

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

44.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. február 8-i ülésére

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Magdolna u. [REDACTED] szám alatti épületben lévő, [REDACTED] lakások csatolásával kapcsolatban**

Előterjesztő: Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Zsemberi Magdolna 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] és [REDACTED] az „IH/2013. típusú” pályázat nyertesei, 2013. június 28. napjától bérlői a Budapest VIII. kerület, Magdolna utca [REDACTED] szám alatti, egy szobás, komfortos komfortfokozatú, 34,00 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakásnak. Bérleti szerződésük 1 év határozott időre szól, felújítási kötelezettséggel. Bérlők a szerződésben vállalt kötelezettségüknek határidőben eleget tettek, és kérelmükre a bérleti szerződésük 5 évre – 2018. június 30. napjáig - meghosszabbításra került. Bérlők a felújítás során a felújításra kötött megállapodásban vállalt munkálatokon felül, saját költségükön a lakás komfortfokozatát is növelték – a bérbeadásakor félkomfortos lakást komfortosították. Bérlők a lakás komfortosítását engedéllyel, és a hatályban lévő szabályozásoknak megfelelően végezték el. Bérlőknek bérleti díj tartozása nincs. A Bérlők által bérelt lakás bérleti díja jelenleg a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve (költségelvű) 4.814,- Ft/hó + ÁFA.

Bérlők csatolási kérelmet nyújtottak be a Budapest VIII. kerület, Magdolna utca [REDACTED] szám alatti, 1 szoba komfort nélküli, 35,82 m² alapterületű üres lakásra, mely közvetlenül az általuk bérelt lakás mellett helyezkedik el. Kérelmük indokaként előadták, hogy családjuk bővült, [REDACTED] én megszületett második gyermekük, és a két különböző nemű gyermekkel jelenlegi lakásuk már kicsi. A két lakás összenyitásával viszont ideális otthont tudnak teremteni maguk és gyermekeik számára. Bérlők a lakások csatolásával járó összes költség megfizetését, valamint a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér – a jelenleg fizetendő bérleti díj a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve, (költségelvű, komfort nélküli) 3.933,- Ft/hó + ÁFA - megfizetését vállalták.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a Budapest VIII. kerület, Magdolna utca [REDACTED] szám alatti, 1 szoba komfort nélküli, 35,82 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás 2013. január 15. napjától üres, önálló bérleményként történő hasznosítása – *a lakás rendkívül rossz műszaki állapota, valamint komfort nélküli komfortfokozata miatt* – gazdaságtalan.

A két lakás csatolásával kapcsolatban a Műszaki Divízió és az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai közös ellenőrzést végeztek az érintett lakásokban, és megállapították, hogy a vonatkozó építésügyi szabályok betartása mellett a csatolásnak műszaki akadálya nincs. A csatolással létrejövő – 2 szobás – lakás, a bérlők igényjogosultságát nem haladja meg.

[Handwritten signature]

A Budapest VIII. kerület, Magdolna u. [REDACTED] szám alatti épület 100 % önkormányzati tulajdonú épület, mely az MNP-II és MNP-III. programban felújításra került. Bérlok csatolási kérelmét a Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zrt. támogatja.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Magdolna utca [REDACTED] szám alatti, 1 szoba komfort nélküli, 35,82 m2 alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadását lakásbővítés céljára [REDACTED] és [REDACTED] részére, azzal a feltétellel, hogy bérloknek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, és a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségét. Kijelölt bérlokkal bérleti előszerződést kell kötni az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, legfeljebb 3 év határozott időre. Amennyiben a kijelölt bérlok a bérbeadástól számított 3 éven belül a munkálatokat nem kezdik el vagy nem fejezik be, illetve építési engedélyköteles tevékenység esetén 3 éven belül nem kapnak használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, az előszerződés hatályát veszti, ilyen esetre az elvégzett munkálatok utáni megtérítési igényt a bérlokkal kötött előszerződésben ki kell zárni.

II. A beterjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala, a Tisztelt Bizottság hatásköre.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A Tisztelt Bizottság döntése azért fontos az előterjesztés tárgyában, mert az Önkormányzat vagyonában pozitív változás történik, hiszen a csatolással létrejövő lakás értéke a felújítással nő, és a magasabb bérleti díj fizetése is kedvezőbb az Önkormányzatnak.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) rendelet 60. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) A bérlo kérelmére a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárulásával bérbe adható bővítés céljából a bérelt lakással szomszédos lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség is. A lakásbővítés bérlo általi elvégzését a bérbeadó és a bérlo a már fennálló bérlet és jövőben létesítendő bérlet esetében is kezdeményezheti.

(2) A bérbeadó szervezet –a HVT területén lévő lakásokat kivéve– lakás megüresedése (birtokba való visszavétele) esetén köteles megvizsgálni, hogy van-e lehetőség csatolásra vagy a lakás más módon történő hasznosítására.

(3) A csatolásra felhasználható lakások rendelkezésre állása esetén a bérbeadó szervezet előterjesztést készít elő a csatolással kapcsolatban megköthető megállapodás jóváhagyására a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsághoz döntés végett.

(4) A bérloknak vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, továbbá a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségeit.

(5) A bérbeadó szervezetnek a bérloval bérleti előszerződést kell kötni az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig.

(6) Hatályon kívül helyezte a 28/2015. (VI.04.) ö. 28. § (2) bek. 2015. jún. 5-től, a rendelkezést a folyamatban lévő eljárásokban is kell alkalmazni.

(7) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet módosíthatja csatolás címén a bérleti szerződést abban az esetben, ha a csatoláshoz a tulajdonosi bizottság hozzájárult és bérbeadó szervezet a csatolás szabályszerűségét ellenőrizte és arról igazolást adott ki.”

2

Fentiekre tekintettel kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Magdolna utca [REDACTED] szám alatti, 1 szoba komfort nélküli, 35,82 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve jelenleg – költségelvű, 3.933,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díjjal történő bérbeadásához lakásbővítés céljára [REDACTED] és [REDACTED] részére, azzal a feltétellel, hogy bérlőknek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, és a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségét. Kijelölt bérlőkkel bérleti előszerződést kell kötni az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, legfeljebb 3 év határozott időre. Amennyiben a kijelölt bérlők a bérbeadástól számított 3 éven belül a munkálatokat nem kezdik el vagy nem fejezik be, illetve építési engedélyköteles tevékenység esetén 3 éven belül nem kapnak használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, az előszerződés hatályát veszti, ilyen esetre az elvégzett munkálatok utáni megtérítési igényt a bérlőkkel kötött előszerződésben ki kell zárni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. február 8.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti felújítási megállapodás, és bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. március 31.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára (megfelelő aláhúzó!): nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2016. február 2.

Kovács Ottó

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: ZSEMBERI MAGDOLNA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: [REDACTED]

JOGI KONTROLL: [REDACTED]

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ÉRIKA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALCALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

DR. MÉSZÁR ÉRIKA

ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SÓÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Handwritten signature/initials in the bottom left corner.

Handwritten signature/initials in the bottom right corner.