31. napjáig szólt, azonban hosszabbításra nem kerülhetett sor, mert kis nyugdíjasként díjtartozását teljes körűen nem tudta rendezni. A Családsegítő Szolgálat díjhátralék kezelési stratégiájának köszönhetően a Szociális Bizottság a 496/2007. (04.05.) számú határozatával úgy döntött, hogy ██████████ részére a tárgyi lakásra vonatkozó bérleti jogviszonyát 2008. április 30. napjáig meghosszabbítja a még fennmaradó teljes díjtartozás megfizetése mellett. Nevezett a teljes körű hátralék megfizetésére segítségként a GKKPEB 753/2010.(05.05.) számú határozat alapján 2010. június 21. napján a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. Hátralékkezelési Irodáján Részletfizetési Megállapodást kötött. A megállapodásban foglalt fizetési feltételeket, illetve a havonta esedékes lakbér megfizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, így bérleti szerződése a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 196/2011.(II.09.) számú határozata alapján 2012. május 31. napjáig, majd azt követően a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) számú hatályos önkormányzati rendelet alapján, 2015. május 31. napjáig meghosszabbításra került.

██████████ tartozását kiegyenlítette, vele szemben lakbér és a lakbérhez kapcsolódó külön szolgáltatási díjtartozás nincs, rendszeresen eleget tesz fizetési kötelezettségének.

Tekintettel korára és egészségi állapotának megromlására, egyedül álló leánya visszaköltözött a lakásba, hogy állandó jelleggel segíteni tudja édesanyát, így jelenleg ketten élnek egy háztartásban.

██████████ 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. Karácsony Sándor u. ██████████ szám alatti 1 szoba, komfortos, 41,70 m² alapterületű önkormányzati lakást. ██████████ a felajánlott lakást 2015. január 20-án megtekintette és elfogadta.

A lakás használatra alkalmassá tétele önkormányzati feladat. A fent jelzett lakás felújítási költsége bruttó: 2.635.324,-Ft.

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

Fentieket összegezve, javasoljuk a Budapest VIII. Tömő u. ██████████ szám alatti 1 szoba, komfort nélküli, 30,50 m² alapterületű lakás tekintetében ██████████ bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg a Budapest VIII., Karácsony Sándor u. ██████████ szám alatti 1 szoba, 41,70 m² alapterületű, komfortos lakás használatra alkalmas állapotban történő bérbeadását, határozott időre szólóan – 2015. május 31. napjáig, előbérleti jog biztosítása mellett.

Javasoljuk továbbá, hogy a Budapest VIII., Karácsony Sándor u. ██████████ 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 100 %-os önkormányzati tulajdonban van, és HVT-I. területén helyezkedik el. Az épület lebontása miatt a 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. [redacted] 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 2.635.324,- 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 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. Tömő u. [redacted] szám alatti 1 szoba, komfort nélküli, 30,50 m2 alapterületű lakás tekintetében [redacted] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, másik cserelakás biztosításával a Budapest VIII., Karácsony Sándor u. [redacted] szám alatti 1 szoba, 41,70 m2 alapterületű, komfortos lakást - a bérbeadó által történő beköltözhető állapot biztosítását követően - bérbe adja [redacted] részére, határozott időre szólóan – 2015. május 31. napjáig, előbérleti jog biztosítása mellett.

Felelős: Kisfalu Kft.

Határidő: 2015. február 16.

2.) hozzájárul ahhoz, hogy a Budapest VIII., Karácsony Sándor u. [redacted] szám alatti 1 szoba, 41,70 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 2.635.324,- 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

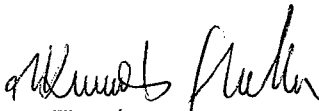
KÉSZÍTETTE: KISFALU JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT.

LEÍRTA: FAZEKAS PAPP ÁGNES LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: a 1162/2014. évi önkormányzati rendelet alapján.

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

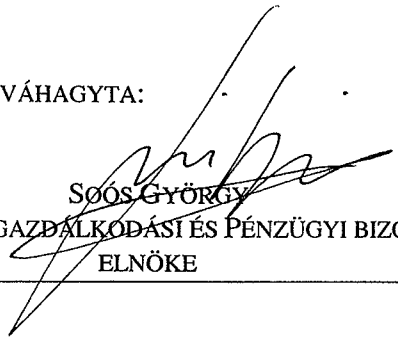

DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

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 Karácsony Sándor u. 32 m2 komfortos lakás felújítási költségbecslés munkanemenként részletezve				
ssz	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkanemenként részletezve	becsült költség (Ft.)
1	összes	fal	vakolatjavítás	115 000
2	összes	fal	tisztasági festés-mázolás	360 000
3	szoba	padló	parketta javítás	100 000
4	konyha	padló	hidegburkolat csere	100 000
5	előszoba	padló	hidegburkolat csere	80 000
6	fürdőszoba	padló	hidegburkolat csere	80 000
7	összes	nyílászárók	ablak, ajtó, javítás, passzítás párkány javítás	180 000
8	szoba	fal	penész mentesítés	100 000
9	összes	berendezési tárgyak	mosdó, mosogató, villany boiler javítása	25 000
10	összes	elektromos hálózat	felülvizsgálat, javítás	270 000
11	összes	gázvezeték	felújítás üzembe helyezés (piros jogi zár)	280 000
12	összes	szennyvízvezeték	felülvizsgálat, javítás	80 000
13	összes	vízvezeték	felülvizsgálat, javítás	80 000
			összesen:	1 850 000
			bruttó összesen	2 349 500
			tartalék keret 5%	117 475
			összesen:	2 466 975
			bonyolítási díj 5%	123 349
			összesen:	2 590 324
			Költöztetési költség	45 000
			összesen bruttó:	2 635 324

Budapest. 2015. január 29. Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Iroda