

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.14
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. november 07-i ülésére

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca [REDACTED] és [REDACTED]**
[REDACTED] szám alatti önkormányzati lakások csatolásával kapcsolatban

Előterjesztő: Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató
Készítette és leírta: Orgonás Éva 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] (a továbbiakban: Bérelő) 2013. október 9. napjától bérlője a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. [REDACTED] szám alatti 1,5 szobás, komfortos komfortfokozatú, 35,20 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakásnak. Bérleti szerződése határozatlan időre szól. A bérelő által bérelt lakás bérleti díja jelenleg a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve (kölségelvű) 12.266,- Ft/hó + ÁFA. Bérelőnek bérleti díj tartozása nincs, magatartásbeli panasz nem érkezett ellene.

Bérelő 2016. július 21. napján csatolási kérelmet nyújtott be a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. [REDACTED] szám alatti, egy szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 22,43 m² alapterületű üres lakásra, mely közvetlenül az általa bérelt lakás mellett helyezkedik el. Kérelmében indokolásként előadta, hogy jelenlegi lakásában 3 fő (Bérelő, gyermeke, unokája) lakik, három generációnak a 31,75 m² alapterületű lakás kicsinek bizonyul. A két lakás műszaki egyesítésével és korszerűsítésével már ideális otthont és kényelmesebb körülményeket tudnának teremteni a számukra. Bérelő a lakások csatolásával járó összes költség megfizetését, valamint a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését vállalta.

A Bérelő által csatolni kívánt lakás bérleti díja jelenleg - a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve, (kölségelvű, komfort nélküli) - 3.941,- Ft/hó + ÁFA.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a csatolandó Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. [REDACTED] [REDACTED] szám alatti, egy szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 22,43 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás 2016. július 19. napjától üres, önálló bérleményként történő hasznosítása – a lakás komfortnélküli komfortfokozatára tekintettel – gazdaságtalan.

Handwritten signature

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 Bérelő, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó és jogszerűen befogadott családtagokra, az átalakítást, csatolást követően létrejött 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 54,18 m² alapterületű lakás a bérelő igényjogosultságát nem haladja meg.

A Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. [redacted] szám alatti épület 100 % -ban a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll - összesen 21 lakással, melyből 20 lakás lakott, és 1 üres -, a bontási jegyzékben nem szerepel.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca [redacted] szám alatti ingatlan nem HVT területen helyezkedik el.

A fent leírtakra tekintettel javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. [redacted] szám alatti, egy szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 22,43 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadását lakásbővítés céljára [redacted] részére, azzal a feltétellel, hogy bérelőnek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, valamint a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségét. Kijelölt bérelővel bérleti előszerződést kell kötni az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, legfeljebb 1 év határozott időre. Amennyiben a kijelölt bérelő 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 bérelővel 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.) önkormányzati rendelet 60. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) A bérelő 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 bérelő általi elvégzését a bérbeadó és a bérelő 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.”

Fentekre tekintettel kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

...../2016. év (XI.07.). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. [REDACTED] szám alatti, 1 szoba komfort nélküli, 22,43 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában - a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve jelenleg – költségelvű, 3.941,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díjjal történő bérbeadásához 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 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. november 7.

- 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. december 7.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára (megfelelő aláhúzó!): nem indokolt hirdető táblán honlapon

Budapest, 2016. november 02.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: ORGONÁS ÉVA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG
ELNÖKE