

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

47
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. december 12 -i ülésére

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi 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] 2011. március 9. napjától bérlője a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca [REDACTED] szám alatti, egy szobás, komfortos komfortfokozatú, 22,70 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú lakásnak, határozatlan időre szólóan. Bérlőnek bérleti díj tartozása nincs, magatartásbeli panasz vele szemben nem érkezett.

[REDACTED] (a továbbiakban: Bérlő), 2016. február 9. napján csatolási kérelmet nyújtott be a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca [REDACTED] szám alatti, egy szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 23,20 m² alapterületű üres lakás vonatkozásában, mely közvetlenül az általa bérelt lakás mellett helyezkedik el. Kérelme indokaként előadta, hogy a jelenlegi lakásában vele együtt összesen 4 fő (a Bérlő és [REDACTED] éves leánya, valamint a két [REDACTED] éves [REDACTED] unokája) lakik, és a 22,70 m² alapterületű lakás már kicsinek bizonyult számukra. A két lakás összenyitásával már ideális otthont és élhetőbb körülményeket tudnának teremteni. Bérlő a lakások csatolásával járó összes költség megfizetését, valamint a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését vállalta.

A bérlő által bérelt lakás bérleti díja jelenleg - lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve (költségelví, komfortos) - 4.944,-Ft/hó + ÁFA, míg a csatolni kívánt lakás bérleti díja jelenleg - lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve (költségelví, komfort nélküli) - 2.547,-Ft/hó + ÁFA.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca [REDACTED] szám alatti egy szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 23,20 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás évek óta üresen áll és jelenlegi állapotában nem lakható. A bérlemény önálló bérleményként történő hasznosítása - *a lakás rossz műszaki állapota, alapterülete és komfort nélküli komfortfokozata miatt* - gazdaságtalan, nem lehetséges.

A két lakás csatolásával kapcsolatban a Műszaki Divízió és az Ingatlanszolgáltatási Iroda munkatársai közös ellenőrzést végeztek az érintett lakásokban, és megállapították, hogy a vonatkozó építészeti szabályok betartása mellett a csatolásnak műszaki akadálya nincs. A Bérlővel életvitelszerűen együtt lakó és jogszerűen befogadott családtagok száma, a csatolással létrejövő kettő szobás, komfortos komfortfokozatú, 45,90 m² alapterületű lakás vonatkozásában a lakásigény jogosultságot nem haladja meg.

A Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca [REDACTED] szám alatti épület a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat), 100%-os tulajdonában van, amely az MNP III. keretein belül épület felújításban részesült, azonban az ott található lakások

[Handwritten signature]

komfortfokozatát a felújítás nem érintette. Az Önkormányzat bérleményhasznosítási nyilvántartásában az épületben 32 db lakás található, melyből 24 db lakott, 8 db pedig üresen áll. Az épület a bontásra kijelölt ingatlanok jegyzékében nem szerepel.

Tekintettel arra, hogy az épület HVT-II. területen helyezkedik el, Társaságunk 2016. október 04. napján levélben kereste meg a Rév8 Zrt.-t az érintett lakás bővítésével kapcsolatosan, ami ellen kifogásuk nem volt.

A fentebb írtakra tekintettel **javasoljuk** a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca: [REDACTED] szám alatti, egy szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 23,20 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadását lakásbővítés céljára [REDACTED] részére azzal a feltétellel, hogy a Bérelőnek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, és a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és munkálatok költségét. A 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 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.

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.

2

Határozati javaslat

...../2016.(XII.12.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozata

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca [REDACTED] szám alatti, 1 szobás komfort nélküli, 23,20 m² alapterületű lakás - a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve jelenleg - költségelvű komfort nélküli 2.547-Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díjjal megtekintett állapotában 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 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.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016.december 12.





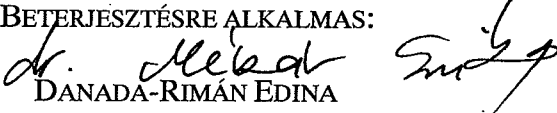
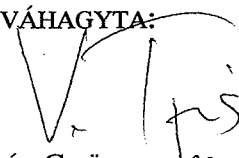
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti felújítási megállapodás, és bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. január 31.

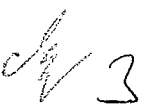
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára (megfelelő aláhúzendó!): nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2016. december 06.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: CSETE GYULA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	<u>ad</u> 
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
DR. MÉSZÁR ERIKA	
ALJEGYZŐ	
	2016 DEC 06.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	
	
DANADA-RIMÁN EDINA	
JEGYZŐ	
	2016 DEC 06.
JÓVÁHAGYTA:	
SOÓS GYÖRGY	
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE	



 3