

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5.10
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. május 13-ai ülésére

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

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgató
Készítette és leírta: Orgonás Éva lakásgazdálkodási referens

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

Melléklet:

- [REDACTED]
- Budapest VIII., Magdolna 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* - a 153/2014.(VIII. 27.) számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat 2015. december 31-ig – *többek között* – a Budapest VIII. Szigony u. [REDACTED] sz. alatti épület önkormányzati bérleményeiből a lakókat kiköltözteti, és az épületet lebontja.

A Budapest VIII., Szigony u. [REDACTED] sz. alatti épületben összesen 21 db lakás van, melyből 6 db lakás bérlő által lakott, 10 db lakás üres, 4 db lakás jogcím nélküli lakáshasználó által lakott, illetve 1 db lakás kiürítése folyamatban van.

A fentiekben írt tulajdonosi döntés figyelembevételével Társaságunk Lakásgazdálkodási Irodája megkezdte a tárgyalásokat a tárgyi épületben található lakások jogcím nélküli lakáshasználóival, míg a határozatlan idejű szerződéssel rendelkező bérlőkkel a RÉV8 Zrt. folytat tárgyalásokat kihelyezésük tárgyában.

[REDACTED] által jogcím nélkül használt Budapest VIII., Szigony u. [REDACTED] sz. alatti lakás 33,90 m² alapterületű, 1 szobás komfort nélküli komfortfokozatú, melyben élettársával, és 3 gyermekével lakik. A lakást annak korábbi bérlője szabálytalanul komfortosította – a konyha leválasztásával a lakásban zuhanyzó és WC került kialakításra.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy [REDACTED] és élettársa, [REDACTED] a Budapest VIII., Tömő u. [REDACTED] sz. alatti lakásra szóló bérleti jogviszonya 2006. július 31. napjával lejárt. A bérleti szerződés rendezése, hosszabbítása nem történhetett meg, a lakásra fennálló lakbértartozásuk miatt. A család 3 kiskorú gyermekére, és a Józsefvárosi Családsegítő Szolgálattal történt együttműködésre tekintettel az Önkormányzat lakás kiürítési pert nem kezdeményezett.

A Budapest VIII., Tömő u. [REDACTED] szám alatti lakóépület a Corvin Sétány Program megvalósulása érdekében bontásra került, ezért a jogcím nélküli lakáshasználók – *átmeneti jelleggel* – 2007. februárban a szintén bontandó Budapest VIII., Szigony u. [REDACTED] sz. alatti lakásba kerültek elhelyezésre 2009. március 31. napjáig szólóan, a 2009. január 12-én megkötött, közjegyzői okiratba foglalt szerződéssel. A

közjegyzői okirat 3. bekezdése szerint tudomásul vették, hogy a határidő lejártát követően lakásbérleti jogviszonyuk megszűnik, és tudomásul vették azt is, hogy abban az esetben jogosultak másik lakás bérbevételére, vagy pénzbeli térítésre, ha mind a Budapest VIII. kerület, Tömő u. [REDACTED] szám, mind a Budapest VIII. kerület, [REDACTED] szám alatti lakásra vonatkozóan igazolni tudják, hogy nincs lakbér és ahhoz kapcsolódó közüzemi díjtartozásuk.

2010. júniusában fizetési meghagyás érkezett a bíróságról, a 2010. április 30. napjáig fennálló, 803.087,- Ft tőke összegű hátraléokra vonatkozóan. Közben, a bíróság [REDACTED] kérelmére – *első fokon* –, a tartozás részleteiben való megfizetésére, 10.000,- Ft/hó összegű részletfizetést engedélyezett. 2011. januárjában a Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság – *a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat, mint jogosult fellebbezése folytán* –, az elsőfokú bíróság végzését megváltoztatta, és a kötelezettek kérelmét, amely a részletfizetés engedélyezésére irányult, elutasította. A peres eljárás során a bíróság, dr. Faragó Zoltánné közjegyző 11027/Ü/42/2009. számú határozata alapján rendelte el a végrehajtást. A végrehajtást Dr. Susánszki Kornél önálló bírósági végrehajtó foganatosította volna. A végrehajtó a karhatalmi kiköltötést, 2011. október 18-a, 09.00 órára tűzte ki. A végrehajtás foganatosítása a Pesti Központi Kerületi Bíróság 2011. október 17. napján kelt végzésével – *a bíróság által* –, 6 hónap időtartamra, felfüggesztésre került. A jogcím nélküli lakáshasználók 2012. április 30. napjáig, 1.399.521,- Ft tőke összegű lakbér/használati és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékot halmoztak fel.

