

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

25.....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] bérlo 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, Delej u. [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] sz. alatti épületben összesen 8 db lakás van, melyből 4 db üres, 4 db bérlo által lakott. A bérlok mindegyike határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkezik.

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

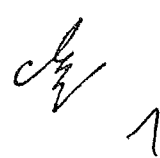
A Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor u. [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfort nélküli, 23,71 m² alapterületű önkormányzati lakásnak [REDACTED] a bérloje, bérleti szerződésének időtartama határozatlan idejű. A lakásban nevezett személy egyedül lakik, a lakásbérleti díjat és az ahhoz kapcsolódó 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, Delej u. [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfortos, 35,90 m² alapterületű önkormányzati lakást, melyet [REDACTED] megtekintett és elfogadott.

A Budapest VIII. kerület, Delej u. [REDACTED] szám alatti épület Társasház, amelyben 4,09 % az önkormányzati tulajdon. A tárgyi lakásra megállapított közös költség összege 8.142,-Ft/hó.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérlo az általa jelenleg lakott lakásra 2.343,- Ft + ÁFA bérleti díjat fizet (bruttó: 2.976,- Ft).



Nevezett bérlőnek az új szerződés megkötése után a Budapest VIII. kerület, Delej u. [REDACTED] szám alatti lakásra 13.032,- Ft + ÁFA (bruttó 16.551,- Ft) összegű bérleti díj fizetési kötelezettsége keletkezik.

A lakás használatra alkalmassá tétele önkormányzati feladat, a lakás várható felújítási költsége a bérlői igények figyelembe vételével 3.180.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 4.038.600,- Ft. A költöztetés költsége 60.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 76.200,- Ft.

Fentiekre tekintettel a csereként felajánlott és elfogadott Budapest VIII. kerület, Delej u. [REDACTED] szám alatti lakás használatra alkalmassá tétele várhatóan mindösszesen bruttó 4.316.730,- Ft lesz, mely összeg tartalmazza a költöztetés és a tartalékkeret összegét.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy az elfogadott - Budapest VIII. kerület, Delej 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, 23,71 m² alapterületű lakás tekintetében a [REDACTED] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetését, egyidejűleg a Budapest VIII. kerület, Delej u. [REDACTED] szám alatti 1 szobás, 35,90 m² alapterületű, komfortos lakás használatra alkalmas állapotban történő bérbeadását, határozatlan időre szólóan.

Javasoljuk továbbá, hogy a Budapest VIII. kerület, Delej 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] hrsz.-ú 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 cserelakás bérbeadásával kapcsolatos eljárásban a csereként felajánlott és elfogadott lakás használatra alkalmassá tétele miatt bruttó 4.316.730,- 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 pénzbeli 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, 23,71 m² alapterületű lakás tekintetében [REDACTED] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg bérbe adja a Budapest VIII. kerület, Delej u. [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfortos, 35,90 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, Delej u. [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfortos, 35,90 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 3.180.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 4.038.600,- Ft. A költöztetés költsége 60.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 76.200,- Ft. A tartalékkeret összege 159.000,- + ÁFA, azaz összesen bruttó 201.930,- Ft. A csereként felajánlott és elfogadott lakás használatra alkalmassá tétele várhatóan mindösszesen bruttó 4.316.730,- 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, Delej 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

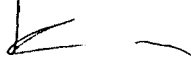
Határidő: 2016. június 15.

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

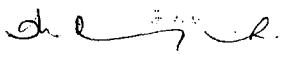
Budapest, 2016. március 10.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

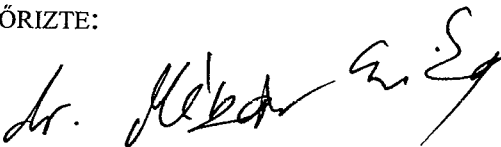
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KERESZTESI ZOLTÁNNÉ LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



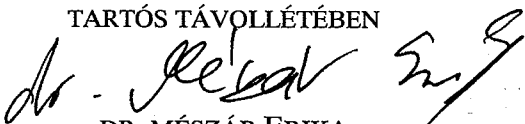
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

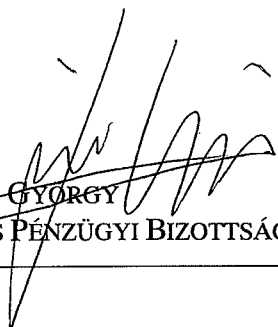
JÓVÁHAGYTA:

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 Delej u. [REDACTED] 36 m2 komfortos lakás felújítási költségbecslés munkanemenként részletezve				
ssz.	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkanemenként részletezve	becsült költség (Ft.)
1	összes	fal	meglévő vakolat javítás régi enyves festék lekaparása	250 000
2	összes	fal és nyílászárók	glettelés festés-mázolás	460 000
3	összes	nyílászárók	lakatos szerelvények pótlása nyílászárók javítása passzítása bejárati ajtó és erkély ajtó cseréje.	250 000
4	fürdőszoba, konyha	oldalfal	hidegburkolat csere	200 000
5	fürdőszoba, konyha	padló	hidegburkolat csere	150 000
6	szoba	padló	javítás csiszolás lakkozás	100 000
7	szoba és konyha		konyhai régi beépített butorzat elbontása állmennyezet kialakítása szobában és a konyhában max 2.7m magasságban	290 000
8	fürdőszoba, WC, konyha	berendezési tárgyak	WC csésze és tartály csere 1db ülőke pótlás 1db mosdó csere csapteleppel 1db Konyha két medencés mosogató kialakítása szekrénybe építve csapteleppel 1db gáztűzhely csere 1db fürdőkád bontás 1db zuhanytálca beépítése harmónika ajtóval, csapteleppel 1db. elektromos forróvíz tároló javítás	450 000
9	fürdőszoba. Wc	szellőzés	ventilátoros szellőzés kialakítása a helységvilágítással összekapcsolt vezérléssel késleltető relével (15perc)	120 000
10	összes	fűtés	szoba és konyha 2db parapett gázkonvektor felújítása beüzemelése fürdőszoba elektromos infra vonal hőszigetelés felszerelés	100 000
11	összes	elektromos hálózat	nappali elektromos hálózat cserése szabványos merőhely kialakítással, csúcsdó kizárásos mérőhely és áramkörök kialakítása elektromos forróvíz tároló részére	460 000
12	összes	gázvezeték	gázvezeték ávizsgálás ellenőrzés javítás	50 000
13	összes	szennyvízvezeték	cseréje, szerelvények cseréje pótlása	150 000
14	összes	vízvezeték	cseréje, szerelvények cseréje pótlása	150 000
			összesen nettó:	3 180 000
			tartalék keret 5%	159 000
			költségtérítési költség	60 000
			összesen nettó:	3 399 000
			ÁFA 27%	917 730
			összesen bruttó:	4 316 730

Készült: 2016.03. 09. JGK Zrt., ÖHK

ch 5