

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

77  
... ..sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS  
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. március 2-ai ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII., Lujza u. [REDACTED] szám alatti lakásra vonatkozóan [REDACTED] 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., Kőrös 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 [REDACTED] szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő lakóépület részleges funkcióváltását és ezzel egyidejűleg a felújítási program módosítását, oly módon, hogy a Budapest VIII. kerület, Lujza utca [REDACTED] 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 [REDACTED] 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.

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

Fedezet igény 2015. évre	nettó költség Ft	bruttó költség Ft
Épületbontás	11 800 000	14 986 000
Műszaki ellenőrzés	400 000	508 000
Fedezet igény 2015 évre	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. [redacted] 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. [redacted] 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. [redacted] 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. [redacted] 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. [redacted] szám alatti épület részleges bontásra kijelölt épületszárnyában összesen 12 db lakás van, amelyből 7 db lakás bérleti joggal terhelt, 1 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, komfort nélküli, 30,51 m2 alapterületű önkormányzati lakásnak a 2009. április 20. napján megkötött lakásbérleti szerződés módosítás – első 5 éves bérleti időszak - alapján [redacted] és [redacted] volt a bérlője, bérlőtársi jogviszonyban, határozott időre szólóan - 2011. május 31. napjáig, előbérleti jog biztosításával.

Bérbeadó [redacted] és [redacted] bérleti jogviszonyát - díjhátralék miatt – a második 5 éves bérleti időszakra nem hosszabbította meg.

[redacted] volt bérlőtárs [redacted] 2013. szeptember 3. napján közjegyzői okiratban úgy nyilatkozott, hogy a tárgyi lakás bérlőtársi jogára igényt nem tart, ezért 2013. szeptember 4. napjától a lakás jogcím nélküli használójaként [redacted] tartjuk nyilván.

[redacted] hogy díjtartozását rendezni tudja, külföldre utazott munkavállalás céljából. Ügyeinek vitelére teljes körű meghatalmazást adott egyik szomszédjának [redacted]

[redacted] a tárgyi lakásra fennálló díjtartozásokat a Kisfalu Kft. Díjbeszedési Irodájának 2015. február 3. napján kelt igazolása alapján 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 adhatóvá vált, határozott időre szólóan, előbérleti jog biztosításával.

Fentiekre tekintettel, [redacted] részére a Budapest VIII. Lujza u. [redacted] szám alatti 1 szoba, komfort nélküli, 30,51 m2 alapterületű önkormányzati lakás 1 év határozott időre - 2016. február 29. napjáig – bérbeadásra került, előbérleti jog biztosításával.

A tárgyi lakásban bérlő egyedül lakik. Nevezett a bérleti díjat és a bérleti joghoz kapcsolódó egyéb közüzemi díjakat 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., Kőrös u. [redacted] szám alatti – jelenlegi lakásával azonos paraméterű – 1 szoba, komfort nélküli, 25,40 m2 alapterületű lakást jelöltük ki számára. [redacted] külföldi tartózkodása miatt személyesen eljárni nem tudott, ezért meghatalmazottja [redacted] megtekintette a felajánlott Budapest VIII., Kőrös u. [redacted] szám alatti lakást, melyet elfogadott. A lakás használatra alkalmassá tétele önkormányzati feladat. A fent jelzett lakás felújítási költsége bruttó: 1 725 210,-Ft.

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

Fentieket összegezve, javasoljuk Budapest VIII. Lujza u. [redacted] szám alatti 1 szoba, komfort nélküli, 30,51 m2 alapterületű lakás tekintetében [redacted] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös

megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg a Budapest VIII., Kőrös u. [REDACTED] szám alatti 1 szoba, komfort nélküli, 25,40 m2 lakás használatra alkalmas állapotban történő bérbeadását, határozott időre szólóan – 2016. február 29. napjáig, előbérleti jog biztosításával.

Javasoljuk továbbá, hogy a Budapest VIII., Kőrös u. [REDACTED] szám alatti lakás használatra alkalmas állapotba történő felújítása a 11604 címen nyilvántartott MNP III. önként vállalt feladat, Lujza u. [REDACTED] felújítási keret 2014. évi pénzmaradványa terhére történjen.

