

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.4sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. szeptember 12-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület Lujza u. [REDACTED] és a [REDACTED] szám alatti önkormányzati lakások csatolásával kapcsolatban

Előterjesztő: Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Gurbainé Schneider Katalin 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

[REDACTED] 2001. február 23. napjától bérlője a Budapest VIII. kerület, Lujza u. [REDACTED] szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 31,75 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakásnak. Bérleti szerződése határozatlan időre szól. Bérlő a bérbeadáskor komfort nélküli lakást engedéllyel és a hatályban lévő szabályozásnak megfelelően komfortosította. A Bérlő által bérelt lakás bérleti díja jelenleg a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve (költségelvű) 3.138,- Ft/hó + ÁFA. Bérlőnek bérleti díj tartozása nincs, magatartásbeli panasz nem érkezett ellene.

Bérlő csatolási kérelmet nyújtott be a Budapest VIII. kerület, Lujza u. [REDACTED] szám alatti, egy szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 28,26 m² alapterületű üres lakásra, mely közvetlenül az általa bérelt lakás mellett helyezkedik el. Kérelmében és a 2016. augusztus 29-i megkeresésében indoklásként előadta, hogy jelenlegi lakásában 5 fő (maga és házastársa, valamint három gyermekük, [REDACTED] lakik, és a 31,75 m² alapterületű lakás már kicsinek bizonyult számukra. A két lakás összenyitásával már ideális otthon és élhetőbb körülményeket tudnának teremteni maguknak. Bérlő a lakások csatolásával járó összes költség megfizetését, valamint a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését vállalta.

A bérlő által csatolni kívánt lakás bérleti díja jelenleg - a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve, (költségelvű, komfort nélküli) - 2.793,- Ft/hó + ÁFA.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a Budapest VIII. kerület, Lujza u. [REDACTED] szám alatti, egy szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 28,26 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás 2014. május 29. napjától üres, önálló bérleményként történő hasznosítása – *a lakás rossz műszaki állapotára (talajvíz miatt a lakás nedves), komfortnélküli komfortfokozatára tekintettel – gazdaságtalan.*

A két lakás csatolásával kapcsolatban Társaságunk munkatársai ellenőrzést végeztek az érintett lakásokban, és megállapították, hogy a vonatkozó építésügyi szabályok betartása mellett a csatolásnak műszaki akadálya nincs. Tekintettel a bérlő, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó és jogszerűen befogadott családtagokra, a csatolással létrejövő 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 60,01 m² alapterületű lakás a bérlő igényjogosultságát nem haladja meg.

A Budapest VIII. kerület, Lujza u. [REDACTED] szám alatti épület 100 % önkormányzati tulajdonú épület. A Műszaki és Intézményi Iroda 2016. augusztus 26. napján kelt levelében megerősítette, hogy a tárgyi épület bontási jegyzékben nem szerepel.

[Handwritten signature]

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a Budapest VIII. kerület, Lujza utca [REDACTED] szám alatti ingatlan helyi város-rehabilitációs területen helyezkedik el, azonban a két lakás egybenyitásához a Rév8 Zrt. hozzájárult.

A fent leírtakra tekintettel javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Lujza u. [REDACTED] szám alatti, egy szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 28,26 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadását lakásbővítés céljára [REDACTED] részére, azzal a feltétellel, hogy bérlőnek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, valamint a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségét. Kijelölt bérlővel bérleti előszerződést kell kötni az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, legfeljebb 1 év határozott időre. Amennyiben a kijelölt bérlő a bérbeadástól számított fél éven belül a munkálatokat nem kezdi el vagy egy éven belül nem fejezi be, illetve építési engedélyköteles tevékenység esetén 1 éven belül nem kap használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, az előszerződés hatályát veszti, ilyen esetre az elvégzett munkálatok utáni megtérítési igényt a bérlővel kötött előszerződésben ki kell zárni.

II. A beterjesztés 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 a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: 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.) önkormányzati 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.

cl
2

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Lujza u. [REDACTED] szám alatti, 1 szoba komfort nélküli, 28,26 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában - a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve jelenleg - költségelvű, 2.793,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díjjal történő bérbeadásához lakásbővítés céljára [REDACTED] észére, azzal a feltétellel, hogy bérlőnek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, valamint a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségét. Kijelölt bérlővel bérleti előszerződést kell kötni az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, legfeljebb 1 év határozott időre. Amennyiben a kijelölt bérlő a bérbeadástól számított fél éven belül a munkálatokat nem kezdi el vagy 1 éven belül nem fejezi be, illetve építési engedélyköteles tevékenység esetén 1 éven belül nem kap használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, az előszerződés hatályát veszti, ilyen esetre az elvégzett munkálatok utáni megtérítési igényt a bérlővel kötött előszerződésben ki kell zárni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. szeptember 12.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. szeptember 30.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára (megfelelő aláhúzendő!): nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2016. szeptember 6.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: GURBAINÉ SCHNEIDER KATALIN LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: [REDACTED]

JOGI KONTROLL: [REDACTED]

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016. SZEP. 06

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2016. SZEP. 06

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

farkas-ors

cl 3