

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. június 27-ei ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület,
szám alatti önkormányzati lakások csatolásával kapcsolatban

Előterjesztő: Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Csete Gyula 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

2014. december 1-től bérlője a Budapest VIII. kerület,
szám alatti, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 24,20 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakásnak, határozott időre szólóan 2019. november 30-ig. A bérleti szerződés 2016. március 16. napján módosításra került született házastárs bérlőtársi jogviszony létesítésére irányuló közös kérelme alapján. Bérlőknek bérleti díj tartozása nincs, magatartásbeli panasz nem érkezett ellenük.

Bérlők korábban csatolási kérelmet nyújtottak be a Budapest VIII. kerület,
szám alatti, 1,5 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 37,78 m² alapterületű üres lakásra, mely közvetlenül az általuk bérelt lakás mellett helyezkedik el. Kérelmük indokaként előadták, hogy jelenlegi lakásukban 4 fő (maguk és két gyermekük, egy 19 éves fiú, valamint egy 3 éves kislány) lakik, és a 24 m² alapterületű lakás már kicsinek bizonyult számukra. A két lakás összenyitásával már ideális otthont és élhetőbb körülményeket tudnának teremteni maguknak. Bérlők a lakások csatolásával járó összes költség megfizetését, valamint a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését vállalták.

A bérlők által bérelt lakás bérleti díja jelenleg – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve (költségelvű) – 4.251,-Ft/hó + ÁFA.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a Budapest VIII. kerület,
szám alatti, 1,5 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 37,78 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás 2014. szeptember 25. napja óta üres. A lakást a Rév 8. Zrt. a Corvin Szigony Projekt keretein belül, rossz műszaki állapota miatt hasznosítani nem tudta, ezért azt Társaságunk 2015. decemberében visszakapta. A bérlemény önálló bérleményként történő hasznosítása – a lakás rossz műszaki állapota, komfort nélküli komfortfokozata miatt – gazdaságtalan.

A két lakás csatolásával kapcsolatban Társaságunk műszaki munkatársai ellenőrzést végeztek az érintett lakásokban és megállapították, hogy a vonatkozó építésügyi szabályok betartása mellett a csatolásnak műszaki akadálya nincs. Tekintettel a bérlők, valamint a velük életvitelszerűen együttlakó és jogszerűen befogadott családtagokra, a csatolással létrejövő 2,5 szobás, komfortos komfortfokozatú, 61,98 m² alapterületű lakás a bérlők igényjogosultságát nem haladja meg.

A Budapest VIII. kerület,
szám alatti épület 100 %-os önkormányzati tulajdonban van. A Műszaki és Intézményi Iroda 2016. április 5. napján kelt levelében megerősítette, hogy a tárgyi épület bontási jegyzékben nem szerepel.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a Budapest VIII. kerület, szám alatti ingatlan, nem helyi város-rehabilitációs területen helyezkedik el.

szám alatti

Fent leírtakra tekintettel, javasoljuk a Budapest VIII. kerület, szám alatti, 1,5 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 37,78 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadását lakásbővítés céljára részére, azzal a feltétellel, hogy bérlőknek vállalniuk kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését valamint a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és munkálatok költségét. A kijelölt bérlőkkel bérleti előszerződést kell kötni az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, legfeljebb egy év határozott időre. Amennyiben a kijelölt bérlők a bérbeadástól számított fél éven belül a munkálatokat nem kezdik el vagy egy éven belül nem fejezik be, illetve építési engedélyköteles tevékenység esetén egy éven belül nem kapnak használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, az előszerződés hatályát veszti és ilyen esetre az elvégzett munkálatok utáni megtérítési igényt a bérlőkkel kötött előszerződésben ki kell zárni.

II. A betérjesztés 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.

A lakásbővítés céljára történő bérbeadás, az Önkormányzat részéről pénzügyi fedezetet nem igényel.

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 bérlő 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 bérlő általi elvégzését a bérbeadó és a bérlő 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 bérlőnek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, továbbá a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségeit.

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

(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.”

Fentiekre tekintettel kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

[Handwritten signature]
2

Határozati javaslat

...../2016. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, 12. szám alatti, 1,5 szobás, komfort nélküli, 37,78 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – jelenleg költségelvű 6.637,-Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díjjal történő bérbeadásához lakásbővítés céljára részére azzal a feltétellel, hogy bérlőknek vállalniuk kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését valamint a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségét. A kijelölt bérlőkkel bérleti előszerződést kell kötni az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, legfeljebb 1 év határozott időre. Amennyiben a kijelölt bérlők a bérbeadástól számított fél éven belül a munkálatokat nem kezdik el vagy 1 éven belül nem fejezik be, illetve építési engedélyköteles tevékenység esetén 1 éven belül nem kapnak használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, az előszerződés hatályát veszti és ilyen esetre az elvégzett munkálatok utáni megtérítési igényt a bérlőkkel kötött előszerződésben ki kell zárni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 27.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. augusztus 15.

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

Budapest, 2016. június 21.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: CSETE GYULA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *am*

JOGI KONTROLL: *al av*

ELLENŐRIZTE:

Dr. Mészár Erika
DR. MÉSZÁR ERIKA 2016 JÚN 21.
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Danada-Rimán Edina
DANADA-RIMÁN EDINA 2016 JÚN 21.
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

Szűcs György
SZÜCS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Jakab Alp

Alp