Lakáshelyzetük megoldása, a kilakoltatás elkerülése, illetve a felhalmozott díjhátralék rendezése érdekében, [REDACTED] 2012. május 14-én, 12.00 órára bejelentkezett Soós György képviselő úr fogadó órájára. A képviselő úr fogadó óráján jelen volt még a Józsefvárosi Családsegítő és Gyermejköltségi Központ vezetője: Váradi Gizella, a Kisfalu Kft. Lakásgazdálkodási Irodavezetője: Hajdu Katalin, és a Hátralékkezelési Iroda vezetője: Strbik Andrea is.

A fogadóórán elhangzottak figyelembevételével a Tisztelt Bizottság felé előterjesztést készítettünk [REDACTED] ügyében, amelynek eredményeképpen a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 714/2012.(VI.13.) számú határozatában hozzájárult, a 2012. április 30. napjáig fennálló 1.399.521,- Ft tőke összegű díjhátralék, a végrehajtással összefüggésben felmerült 87.920,- Ft összeg, valamint a fizetési meghagyás kibocsátásával összefüggésben fizetendő 25.527,- Ft összegű költség, mindösszesen: 1.512.968,- Ft összeg, 36 havi – *kamatmentes* – egyenlő összegű részletekben történő megfizetéséhez. Ugyanezen határozat 4.) pontjában a Tisztelt Bizottság úgy döntött, hogy: „*A tartozás maradéktalan rendezése esetén, hozzájárul a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú rendelet 21/A.§-a alapján, a Budapest VIII., Szigony u. [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú 33,90 m2 alapterületű lakás 5 év határozott időre történő bérbeadásához, előbérleti jog biztosításával.*”

A Tisztelt Bizottság által engedélyezett feltételekkel, a részletfizetési megállapodás megkötésére 2012. július 4-én került sor. Tekintettel arra, hogy a Hálózat – Budapesti Díjfizetőkért és Díjhátralékosokért Alapítvány Kuratóriuma 2012. szeptember 3-án hátralék-kiegyenlítő támogatásra benyújtott kérelmét elfogadta, és részére 300.000,- Ft összegű támogatást ítélte meg, a részletfizetési megállapodás – *az Alapítvány által megítélt támogatás figyelembe vételével* – 2013. március 4-én módosításra került. Az azóta eltelt időszakban nevezett vállalt kötelezettségeinek nem mindig tudott maradéktalanul eleget tenni, mert jelenleg is el van maradva több tárgyhavi díjjal, valamint részlettel is. Ennek ellenére a részletfizetési megállapodásának felmondására ez idáig nem került sor, mert ugyan nem vállalásának megfelelően, de [REDACTED] – *lehetőségeihez képest* – erején felül próbálja meg a hátralékot kisebb- nagyobb összegű befizetéseivel rendezni.

Tekintettel az előzményekre, valamint arra, hogy nevezett 2014. október 16-án kelt fizetési felszólító levelünk kézhezvételét követően – *a részletfizetési megállapodás érvényben tartása érdekében* –, úgy nyilatkozott, hogy 2015. január hónaptól kezdődően havi nagyobb összegű befizetésekkel rendezi elmaradásait (2015. januárban 100.000,- Ft-ot, 2015. februárban 50.000,- Ft-ot, és 2015. márciusban 40.000,- Ft-ot fizetett be) a család kilakoltatásának, valamint hajléktalanná válásának elkerülése érdekében, a megállapodás felmondását – *egyelőre* – nem tervezzük.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzattal – *mint bérbeadóval* – szemben, aktuális kimutatásunk szerint, 2015. január 31. napjáig 979.635,- Ft tőke összegű díjhátralékot tartunk nyilván.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy kérésünkre [REDACTED] ügyében a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ Családsegítő Szolgálat esettanulmányt készített, [REDACTED]

A projekt megvalósítása érdekében [REDACTED] részére Társaságunk felajánlotta a Budapest VIII., Magdolna u. [REDACTED] szám alatti, 1 + fél szobás, komfortos 34,14 m² alapterületű lakást, melyet elfogadott.