## II. A betérjesztés indoka:

A Budapest VIII., Lujza u. [REDACTED] szám alatti [REDACTED] 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. [REDACTED] 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 1 725 210,- Ft kiadása keletkezik.

A pénzügyi fedezete a Józsefvárosi Önkormányzat a 11604 címen nyilvántartott MNP III. önként vállalt feladat, Lujza u. [REDACTED] felújítási keret 2014. évi pénzmaradványán biztosított.

## IV. Jogsabályi 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 cserelakást 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, komfort nélküli, 30,51 m2 alapterületű lakás tekintetében [REDACTED] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, másik cserelakás biztosításával a Budapest VIII., Kőrös u. [REDACTED] szám alatti 1 szoba, komfort nélküli, 25,40 m2 lakást - a bérbeadó által történő beköltözhető állapot biztosítását követően - bérbe adja [REDACTED] részére, határozott időre szólóan – 2016. február 29. napjáig, előbérleti jog biztosításával

Felelős: Kisfalu Kft.  
Határidő: 2015. március 2.

2.) hozzájárul ahhoz, hogy Budapest VIII., Kőrös u. [REDACTED] szám alatti 1 szoba, komfort nélküli, 25,40 m2 lakás lakhatóvá tételének költsége a 11604 címen nyilvántartott Lujza u. [REDACTED] felújítása - MNP III. önként vállalt feladat - 2014. évi pénzmaradvány terhére történjen, amelynek bruttó költsége 1 725 210,- Ft.

Felelős: Kisfalu Kft.

Határidő: 2015. március 2.

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

Felelős: Kisfalu Kft.

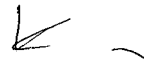
Határidő: 2015. március 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

(megfelelő aláhúzó!): nem indokolt hirdető táblán honlapon

Budapest, 2015. február 23.


  
Kovács Ottó  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT.

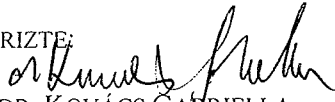
LEÍRTA: TÓTH ANNA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL: 

  
11604  
1014. in penem.

ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA

ALJEGYZŐ

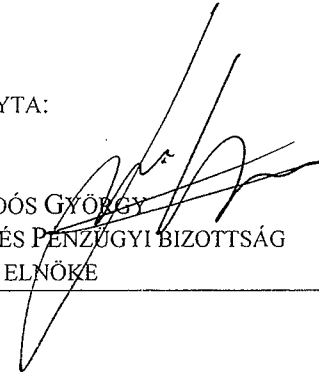
2015 FEBR 24.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG  
ELNÖKE

# Vagyonkezelési Divízió

Önkormányzati Házkezelő Iroda

Kőrös u. [REDACTED] 25.4 m2 komfort nélküli lakás felújítási költségbecslés munkanemenként				
ssz.	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkanemenként részletezve	becsült költség (Ft.)
1	összes	fal	vakolatjavítás	100 000
2	összes	fal	festés-mázolás	300 000
3	szoba	padló	parkettajavítás	50 000
4	konyha,	padló	padlóburkolat javítás	50 000
5	Fürdőszoba	fal	csempeburkolat javítás	50 000
6	összes	nyílászárók	ablak, ajtójavítása	50 000
7	összes	berendezési tárgyak	mosdó , zuhanyzó, mosogató, villanybojler javítás pótlás	150 000
8	összes	elektromos hálózat	felülvizsgálat, javítás	150 000
9	összes	gázvezetékek	felülvizsgálat, javítás	100 000
10	összes	szennyvízvezetékek	felülvizsgálat, javítás	100 000
11	összes	vízvezetékek	felülvizsgálat, javítás	100 000
			összesen:	1 200 000
			bruttó összesen	<b>1 524 000</b>
			tartalék keret 5%	76 200
			összesen:	<b>1 600 200</b>
			bonyolítási díj 5%	80 010
			összesen:	<b>1 680 210</b>
			Költöztetési költség	50 000
			összesen bruttó:	<b>1 725 210</b>

Budapest. 2015. február 23. Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Iroda