

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.25. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. július 27-i 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 vagyongazdálkodási igazgató  
Készítette és leírta: Fazekas Papp Ágnes lakásgazdálkodási referens

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

Melléklet: Budapest VIII., József utca 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 5 db lakás üres, 8 db lakás bérlő 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 és Hátralékkezelési Irodája megkezdte a tárgyalásokat a tárgyi épületben található önkormányzati tulajdonú lakások határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlőjével, míg a határozatlan idejű szerződéssel rendelkező bérlőkkel a RÉV8 Zrt. folytat tárgyalásokat kihelyezésük tárgyában.

A Budapest VIII. Tömő u. [REDACTED] szám alatti 2 szobás, komfortos, 56,00 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati lakásnak [REDACTED] a bérlője, bérleti szerződésének időtartama határozott idejű, mely 2020. február hó 29. napjáig szól, előbérleti jog biztosítása mellett. A lakásban Nevezett házastársával és két leányával lakik, a lakásbérleti díjat és az ahhoz kapcsolódó egyéb közüzemi díjakat rendszeresen megfizeti, elmaradása nincs.

[REDACTED] tárgyi lakásra vonatkozó lakásbérleti jogviszonyát, másik lakás bérbeadása mellett kívánja megszüntetni.

A projekt megvalósítása érdekében [REDACTED] részére Társaságunk felajánlotta a Budapest VIII. József utca [REDACTED] szám alatti 2,5 szobás, összkomfortos, 76,99 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati lakást. [REDACTED] a felajánlott lakást 2015. június 30-án megtekintette és elfogadta. A Budapest VIII. József u. [REDACTED] szám alatti [REDACTED] hrsz-ú lakóház, 100 % önkormányzati tulajdonban van.

A hatályos lakásbérbeadási rendelet alapján a lakásigény mértékének megállapításánál a bérletre jogosultat és a vele állandó jelleggel együttlakó azon személyeket kell figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatók be a lakásba. A [REDACTED] család tekintetében a felajánlott lakás megfelel a lakásigény mértékének (4 fő esetén a lakás igény mértékének alsó határa 1,5 szoba, a felső határa pedig 2,5 szoba).

A lakás használatra alkalmassá tétele önkormányzati feladat, a lakás várható felújítási költsége: 1.632.750,- Ft + Áfa, azaz bruttó: 2.073.593,- Ft. A költöztetés költsége: 55.000,- Ft + Áfa, míg a bonyolítási díj: 168.775,- Ft + Áfa, azaz a költöztetés, és a bonyolítás díja összesen bruttó: 284.194,- Ft. Fentiekre tekintettel a csereként felajánlott, és elfogadott Budapest VIII. kerület, József u. [REDACTED] szám alatti lakás használatra alkalmassá tétele, várhatóan mindösszesen bruttó: 2.357.787,- Ft lesz, mely összeg tartalmazza a költöztetés, és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. bonyolítási díját is.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy az elfogadott - *Budapest VIII., József utca* [REDACTED] - lakás felújítási költségét, munkanemenként tagolva a jelen előterjesztés mellékletét képező felújítási költségbecslés tartalmazza.

Fentieket összegezve, javasoljuk a Budapest VIII. Tömő u. [REDACTED] szám alatti 2 szobás, komfortos, 56,00 m<sup>2</sup> alapterületű lakás tekintetében, [REDACTED] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével, egyidejűleg a Budapest VIII., József utca. [REDACTED] szám alatti 2,5 szobás, 76,99 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás használatra alkalmas állapotban történő bérbeadását, határozott időre szólóan – 2020. február 29. napjáig, előbérleti jog biztosítása mellett.

Javasoljuk továbbá, hogy a Budapest VIII., József utca [REDACTED] szám alatti lakás használatra alkalmas állapotba történő felújítása a 2015. évi költségvetésben a 11603 címen nyilvántartott, Corvin Sétány Program önként vállalt feladat dologi kiadások terhére történjen.

## **II. A betérjesztés indoka:**

A Budapest VIII., Tömő u. [REDACTED] szám alatti [REDACTED] 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] 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 2.357.787,- Ft kiadása keletkezik, amely összeg tartalmazza a költöztetés és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. bonyolítási díját is.

A pénzügyi fedezet a Józsefvárosi Önkormányzat a 2015. évi költségvetésben a 11603 címen nyilvántartott, Corvin Sétány Program önként vállalt feladat dologi kiadások terhére 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 jelöl 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 szobás, komfortos komfortfokozatú, 56,00 m<sup>2</sup> alapterületű lakás tekintetében, [REDACTED] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg bérbe adja a Budapest VIII., József utca [REDACTED] szám alatti 2,5 szobás, összkomfortos, 76,99 m<sup>2</sup> alapterületű lakást – *használatra alkalmas állapotban* - Nevezett részére, határozott időre szólóan – 2020. február 29. napjáig, előbérleti jog biztosítása mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. július 27.