A lakás használatra alkalmassá tétele önkormányzati feladat. A fent jelzett lakás felújítási költsége bruttó: 2.565.315,- Ft, amely összeg tartalmazza a költöztetés és Társaságunk bonyolítási díját is.

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

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

A Budapest VIII., Szigony u. [REDACTED] szám alatti lakás kiürítésére vonatkozó végrehajtási eljárás [REDACTED] és [REDACTED] szemben jelenleg szünetel, és a kihelyezéssel annak kiürítése okafogyottá válik. Javasoljuk, hogy a Budapest VIII., Magdolna u. [REDACTED] szám alatti lakásra vonatkozóan, határozott idejű (*maximum 6 hónap*) idejű használati megállapodás köttessen. Amennyiben nevezett a fizetési kötelezettségének a továbbiakban sem tesz eleget, úgy a részletfizetési megállapodás felmondása után, a hátralék behajtása felől intézkedünk. A Magdolna utcai lakás kiürítése érdekében pedig, a használati megállapodás lejártát követő 60 napon belül az 1994. évi LIII. tv. (Vht) 183/A. §-ban foglaltak alapján - *mint önkényes ellen* - gyorsított eljárásban tudunk intézkedni.

Fentieket összegezve - *különös tekintettel arra a tényre, hogy jogcím nélküli lakáshasználó a magas összegű hátralékát nehéz anyagi helyzete ellenére is próbálja teljesíteni, valamint magatartási probléma vele szemben nem merült fel, a lakást rendeltetésszerűen használja és karbantartja* - javasoljuk részére a Budapest VIII. Magdolna u. [REDACTED] sz. szám alatti 1+ félszoba, 34,14 m² alapterületű, komfortos lakás 6 hónapra történő használatba adását.

Javasoljuk továbbá, hogy a Budapest VIII., Magdolna u. [REDACTED] sz alatti lakás használatra alkalmas állapotba történő felújítása a 2015. évi költségvetésben a 11603 címen nyilvántartott, a Corvin Sétány Program, Lakásfeladatok kiadások keret terhére történjen.

II. A betérjesztés indoka:

A Budapest VIII., Szigony u. [REDACTED] szám alatti [REDACTED] arsz-ú lakóház 100 %-os önkormányzati tulajdonban van, és HVT-I. területén helyezkedik el. Az épület lebontása miatt, az önkormányzatnak a jogcím nélküli lakáshasználót - *önkormányzati érdekből, az épület 2015. december 31. napjáig történő kiürítése, illetve lebontása miatt* - el kell helyeznie.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A Budapest VIII., Szigony u. [REDACTED] sz. alatti bontásra kijelölt ingatlanban lakó bérlők/jogcím nélküli lakáshasználók kihelyezésével az épület bonthatóvá válik.

Az önkormányzatnak a cserelakás használatba adásával kapcsolatos eljárásban a csereként felajánlott és elfogadott lakás használatra alkalmassá tétele miatt bruttó 2.565.315,- Ft kiadása keletkezik, amely összeg tartalmazza a költöztetés és a Kisfalu Kft. bonyolítási díját is.

A pénzügyi fedezete a Józsefvárosi Önkormányzat 2015. évi költségvetésben, a 11603 címen nyilvántartott, a Corvin Sétány Program, Lakásfeladatok előirányzaton biztosított.

IV. Jogsabályi környezet:

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 Budapest VIII. Szigony u. [REDACTED] szám alatti 1 szoba, komfort nélküli 33,90 m² alapterületű lakás jogcím nélküli lakáshasználóját, [REDACTED] a Budapest VIII., Magdolna u. [REDACTED] [REDACTED] szám alatti 1+ fél szoba, komfortos, 34,14 m² alapterületű önkormányzati lakásba helyezi el 6 hónap határozott időre, használati megállapodás megkötésével.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. május 13.

