

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.10sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. november 28-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület Lovassy László utca [REDACTED] és [REDACTED] 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

[REDACTED] 2001. október 1. napjától, határozatlan időre szólóan bérlője, a Budapest VIII. kerület Lovassy László utca [REDACTED] szám alatti, egy szobás, komfort nélküli komfortfokozatú 34,92 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakásnak. Bérlőnek bérleti díj tartozása nincs.

[REDACTED] a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Lakásgazdálkodási Irodájára 2016. február 24-én lakásbővítési kérelmet nyújtott be a Budapest VIII. kerület Lovassy László utca [REDACTED] szám (Józsefvárosi Önkormányzat GISPÁN Ingatlan nyilvántartási rendszerében [REDACTED] szerepel, a továbbiakban: [REDACTED] alatti, szintén komfort nélküli komfortfokozatú 30,18 m² alapterületű üres lakásra, mely közvetlenül az általa bérelt lakás mellett helyezkedik el. Kérelme indokaként előadta, hogy a jelenlegi lakása komfort nélküli komfortfokozatú, a tisztálkodási lehetőségek korlátozottak. Fürdőhelyiséget szabályosan kialakítani a lakás kicsi alapterülete miatt, műszakilag nem lehetséges.

A bérlő által bérelt lakás bérleti díja jelenleg - lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve (kölségelvű, komfort nélküli) - **6.135,-Ft/hó + ÁFA**, míg a csatolni kívánt lakás bérleti díja jelenleg – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve (kölségelvű, komfort nélküli) - **5 302,- Ft/hó + ÁFA**.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a Budapest VIII. kerület Lovassy László utca [REDACTED] szám alatti önkormányzati üres lakást a lomtalanítást követően az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai, a végrehajtási eljárás foganatosítása során 2015. április 28. napján birtokba vette.

A bérlemény önálló bérleményként történő hasznosítása - *a lakás rossz műszaki állapota, komfort nélküli komfortfokozata miatt* – gazdaságtalan. Az üres bérlemény állapotának felmérése során megállapításra került, hogy a lakhatóvá tétel illetve a közműhálózat helyreállításának költsége: 1.990.000-Ft +ÁFA lenne a bérbeadó számára.

A birtokba vételt követően a tárgyi bérlemény üresen áll. Ismeretlen személyek többször is önkényesen be kívántak beköltözni. A házban lakók és munkatársaink együttműködésének

[Handwritten signature]

köszönhetően a kísérleteket sikeresen megakadályozták, továbbá gondoskodtak az önkormányzati tulajdonú lakás biztonságos lezárásáról. Az Önkormányzati Házkezelő Iroda a kérelmező jelenlétében 2016. március 25. napján megállapította, hogy minkét lakás a félemeleten helyezkedik el, ezért csatolásuknak műszaki akadálya nincs. A Műszaki Divízió szintén nem emelt kifogást a bővítéssel kapcsolatosan, az épület bontási cím jegyzékben nem szerepel. Tekintettel a bérlő, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó és jogszerűen befogadott családtagokra (kérelmező, bérlő gyermeke és idős szülője összesen: 3 fő), a csatolással létrejövő legfeljebb kettő szobás, komfortos komfortfokozatú, 65,00 m² alapterületű lakás a bérlő lakásigényének jogosultságát nem haladja meg.

A Budapest VIII. kerület Lovassy László utca [redacted] szám alatti épületben 16 db lakás található, melyből egyedül a csatolandó üres bérleményt nem lakják. A tárgyi épület 100%-os önkormányzati tulajdonban van, a bontási jegyzékben nem szerepel..

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

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület Lovassy László utca [redacted] szám alatti, egy szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 30,18 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadását lakásbővítés céljára [redacted] részére, azzal a feltétellel, hogy bérlőnek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, és a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségét. Kijelölt bérlővel bérleti előszerződést kell kötni az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, legfeljebb egy 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 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.

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.

(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.

Határozati javaslat

...../2016.(XI.28.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozata

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület Lovassy László utca [REDACTED] szám alatti, 1 szobás komfort nélküli, 30,18 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában - lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve jelenleg - költségelvű 5.302,-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, és 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. december 31.

- 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 31.

3

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

Budapest, 2016. november 22.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

| | |
|--|--|
| KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT. | |
| LEÍRTA: CSETE GYULA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS | <i>cs</i> |
| PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: | <i>ed: m</i> |
| JOGI KONTROLL: <i>cs z cs</i> | |
| ELLENŐRIZTE: | |
| <i>Dr. Mészár Erika</i> | |
| DR. MÉSZÁR ERIKA | |
| ALJEGYZŐ | |
| BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: | JÓVÁHAGYTA: |
| <i>Danada-Rimán Edina</i> | <i>Sós György</i> |
| DANADA-RIMÁN EDINA | SÓS GYÖRGY |
| JEGYZŐ | A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE |

cs

4