- 2.) a Budapest VIII., József utca [REDACTED] szám alatti 2,5 szobás, összkomfortos, 76,99 m<sup>2</sup> alapterületű, lakás lakhatóvá tételének költsége a 2015. évi költségvetésben a 11603 címen nyilvántartott, Corvin Sétány Program önként vállalt feladat dologi kiadások terhére történjen. A lakás várható felújítási költsége: 1.632.750,- Ft + Áfa, azaz bruttó: 2.073.593,- Ft. A költöztetés költsége: 55.000,- Ft + Áfa, míg a bonyolítási díj: 168.775,- Ft + Áfa, azaz a költöztetés, és a bonyolítás díja összesen bruttó: 284.194,- Ft. A csereként felajánlott, és elfogadott Budapest VIII. kerület, József u. [REDACTED] szám alatti lakás használatra alkalmassá tétele, várhatóan mindösszesen bruttó: 2.357.787,- Ft lesz, mely összeg tartalmazza a költöztetés, és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. bonyolítási díját is.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. július 27.

- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt -t a határozat 1.) pontjában foglalt megállapodás és bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. szeptember 15.

- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt -t a csereként felajánlott, és elfogadott Budapest VIII. kerület, József u. [REDACTED] szám alatti lakás használatra alkalmassá tételére, amelynek költsége nem haladhatja meg a bruttó: 2.357.787,- Ft-ot, és intézkedjen a bérlő átköltöztetéséről a felújított cserelakásba.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. szeptember 15.

- 5.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy a 4.) pont szerinti felújítás megtörténte után a felújítás tételes elszámolását terjessze a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság elé.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 2015. október 15.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára  
(megfelelő aláhúzendó!): nem indokolt hirdető táblán honlapon

Budapest, 2015. július 16.

  
**Kovács Ottó**  
vagyongazdálkodási igazgató

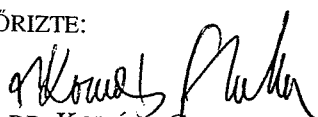
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: FAZEKAS PAPP ÁGNES LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Tulak a 11633-1*

JOGI KONTROLL: *Be*

ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA

ALJEGYZŐ

2015 JÚL 21.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

2015 JÚL 21.

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG  
ELNÖKE

*Fazekas Andrea*

# Vagyonkezelési Divízió

Önkormányzati Házkezelő Iroda

Budapest VIII.kerület József utca [REDACTED] 77 m2 összkomfortos lakás felújítási költségbecslés a bérlői igények figyelembevételével, munkanemenként részletezve készült				
ssz.	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkanemenként részletezve	becsült költség (Ft.)
1	összes	fal	vakolatjavítás, glettelés	50 000
2	összes	fal	festés-mázolás	370 000
3	összes szoba	padló	padló kiegyenlítés régi padlószőnyeg eltávolítása prketta fektetés szegélylécezés	190 000
4	konyha	oldalfal	hidegburkolat csere	65 000
5	konyha	padló	hidegburkolat csere	70 000
6	előszoba	padló	kamraszekrény elbontása,hidegburkolat csere	70 000
7	fürdőszoba	oldalfal	hidegburkolat javítása	90 000
8	fürdőszoba	padló	hidegburkolat javítása	30 000
9	összes	nyílászárók	konyhai ajtólap csere, ablakok, ajtók, javítása, passzítása, lakatos szerelvények javítása pótlása	100 000
10	összes	fűtés	fűtés rendszer átvizsgálása javítása	60 000
11	összes	berendezési tárgyak és szerelvényei	WC csere, fürdőkád bontás a bérlő által biztosított zuhanykabin beépítése csapteleppel, mosdó és mosdócsaptelep bontása a bérlő által biztosított mosdó és csaptelep felszerelése , mosogató csaptelep bontása a bérlő által biztosított mosogató és csaptelep beépítése tűzhely bontása a bérlő által biztosított tűzhely felszerelése.	210 000
12	összes	elektromos hálózat	felülvizsgálat, javítás szerelvények pótlása	150 000
13	összes	szennyvízvezeték	felülvizsgálat, javítás	50 000
14	összes	vízvezeték	felülvizsgálat, javítás	50 000
			<b>összesen nettó:</b>	<b>1 555 000</b>
			<b>tartalék keret 5%</b>	<b>77 750</b>
			<b>összesen nettó:</b>	<b>1 632 750</b>
			<b>költöztetés(nettó: 55 000) és 10% bonyolítási díj ( nettó: 168 775)</b>	<b>223 775</b>
			<b>összesen nettó:</b>	<b>1 856 525</b>
			<b>ÁFA 27%</b>	<b>501 262</b>
			<b>összesen bruttó:</b>	<b>2 357 787</b>

Készült: 2015.06.05.

Kisfalu Kft. ÖHK