- 2.) hozzájárul ahhoz, hogy a Budapest VIII., Magdolna u. [REDACTED] szám alatti 1+ fél szoba, 34,14m² alapterületű, komfortos lakás lakhatóvá tételének költsége 2015. évi költségvetésben a 11603 címen nyilvántartott, a Corvin Sétány Program, Lakásfeladatok kiadások keret terhére történjen, amelynek bruttó költsége 2.565.315,- Ft, amely összeg tartalmazza a költöztetés és a Kisfalu Kft. bonyolítási díját is

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. május 13.

- 3.) felkéri a Kisfalu Kft.-t a határozat 1.) pontjában foglalt használati megállapodás megkötésére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. június 30.

- 4.) felkéri a Kisfalu Kft. arra, hogy amennyiben [REDACTED] a részlefizetési megállapodásban vállalt fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a megállapodás felmondása után, a hátralék behajtása felől intézkedjen. A Magdolna utcai lakás kiürítése érdekében pedig, a használati megállapodás lejártát követő 60 napon belül az 1994. évi LIII. tv. (Vht) 183/A. §-ban foglaltak alapján – mint önkényes ellen – gyorsított eljárásban a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
 Határidő: 2015. május 13.

- 5.) a tartozás maradéktalan rendezése esetén, hozzájárul [REDACTED] részére, a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) számú rendelet 21/A.§-a alapján, a Budapest VIII., Magdolna u. [REDACTED] sz. alatti 1+ fél szoba, komfortos, 34,14 m² alapterületű lakás 1 év határozott időre történő bérbeadásához.

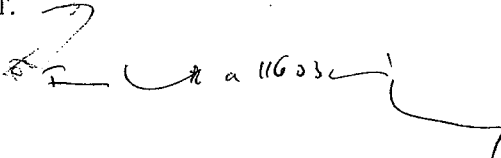

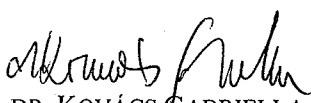

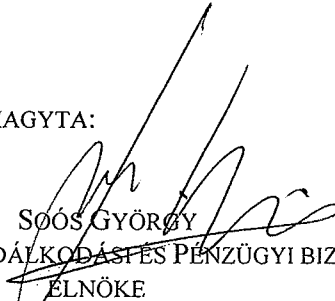
Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
 Határidő: 2015. május 13.

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. április 29.


 Kovács Ottó
 vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT.		
LEÍRTA: ORGONÁS ÉVA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS		
PÉNZÜGYI FEDEZETET <u>IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:		
JOGI KONTROLL: 		
ELLENŐRIZTE:		
		
DR. KOVÁCS GABRIELLA		
ALJEGYZŐ	2015 MÁJ 06.	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:		JÓVÁHAGYTA:
		
DANADA-RIMÁN EDINA	2015 MÁJ 06.	SOÓS GYÖRGY
JEGYZŐ		A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG
		ÉLNÖKE

Vagyonkezelési Divízió

Önkormányzati Házkezelő Iroda

Budapest VIII. kerület Magdolna u. [REDACTED] 32 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	310 000
3	szoba	padló	parkettajavítás	60 000
4	konyha	padló	hidegburkolat csere	40 000
5	előszoba	padló	hidegburkolat csere	30 000
6	összes	nyílászárók	ablak, ajtó, javítás, passzítás	150 000
7	szoba	fal	penészmentesítés	50 000
8	összes	berendezési tárgyak	mosdó, mosogató, villany boyler gáztűzhely konvektor javítása, pótlás	250 000
9	összes	elektromos hálózat	felülvizsgálat, javítás	270 000
10	összes	gázvezeték	felújítás üzembe helyezés (piros jogi zár)	280 000
11	összes	szennyvízvezeték	felülvizsgálat, javítás	80 000
12	összes	vízvezeték	felülvizsgálat, javítás	120 000
			összesen:	1 800 000
			bruttó összesen	2 286 000
			tartalék keret 5%	114 300
			összesen:	2 400 300
			bonyolítási díj 5%	120 015
			összesen:	2 520 315
			Költöztetési költség	45 000
			összesen bruttó:	2 565 315

Budapest. 2015. április 27. Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Iroda