

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.3

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. október 5-i ülésére

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Víg u. [REDACTED] szám alatti lakás és a [REDACTED] szám alatti mosókonyha csatolásával kapcsolatban**

Előterjesztő: Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Keresztesi Zoltánné 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

Samu Ottilia 2002. június 18. napjától bérlője a Budapest VIII. kerület, Víg u. [REDACTED] szám alatti 1,5 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 41,00 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakásnak. Bérleti szerződése határozatlan időre szól.

Bérlő 2002. november 8-án csatolás iránti kérelmet nyújtott be a Budapest VIII. kerület, Víg u. [REDACTED] szám alatti 7,13 m² alapterületű mosókonyha helyiségre, mely közvetlenül az általa bérelt lakás mellett helyezkedik el. Kérelmében indoklásként előadta, hogy a helyiségben fürdőszobát szeretne kialakítani. Tekintettel arra, hogy az épületben lakók a mosókonyha használatáról lemondtak, továbbá a csatolásnak sem műszaki, sem vagyongazdálkodási szempontból akadálya nem volt 2003. március 12. napján a Józsefvárosi Önkormányzat Lakásügyi Osztálya - lakásbővítés céljából - a Budapest VIII., Víg u. [REDACTED] szám alatti 7,13 m² alapterületű mosókonyha helyiségre határozott idejű 2007. március 31-ig szóló bérleti szerződést kötött bérlővel, amely 2007. december 13. napján meghosszabbításra került 2008. március 31. napjáig. Bérlő a lakás komfortosítását engedéllyel, és a hatályban lévő szabályozásoknak megfelelően végezte el.

A lakásbővítés során létrejött lakás bérleti/használati díja jelenleg a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve (költsegelevű, komfort nélküli) 7.445,- Ft/hó + ÁFA

Bérlőnek bérleti díj tartozása nincs.

A Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Gazdálkodási Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda 2010. január 14. napján kelt jegyzőkönyve alapján a Budapest VIII., Víg u. [REDACTED] szám alatti, 1,5 szobás, komfortos komfortfokozatú, 47,09 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás műszaki csatolása az építési szabályoknak megfelelően elkészült. Tekintettel azonban arra, hogy a mosókonyha csatolására tulajdonosi hozzájárulás nélkül került sor, az akkor hatályos jogszabályok alapján bérlővel a végleges bérleti szerződést nem lehetett megkötöni.

A 2003. március 12. napján hatályos Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 36/1997.(VII. 16.) rendelet 28.§ (1) bekezdése alapján „A bérlő részére- kérelmére – lakásbővítés céljából a lakásával szomszédos, azzal műszakilag egyesíthető üres szükségglakás, használaton kívüli nem lakás célú helyiség, vagy a lakók hozzájárulása esetén egyéb közös használatú helyiség a LB hozzájárulásával üres komfort nélküli lakás bérbeadható.”

ch 1

A Budapest VIII. kerület, Víg u. [REDACTED] szám alatti épület 100 % önkormányzati tulajdonú épület. A Műszaki és Intézményi Iroda tájékoztatása alapján a tárgyi épület bontási jegyzékben nem szerepel.

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

A fent leírtakra tekintettel javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Víg u. [REDACTED] szám alatti 1,5 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 41,00 m² alapterületű önkormányzati tulajdonban álló lakás és a Budapest VIII. kerület, Víg u. [REDACTED] szám alatti 7,13 m² alapterületű mosókonyha helyiség csatolásához történő hozzájárulást.

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 nőtt, 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.) számú 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.”

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú rendelet 48. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

ch 2

„(1) A lakbért a 43-44.§-ban szabályozott eseteken túlmenően módosítani kell különösen, ha a lakás alapterületében, komfortfokozatában, vagy a lakbér mértékét növelő, illetve csökkentő tényezőkben változás következik be, valamint ha a rendelet szerint a lakbért ismételt meg kell állapítani.

(2) Ha a bérbeadó kötelezettségébe tartozó komfortfokozat növelő beruházást megállapodás alapján nem a bérbeadó végzi el, a lakásra kötött bérleti szerződés komfort fokozatváltozás miatt, a lakbér tekintetében nem módosítható. A lakbért az eredeti komfortfokozatnak megfelelően kell megállapítani. Amennyiben a komfortfokozat növelő beruházás költségét megállapodás alapján a bérbeadó viseli, úgy a az eredeti szerződés a lakbér tekintetében módosítható.”

Fentiekre tekintettel kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Víg u. [REDACTED] szám alatti 1,5 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 41,00 m² alapterületű önkormányzati tulajdonban álló lakás és a Budapest VIII. kerület, Víg u. [REDACTED] szám alatti 7,13 m² alapterületű mosókonyha helyiség csatolásához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. október 5.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t bérleti szerződés csatolás jogcímén történő módosítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. október 20.

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

Budapest, 2016. szeptember 26.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KERESZTESI ZOLTÁNNÉ LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

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

JOGI KONTROLL: [REDACTED]

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

aut. farcas

3