

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.8
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület Diószegi Sámuel 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] 1997. december 17-től, határozatlan időre szólóan bérlője, a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca [REDACTED] szám alatti, egy szobás, komfort nélküli komfortfokozatú 23,00 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakásnak. Bérlőnek bérleti díj tartozása nincs, magatartásbeli panasz vele szemben nem érkezett.

[REDACTED] a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Lakásgazdálkodási Irodájára lakásbővítési kérelmet nyújtott be a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca [REDACTED] szám alatti, szintén komfort nélküli komfortfokozatú 21,60 m² alapterületű üres lakásra vonatkozóan, mely közvetlenül az általa bérelt lakás mellett helyezkedik el. Kérelme indokaként előadta, hogy a jelenlegi lakása komfort nélküli komfortfokozatú, kicsi alapterülettel rendelkezik. Fürdőhelyiséget szabályosan kialakítani a kérelmező által lakott bérleményben, az általa lakott lakás paraméterei miatt, műszakilag nem lehetséges. 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, komfort nélküli) - 2.525,-Ft/hó + ÁFA, míg a csatolni kívánt lakás bérleti díja jelenleg - a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve (költségelví komfort nélküli) 2.372,-Ft/hó + ÁFA.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca [REDACTED] szám alatti önkormányzati üres lakást a lomtalanítást követően az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai, a végrehajtási eljárás foganatosítása során 2013. április 08. napján vették birtokba.

A Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca [REDACTED] önálló bérleményként történő hasznosítása - a lakás rossz műszaki állapota, komfort nélküli komfortfokozata miatt - gazdaságtalan, nem lehetséges. Az üres bérlemény állapotának felmérése során megállapításra került, hogy a lakhatóvá tétel, illetve a közműhálózat helyreállításának költsége 2.160.000-Ft + ÁFA összegbe kerülne a bérbeadó számára.

[Handwritten signature]

A birtokba vételt követően a tárgyi bérlemény üresen áll. A Műszaki Divízió nem emelt kifogást a bővítéssel kapcsolatosan, az épület pedig a bontási cím jegyzékben nem szerepel. A bérlővel életvitelszerűen együttlakó és jogszerűen befogadott családtagok száma, a csatolással létrejövő legfeljebb kettő szobás, komfortos komfortfokozatú, 44,60 m² alapterületű lakás vonatkozásában a lakásigény jogosultságot nem haladja meg. A Budapest VIII.kerület Diószegi Sámuel utca [redacted] szám alatti épület 100%-os önkormányzati tulajdonban van és nem HVT területen helyezkedik el. Az Önkormányzat bérleményhasznosítási nyilvántartásában az épületben 23 db lakás található, melyből 18 db lakott, 5 db lakás pedig üresen áll.

A fentebb írtakra tekintettel javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca [redacted] szám alatti, egy szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 21,60 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 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 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.

(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.”

[Handwritten signature]

Fentiekre tekintettel kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca [REDACTED] szám alatti, 1 szobás komfort nélküli, 21,60 m² alapterületű lakás - a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve jelenleg - költségelvű komfort nélküli 2.372,-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 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: 2017. január 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: 2017. január 31.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára (megfelelő aláhúzendő!): 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: [REDACTED]

JOGI KONTROLL: [REDACTED]

ELLENŐRIZTE:

Dr. Mészár Erika

DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2016 DEC 06

BETERJESZTÉSRE AIKAI MAS:

Dr. Danada-Rimán Edina

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

Soós György

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

2016 DEC 06

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]