

SÜRGŐSSÉGI

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.16.sz. napirend
HELYSZINI

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a 1083 Budapest, Tömő u. [REDACTED] szám alatti bérlők bérleti jogviszonyának felmondására irányuló döntés visszavonására

Előterjesztő: Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Jakab Andrea irodavezető

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 153/2014. (VIII.27.) számú határozatában elfogadta a „Megállapodás a Corvin Sétány projekt keretszerződés közös megegyezéssel történő lezárásáról” elnevezésű megállapodást (a továbbiakban: *Megállapodás*). A *Megállapodásban* az Önkormányzat – többek között – vállalta, hogy a négy önkormányzati tulajdonú épület önkormányzati bérleményeiből a lakókat kiköltözteti, továbbá a két érintett társasházban lévő önkormányzati tulajdonú albetéitei kiüríti, az épületeket lebontja, és az ezt követően kialakított építési telkek tulajdonjogát ingatlancsere útján átadja a Corvin Sétány Program megvalósításában résztvevő Corvin Zrt. részére.

A Budapest VIII. kerület, Tömő utca [REDACTED] szám alatti 93,08 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú önkormányzati tulajdonú lakásra vonatkozóan [REDACTED] (született: [REDACTED], [REDACTED] és [REDACTED] 2008. április 11. napján kötöttek bérleti szerződést, határozatlan időre. (A tárgyi lakásra vonatkozóan [REDACTED] és neje, [REDACTED] 1977. június 15-én kötöttek bérleti szerződést, mely bérlőtársítás belépése miatt módosításra került).

Tekintettel arra, hogy bérlők nem fogadták el sem az Önkormányzat által a hatályos jogszabályoknak megfelelően felajánlott – az ingatlanszakértő által meghatározott 21.100.000,- Ft forgalmi érték 80%-ának megfelelő – 16.880.000,- Ft összegű pénzbeli térítést, sem a felajánlott cserelakásokat, és bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére tett több hónapos egyeztetések eredménytelenek maradtak, a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1104/2015. (XI.02.) számú határozatában hozzájárult a bérlők bérleti szerződésének – rendes felmondással történő – felmondásához beköltözhető és a jogszabályoknak megfelelő cserelakás kijelölésével.

A bérlők lakásbérleti jogviszonya az Önkormányzat nevében és megbízásából eljáró Dr. Lóránth József jogi képviselő által 2015. december 16. napján kelt levélben, 2016. március 31. napjára felmondásra került, és cserelakásként a Budapest VIII. kerület, Koszorú u. [REDACTED] szám alatti 81 m² alapterületű, 3 szobás, komfortos komfortfokozatú – *beköltözhető állapotban lévő* – lakás lett nevezettek részére felajánlva.

Bérlők időközben egyeztetéseket kezdeményeztek, melynek eredményeként 2016. február 19. napján Társaságunknál benyújtott kérelmükben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságtól a tárgyi lakásra – *jelenleg még fennálló* – lakásbérleti jogviszonyuk közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében

Handwritten signature

történő megszüntetését kérelmezték. A pénzbeli megváltás összegét 17.500.000,- Ft összegben jelölték meg.

Az aktualizált ingatlanforgalmi szakvélemény megismerését követően Társaságunk, az abban foglaltakra figyelemmel, valamint annak érdekében, hogy az Önkormányzat a vállalt kötelezettségének minél hamarabb eleget tudjon tenni – önkormányzati érdekből – az épület mielőbbi kiürítése, illetve lebontása miatt úgy döntött, hogy elfogadásra javasolja a bérlők által írásban kérelmezett 17.500.000,- Ft pénzbeli térítés kifizetésével történő szerződés megszüntetését a Tisztelt Bizottság felé.

Azonban a Pénzügyi Ügyosztállyal történt egyeztetés alapján, a bérlők részére – pénzbeli térítés címén – fizetendő 17.500.000,- Ft összeg pénzügyi fedezete jelenleg nem biztosított. Mivel a költségvetést érintő kérdésekben Képviselő-testületi döntés szükséges, és a Képviselő-testület 2016. április 7. napján ülésezik legközelebb – annak érdekében, hogy a bérlők lakásbérleti jogviszonyának közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetése megvalósulhasson – a Tisztelt Bizottság korábbi döntésének visszavonása szükséges.

