

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

24.....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] és [REDACTED] bérlők 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, Orczy út [REDACTED] szám alatti lakás felújítási költségbeclése

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] szám alatti épületben összesen 8 db lakás van, melyből 4 db üres, 4 db bérlő által lakott. A bérlők mindegyike határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkezik.

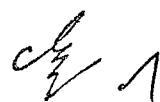
A fentiekben írt tulajdonosi döntés figyelembevételével Társaságunk Lakásgazdálkodási és Hátralékkezelési Irodája megkezdte a tárgyalásokat a tárgyi épületben lakó bérlőkkel a kihelyezésük tárgyában.

A Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. [REDACTED] szám alatti 2 szobás, komfortos, 40,00 m² alapterületű önkormányzati lakásnak [REDACTED] és fia, [REDACTED] bérlőtársak a bérlői, bérleti szerződésüknek időtartama határozatlan idejű. A lakásban nevezettek kívül még [REDACTED] házastársa és gyermeke laknak. Bérlők a lakásbérleti díjat és az ahhoz kapcsolódó egyéb közüzemi díjakat rendszeresen megfizetik, elmaradásuk nincs.

[REDACTED] és [REDACTED] tárgyi lakásra vonatkozó lakásbérleti jogviszonyukat másik lakás bérbeadása mellett kívánják megszüntetni.

Fentiekben leírtak megvalósítása érdekében [REDACTED] és [REDACTED] részére Társaságunk felajánlotta a Budapest VIII. kerület, Orczy út [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfortos, 42,60 m² alapterületű önkormányzati lakást. [REDACTED] és [REDACTED] a felajánlott lakást megtekintették és elfogadták. A Budapest VIII. kerület, Orczy út [REDACTED] szám alatti [REDACTED] hrsz-ú lakás társasházban helyezkedik el, amelyben 19,09 % az önkormányzati tulajdon.

A tárgyi lakásra megállapított közös költség összege: 9.030,- Ft/hó.



Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérlők jelenlegi jogosultságuk alapján szociális lakbért fizetnek, az általuk fizetendő bérleti díj összege a jelenlegi lakására: 588,- Ft + ÁFA, (bruttó: 747,- Ft).

Nevezett bérlőknek az új szerződés megkötése után a Budapest VIII. kerület, Orczy út [REDACTED] szám alatti lakásra: 14.845,- Ft + ÁFA (bruttó: 18.853,- Ft) összegű bérleti díjfizetési kötelezettségük keletkezik.

A lakás használatra alkalmassá tétele önkormányzati feladat, a lakás várható felújítási költsége a bérlői igények figyelembe vételével: 2.990.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó: 3.797.300,- Ft. A költöztetés költsége: 55.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 69.850,- Ft.

Fentiekre tekintettel a csereként felajánlott, és elfogadott Budapest VIII. kerület, Orczy út [REDACTED] szám alatti lakás használatra alkalmassá tétele várhatóan mindösszesen bruttó: 4.057.015,- Ft lesz, mely összeg tartalmazza a költöztetés, és a tartalékkeret összegét.

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

Fentieket összegezve, javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. [REDACTED] szám alatti 2 szobás, komfortos, 40,00 m² alapterületű lakás tekintetében, [REDACTED] és [REDACTED] bérlőkkel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg a Budapest VIII. kerület, Orczy út [REDACTED] szám alatti 1 szobás, 42,60 m² alapterületű, komfortos lakás használatra alkalmas állapotban történő bérbeadását, határozatlan időre szólóan.

Javasoljuk továbbá, hogy a Budapest VIII. kerület, Orczy út [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] hrsz-ú lakóház 100 %-os önkormányzati tulajdonban van. Tekintettel arra, hogy az épület bontásra 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 cserelakás bérbeadásával kapcsolatos eljárásban a csereként felajánlott és elfogadott lakás használatra alkalmassá tétele miatt bruttó 4.057.015,- Ft kiadása keletkezik, amely összeg tartalmazza a költöztetés és a tartalékkeret összegét.

A pénzügyi fedezet a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 2016. évi költségvetésében 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 (továbbiakban: 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 pénzbeli térítésre sor kerül-e,”



A Rendelet 11. § (2) bekezdése értelmében az Ltv. 23.§ (3) bekezdése esetén a bérlő részére az 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, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 40,00 m² alapterületű lakás tekintetében, [REDACTED] és [REDACTED] bérlőkkel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg bérbe adja a Budapest VIII. kerület, Orczy út [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfortos, 42,60 m² alapterületű lakást – *használatra alkalmas állapotban* - nevezettek részére, határozatlan időre szólóan.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2016. március 21.

- 2.) a Budapest VIII. kerület, Orczy út [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfortos, 42,90 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: 2.990.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó: 3.797.300,- Ft. A költöztetés költsége: 55.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 69.850,- Ft. A tartalékkeret összege: 149.500,- Ft + ÁFA, azaz összesen bruttó: 189.865,- Ft. A csereként felajánlott, és elfogadott lakás használatra alkalmassá tétele, várhatóan mindösszesen bruttó: 4.057.015,- 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, Orczy út [REDACTED] szám alatti lakás felújítását követően intézkedjen a bérlők 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.

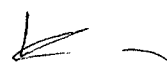
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2016. július 15.

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



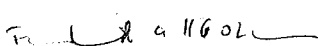
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2016. március 8.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KERESZTESI ZOLTÁNNÉ LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

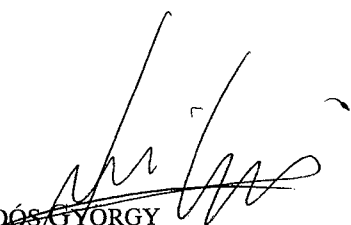
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

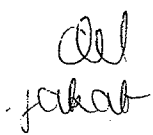
JÓVÁHAGYTA:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE





Vagyonkezelési Divízió

Önkormányzati Házkezelő Iroda

Budapest VIII. kerület Orczy út 42.6 m2 komfortos lakás felújítási költségbecslés munkanemenként részletezve				
ssz.	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkanemenként részletezve	becsült költség (Ft.)
1	összes	fal	vakolatjavítás	250 000
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	120 000
6	előszoba	padló	hidegburkolat javítása	100 000
7	fürdőszoba	oldalfal	hidegburkolat javítása	100 000
8	fürdőszoba	padló	hidegburkolat javítása	100 000
9	összes	nyílászárók	ablak, ajtó, javítás, passzítás javítás	180 000
10	őszoba, konyha	fűtés	gázkonvektoros fűtés kialakítása (parapett)	330 000
11	összes	berendezési tárgyak és szerelvényei	WC, fürdőkád, mosdó, mosogató, elektromos forróvíz tároló 120L tűzhely	160 000
12	összes	elektromos hálózat	hálózat szabványosítása	620 000
13	összes	gázvezeték	bővítés, felülvizsgálat, szabványosítás	250 000
14	összes	szennyvízvezeték	felülvizsgálat, javítás	80 000
15	összes	vízvezeték	felülvizsgálat, javítás	90 000
			összesen nettó:	2 990 000
			tartalék keret 5%	149 500
			költségtérítési költség nettó:	55 000
			összesen nettó:	3 194 500
			ÁFA 27%	862 515
			összesen bruttó:	4 057 015

Készült: 2016.03. 09. JGK Zrt. ÖHK.

Handwritten signature and number 5