

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

23.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. március 21-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. [REDACTED] szám alatti lakásra vonatkozóan [REDACTED] bérlő bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésére, másik lakás bérbeadása mellett

Előterjesztő: Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató
Készítette és leírta: Keresztesi Zoltánné lakásgazdálkodási referens

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

Melléklet: Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos u. [REDACTED] szám alatti lakás felújítási költségbeceklése

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2016. évi költségvetésről szóló 1/2016. (II.04.) önkormányzati rendeletében 61.786.000,- Ft-ot biztosított a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor utca [REDACTED] szám alatti épület bontására, valamint a lakók kihelyezésének költségeire.

A Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor utca [REDACTED] sz. alatti épületben összesen 8 db lakás van, melyből 4 db üres, 4 db bérlő által lakott. A bérlők mindegyike határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkeznek.

A fentiekben írt tulajdonosi döntés figyelembevételével Társaságunk Lakásgazdálkodási és Hátralékkezelési Irodája megkezdte a tárgyalásokat a tárgyi épületben lakó bérlőkkel a kihelyezésük tárgyában.

A Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfort nélküli, 24,48 m² alapterületű önkormányzati lakásnak [REDACTED] a bérlője, bérleti szerződésének időtartama határozatlan idejű. A lakásban nevezett személyen kívül más nem 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 fentiekben leírtak megvalósítása érdekében [REDACTED] részére Társaságunk felajánlotta a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos u. [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfortos, 33,05 m² alapterületű önkormányzati lakást. [REDACTED] a felajánlott lakást megtekintette és elfogadta. A Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos u. [REDACTED] szám alatti [REDACTED] sz.-ú lakóház 100 % önkormányzati tulajdonban van.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérlő jelenlegi jogosultsága alapján szociális lakbért fizet, az általa fizetendő bérleti díj összege a jelenlegi lakására 1.665,- Ft + ÁFA (bruttó: 2.115,- Ft).

ch/1

Nevezett bérlőnek az új szerződés megkötése után a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos u. [REDACTED] szám alatti lakásra 11.517,- Ft + ÁFA (bruttó 14.627,- Ft) összegű bérleti díj fizetési kötelezettsége keletkezik.

A lakás használatra alkalmassá tétele önkormányzati feladat, a lakás várható felújítási költsége a bérlői igények figyelembe vételével 2.210.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 2.806.700,- Ft. A költöztetés költsége 55.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 69.850,- Ft.

Fentiekre tekintettel a csereként felajánlott és elfogadott Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos u. [REDACTED] szám alatti lakás használatra alkalmassá tétele várhatóan mindösszesen bruttó 3.016.885,- Ft lesz, mely összeg tartalmazza a költöztetés és a tartalékkeret összegét.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy az elfogadott - Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos u. [REDACTED] lakás felújítási költségét munkanemenként tagolva a jelen előterjesztés 1. sz. mellékletét képező felújítási költségbecslés tartalmazza.

Fentieket összegezve javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfort nélküli, 24,48 m² alapterületű lakás tekintetében [REDACTED] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével, egyidejűleg a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos u. [REDACTED] szám alatti 1 szobás, 33,05 m² alapterületű, komfortos lakás használatra alkalmas állapotban történő bérbeadását, határozatlan időre szólóan.

Javasoljuk továbbá, hogy a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos u. [REDACTED] szám alatti lakás használatra alkalmas állapotba történő felújítása a 2016. évi költségvetésben a 11602 címen nyilvántartott, önként vállalt feladat dologi kiadások terhére történjen.

II. A betérjesztés indoka

A Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. [REDACTED] szám alatti [REDACTED] hrszú lakóház 100 %-os önkormányzati tulajdonban van. Tekintettel arra, hogy az épület lebontásra kerül az önkormányzat a bérlőt - önkormányzati érdekből, az épület kiürítése, illetve lebontása miatt - köteles másik lakásba elhelyezni.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. [REDACTED] sz. alatti épület bontásra kijelölt ingatlanban lakó bérlők kihelyezésével az épület bonthatóvá válik.

Az önkormányzatnak a csere lakás bérbeadásával kapcsolatos eljárásban a csereként felajánlott és elfogadott lakás használatra alkalmassá tétele miatt bruttó 3.016.885,- Ft kiadása keletkezik, amely összeg tartalmazza a költöztetés és a tartalékkeret összegét.

A pénzügyi fedezet a Józsefvárosi Önkormányzat a 2016. évi költségvetésben a 11602 címen nyilvántartott, önként vállalt feladat dologi kiadások terhére biztosított.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet 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 pénzügyi térítésre sor kerül-e,”

A Rendelet 11. § (2) bekezdése értelmében az 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 jelöl ki.