Fentiekre tekintettel, javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII. kerület, Tömő utca [REDACTED] [REDACTED] szám alatti 93,08 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú önkormányzati tulajdonú lakás tekintetében [REDACTED], [REDACTED] (született: [REDACTED]), [REDACTED] és [REDACTED] bérlőtársak bérleti jogviszonyának felmondásával kapcsolatos 1104/2015. (XI.02.) számú határozat 1) pontjában foglaltakat vonja vissza.

II. A beterjesztés indoka

A bérlők lakásbérleti jogviszonyának felmondására irányuló korábbi bizottsági döntés visszavonására a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A Budapest VIII. kerület, Tömő u. [REDACTED] szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő bontásra kijelölt ingatlanban lakó valamennyi bérlő kihelyezésével az épület bonthatóvá válik.

Tekintettel arra, hogy a tárgyi lakás bérlői a részükre kijelölt cserelakást nem fogadják el, és adott esetben ha a jelenleg használt lakást nem adnák vissza az Önkormányzat birtokába, a Budapest VIII. kerület, Tömő utca [REDACTED] szám alatti lakás kiürítését csak és kizárólag polgári peres eljárás jogerős bírósági lezárását követően, végrehajtási eljárás útján lehetne érvényesíteni.

A bírósággyakorlatot is figyelembe véve, ezek az eljárások hosszú időt, akár éveket is igénybe vehetnek, ezért annak érdekében, hogy az Önkormányzat a vállalt kötelezettségének minél hamarabb eleget tudjon tenni – önkormányzati érdekből – az épület mielőbbi kiürítése, illetve lebontása miatt, mindenképpen a megegyezés a lehető legcélravezetőbb, legköltséghatékonyabb, illetve a leggyorsabb lezárása ennek az ügynek.

Ennek pénzügyi fedezete az Önkormányzat 2016. évi költségvetésében jelenleg nem biztosított, ezért annak érdekében, hogy a bérlők lakásbérleti jogviszonyának közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetése megvalósulhasson, a Tisztelt Bizottság korábbi döntésének – mely a bérlők lakásbérleti jogviszonyának felmondásával kapcsolatos – a visszavonása szükséges.

IV. Jogszabályi környezet

A döntés a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú rendelet 36. § (3) és (6) bekezdéseiben foglaltakon alapul:

- (3) *Ha a bérleti jogviszony megszüntetését a mindenkor hatályos helyi város rehabilitációról szóló önkormányzati rendeletben rögzített feladatok ellátása érdekében a bérbeadó kezdeményezi, határozatlan időtartamú bérlet esetén, HVT I területen a pénzbeli térítés az ingatlanforgalmi*

szakértő által meghatározott forgalmi érték 80%-a, HVT II - HVT V területeken a pénzbeli térítés az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi érték 60%-a.

- (6) A pénzbeli térítés minimum 25 %-át a megállapodás aláírásakor, a fennmaradó részt pedig a lakás birtokbaadását követő 15. napon belül kell bérlő részére megfizetni. A lakást a megállapodás aláírását követő 45 napon belül a volt bérlőnek ki kell üríteni és át kell adnia a bérbeadó szervezetnek.

Fentiek alapján kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

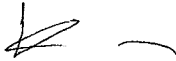
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy az 1104/2015. (XI.02.) számú határozat 1) pontját visszavonja.

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

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára:

nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2016. március 21.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

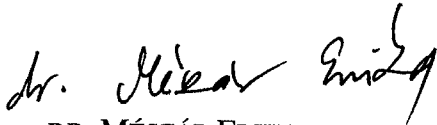
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: JAKAB ANDREA IRODAVEZETŐ *Jakab Andrea*

PÉNZÜGYI FEDEZETET / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *21.3.16*

JOGI KONTROLL: *de ...*

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2016 MARE 21

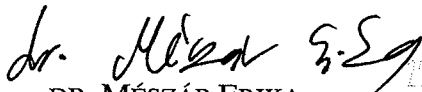
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

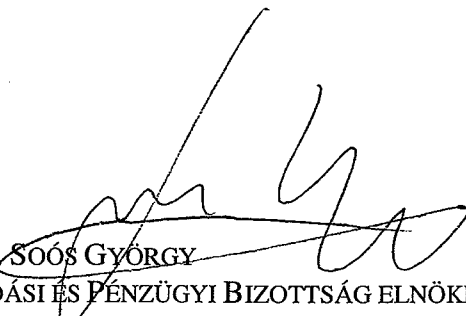
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN



DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2016 MARE 21


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE