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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 5.5 .....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. november 30-i ülésére

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII., Illés u. 20. B. épület földszint 1. szám alatti lakás jogcím nélküli lakáshasználójának – [redacted] – elhelyezésére vonatkozóan.**

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

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

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

[redacted] 1994. szeptember 19. napján kötött határozatlan idejű lakásbérleti szerződést a Budapest VIII., [redacted] szám alatti, 89,80 m^2 alapterületű összkomfortos komfort fokozatú lakásra. Bérlő lakásbérleti szerződése 2014. augusztus 31. napjára felmondásra került lakbér és kapcsolódó közüzemi díjhátralék miatt.

[redacted] 2015. május 6. napján részletfizetési megállapodást kötött a fennálló 695.080,-Ft összegű díjhátralék + 8.385,-Ft késedelmi kamat, összesen 703.465,- Ft tartozás megfizetése tárgyában. A Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ K/3028/2014/CSK. iktatószámú értesítése alapján, a Hálózat - Budapesti Díjfizetőkért és Díjhátralékosokért Alapítvány Kuratóriuma által megítélt 400.000,- Ft összegű krízis támogatás levonása után a fennmaradó 303.465,-Ft összeg 10%-ának megfelelő, 30.405,- Ft önrész megfizetését követően 36 havi, 7.585,- Ft/hó fizetési kötelezettsége van a jogcím nélküli lakáshasználónak.

A részlefizetési megállapodásban vállaltakat és a tárgyhavi számlák megfizetését [redacted] rendszeresen teljesíti.

A Bérbeadó Szervezet [redacted] a 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet 41. § (4) bekezdése alapján használati szerződést kötött.

A lakás fűtése az alatta található pincében elhelyezett vegyes tüzelésű kazánnal történik. A kazán régi, elavult, rendszeresen meghibásodik, a füstelvezető rendszer kátrányos. A Műszaki Iroda a használhatatlanná vált kémény helyett, új szerelt kémény épített, de a kazán miatt az is kátrányos lett. A fűtéskorszerűsítés (gázterv, gázvezeték, cirkó készülék és kémény) az előzetes felmérés alapján 3-4 millió Ft-os beruházást jelent.

A Fővárosi Kéményseprőipari Kft. 300037081. számú figyelmeztetése szerint a kémény állapota az élet- és vagyonbiztonságot közvetlenül veszélyezteti, a lakás használóját felszólították az üzemeltetés azonnali leállítására a hiba - kéményseprő-ipari nyilatkozattal történő -elhárításáig.

A Budapest VIII., Illés utca 20. szám alatti épület B. és C. épületrészének földszintjén elhelyezkedő lakásai (összesen 4 lakás) az utcakép zártsoros kialakításától eltérőek, műszaki állapotuk szintén a mielőbbi bontásukat indokolja. Társaságunk bontási címjegyzék javaslatában évek óta szerepel.

A fenti probléma megoldása ügyében részére a Budapest VIII., Dobozi u. 19. 1. emelet 1. sz. alatti, 2 szobás komfortos, 55m^2 alapterületű, illetve a Budapest VIII., Magdolna u. 36. földszint 1. számú, 2 szobás, komfortos 69 m^2 alapterületű lakások kerültek felajánlásra, melyeket nem fogadott el.

A fűtési időszak megkezdésével, 2015. október 16. napján felajánlott Budapest VIII., Dankó u. 40. IV. emelet 1. szám alatti, 2 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, 58,45 m^2 alapterületű lakást elfogadta. A Budapest VIII., Dankó u. 40. számú épület 100% önkormányzati tulajdonú, a IV. emelet 1. szám alatti lakás 2013. január 15-től üres, a lakbérrel azonos használati díj összege 22.679.- Ft. + ÁFA / hó. Az épületben lakók a fűtés és meleg vízdíjat a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által megállapított és kibocsátott számla alapján fizetik meg.

II. A beterjesztés indoka:

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló a 100 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása:

volt bérlő, a bérleti díj tartozását részletfizetési megállapodásban foglaltak szerint rendszeres részletekben teljesíti. A hatályos rendelet is lehetőséget biztosít arra, hogy azok a volt bérlők, akik átmeneti nehézségeik miatt felhalmozott tartozásukat megfizetik ismételten bérleti szerződést köthessenek. a jelenleg használt lakásból ki kell helyezni élet és testi épsége megóvása érdekében. Ugyanakkor az Önkormányzat a kiürített életveszélyes lakással szabadon rendelkezhet, nem kötik a bérbeadói kötelezettségek, a rendeltetésszerű és biztonságos használat biztosításának kötelezettsége.
A Budapest VIII., Dankó u. 40. IV. emelet 1. szám alatti lakás kisebb javítási munkálatokkal (tisztasági festés) beköltözhető állapotú, melynek költségeit a használatba vevő a költözés költségeivel együtt vállalta, erre tekintettel az Önkormányzatnak kiadása nem lesz. A lakás használatba adásával havonta 22.679.- Ft + ÁFA bevétele keletkezik az Önkormányzatnak.

IV. Jogszabályi környezet:

Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés e) pontja alapján a helyi önkormányzat a közügyek intézése körében törvény keretei között gyakorolja az önkormányzati tulajdon tekintetében a tulajdonost megillető jogokat.
A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény. 13. § (1) bekezdés meghatározza az önkormányzat kötelező feladatait, közte - 9. pontban - a lakás- és helyiséggazdálkodást.

jelenleg nem bérlő, ezért ügyében a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet 16. §-a – mely az életveszélyes, illetve balesetveszélyes állapotú lakások bérlői és tulajdonosai elhelyezéséről tartalmaz szabályokat - nem alkalmazható. Vele bérleti szerződés csak a részletfizetési megállapodásban foglalt kötelezettsége teljesítését követően köthető, míg az Önkormányzat – Ptk. 5:13. § (2) bekezdésében szabályozott - tulajdonosi jogai gyakorlása körében pedig a Ptk. 6:59. §-a alapján Használati szerződés köthető.

A 100 millió forintot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

Határozati javaslat

...../2015.év (.....hó.....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:
A Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottság úgy dönt, hogy:

1) a Budapest VIII., Dankó u. 40. IV. emelet 1. szám alatti, 2 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, 58,45 m^2 alapterületű lakást kijelöli elhelyezésére, és hozzájárul a használati megállapodás megkötéséhez, a Budapest VIII. Illés u. 20. B. épület földszint 1. számú lakásra vonatkozó bérleti/használati díj hátralék részletfizetési megállapodásban vállalt, havonta fizetendő 7.585.- Ft összegű részletek megfizetéséig, de legfeljebb 2018. május 31. napjáig, a jelenleg fizetendő költségelvű összkomfortos – a növelő, és csökkentő tényezők figyelembevételével megállapított lakbérrel azonos – 22.678.-Ft/hó + Áfa összegű használati díjjal.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. december 31.

2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontjában foglaltak alapján, a használati megállapodás megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. december 31.

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

Budapest, 2015. november 23.

Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA: ORGONÁS ÉVA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:
JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ
2015 NOV 25.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:
SÓOS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG
ELNÖKE