Fentiek figyelembevételével, az alábbi határozati javaslatot terjesztem elő.

Határozati javaslat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 24,48 m² alapterületű lakás tekintetében [REDACTED] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg bérbe adja a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos u. [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfortos, 33,05 m² alapterületű lakást – *használatra alkalmas állapotban* – nevezett személy részére, határozatlan időre szólóan.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2016. március 21.

- 2.) a Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos u. [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfortos, 33,05 m² alapterületű, lakás lakhatóvá tételének költsége a 2016. évi költségvetésben a 11602 címen nyilvántartott, önként vállalt feladat dologi kiadások terhére történjen. A lakás várható felújítási költsége a bérlői igények figyelembe vételével 2.210.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 2.806.700,- Ft. A költöztetés költsége 55.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 69.850,- Ft. A tartalékkeret összege: 110.500,- Ft + ÁFA, azaz összesen bruttó 140.335,- Ft. A csereként felajánlott és elfogadott lakás használatra alkalmassá tétele várhatóan mindösszesen bruttó 3.016.885,- Ft lesz, mely összeg tartalmazza a tartalékkeret összegét is.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2016. március 21.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2016. június 15.

- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a csereként felajánlott és elfogadott Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos u. [REDACTED] szám alatti lakás felújítását követően intézkedjen a bérlő átköltöztetéséről a felújított cserelakásba.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2016. június 15.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2016. július 15.

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



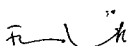
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdető táblán honlapon

Budapest, 2016. március 8.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

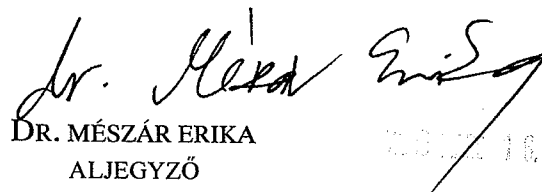
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KERESZTESI ZOLTÁNNÉ LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  a 116. o. l.

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

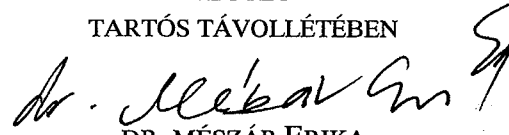
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

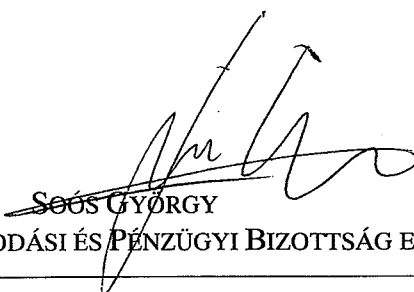
JÓVÁHAGYTA:

DANADA-RIMÁN EDINA

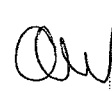
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE


fakab



Vagyongkezelési Divízió

Önkormányzati Házkezelő Iroda

Budapest VIII.kerület Tolnai Lajos utca 33 m2 komfortos lakás felújítási költségbecslés munkanemenként részletezve				
ssz.	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkanemenként részletezve	becsült költség (Ft.)
1	összes	fal	vakolatjavítás	140 000
2	összes	fal	festés-mázolás	380 000
3	szoba	padló	parketta javítás	120 000
4	konyha	oldalfal	hidegburkolat javítása	110 000
5	konyha	padló	hidegburkolat javítása	140 000
6	előszoba	padló	hidegburkolat javítása	70 000
7	fürdőszoba	oldalfal	hidegburkolat javítása	150 000
8	fürdőszoba	padló	hidegburkolat javítása	130 000
9	összes	nyílászárók	ablak, ajtó, javítás, passzív javítás	120 000
10	összes	fűtés	parapettes gázkonvektor beüzemelése	50 000
11	összes	berendezési tárgyak és szerelvényei	WC, fürdőkád, mosdó, mosogató, javítása, tűzhely beüzemelése	130 000
12	összes	elektromos hálózat	elektromos hálózat felújítása szabványosítás felülvizsgálat, javítás	350 000
13	összes	gázvezeték	felülvizsgálat, javítás	30 000
14	összes	szennyvízvezeték	felülvizsgálat, javítás	140 000
15	összes	vízvezeték	felülvizsgálat, javítás	150 000
			összesen netto:	2 210 000
			tartalék keret 5%	110 500
			Költöztetési költség nettó :	55 000
			összesen nettó:	2 375 500
			ÁFA 27%	641 385
			összesen bruttó:	3 016 885

Készült: 2016.03.09

JGK. Zrt. ÖHK

Handwritten signature and number 5