

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.10.
.....sz. napirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. október 16-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 26. szám alatti épület három bérlőjének visszaköltöztetésére, és a bérlők bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésére, másik lakás bérbeadása mellett

Előterjesztő: Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Jakab Andrea mb. lakásgazdálkodási divízióvezető

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

A Magdolna-negyed Program III. ütemének (továbbiakban: program) keretében, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 462/2013. (XII.18.) számú határozatában döntött a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 26. szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő lakóépület A. épületrészének részleges felújításáról és a B. épületrész lebontásáról.

A Nagy Fuvaros u. 26. szám alatti önkormányzati tulajdonú épületben összesen 41 db lakás volt. A bontási munkálatok megkezdése előtti állapot szerint 18 db lakásban bérlők, 12 db lakásban jogcím nélküli használók laktak. 10 db lakás üres volt, és 1 db lakás kizárólag LÉLEK-Program keretében hasznosítható 1 szobás, 27 m² alapterületű, komfort nélküli szállási szállítás volt.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 546/2014. (V.16.) számú határozata alapján Társaságunk az épület bérlőinek, illetve használóinak ideiglenes elhelyezéséről való gondoskodást és az épület kiürítését megkezdte. A bérlőkkel az ideiglenes elhelyezés idejére Társaságunk használati megállapodást kötött, és a bérlők lakásbérleti jogviszonya, valamint az ahhoz kapcsolódó díj fizetési kötelezettségük - az átmeneti elhelyezésre tekintettel - szüneteltetésre került.

A Nagy Fuvaros u. 26. szám alatti épület 2014. augusztus 5. napjára teljes egészében kiürítésre került.

Az épület B. épületrésze (pince + földszint + emelet) 2015. január 6-i teljesítéssel elbontásra került, helyén a megmaradó A. épületrészhez tartozó zöldterület került kialakításra.

A B. épületrészben a bontást megelőző állapot szerint összesen 8 db lakás volt. Ebből 3 db lakás üres, 3 db lakás bérlő által, 2 db lakás pedig jogcím nélküli használó által volt lakott. A B. épületrészből csak a három bérlő költözik vissza az A. épületbe. A jogcím nélküli használók elhelyezéséről már nem kell gondoskodni, tekintettel arra, hogy ellenük jogerős bírósági végzés alapján – végrehajtási eljárás keretében – intézkedés történt.

A megmaradt *A. épületrészben* a program keretében felújítást, komfortosítást és csatolást követően és a felújítással nem érintett lakásokat is figyelembe véve jelenleg összesen 31 db üres lakás található. Az épület feltöltése érdekében 2017. szeptemberében megkezdődtek az egyeztetések. Az *A. épületben* lévő lakásokba jelenleg a korábbi *B. épület* három bérlője, valamint azon hét bérlő költözik vissza, akiknek a bérleményük korábban is az *A. épületben* volt, és akik a visszaköltözési szándékukat már jelezték. Utóbbiak esetében az épület részleges felújítása és a *B. épületrész* bontása nem érintette bérleményüket, a bérlők visszaköltözhetnek a korábbi bérleményükbe. A többi bérlő elhelyezéséről a tárgyalások folyamatban vannak.

A korábbi *B. épület* három bérlője esetében – akik az *A. épületbe* költöznek - a Tisztelt Bizottság döntése szükséges a bérbeadás vonatkozásában. Időközben ezen három bérlő közül az egyik bérlő J. A. kérelemmel fordult a Józsefvárosi Önkormányzathoz. Bérlő a 2016. augusztus 17. napján beérkezett kérelmében – különmemű három kiskorú gyermekére való tekintettel – a lebontott épületrészben található 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 27,7 m² alapterületű 1. emelet 22. szám alatti korábbi bérleménye helyett, nem a számára felújított 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 27,88 m² alapterületű 2. emelet 33. szám alatti lakást, hanem másik – nagyobb alapterületű – lakás bérbeadását kérelmezte a Nagy Fuvaros u. 26. szám alatti épületen belül. Az épületen belül rendelkezésre álló cserelakásként felajánlható lakások közül a bérlő kérelmében leírt indokokat figyelembe véve, felajánlásra került a Nagy Fuvaros u. [REDACTED] szám alatti 1,5 szobás, komfortos komfortfokozatú, 38,10 m² alapterületű lakás, melyet bérlő megtekintett állapotban elfogadott, és vállalta a lakás saját költségén – maximum három hónapon belül – történő felújítását. A cserelakás a bérlő igényjogosultságát nem haladja meg, és a lakás bérbeadásához a Rév8 Zrt. is hozzájárult.

A fent leírtakra tekintettel, az alábbi javaslatot tesszük a Tisztelt Bizottság felé:

- a) Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 26. B. ép. 1. emelet 23. szám alatti 2 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 35,5 m² alapterületű lakás tekintetében, N-né V. I. bérlővel korábban határozatlan időre fennálló, az épület felújításának idejére szüneteltetett bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, bérlő részére a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. [REDACTED] szám alatti, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 45,19 m² alapterületű felújított lakás megtekintett állapotban történő bérbeadását, határozatlan időre szólóan azzal a feltétellel, hogy bérlő az épület felújításának idejére átmenetileg használatba adott Budapest VIII. kerület, Kőrös u. 10. 1. emelet 7. szám alatti lakást a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. [REDACTED] szám alatti lakás birtokbavételét követő maximum 30 napon belül rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadja.
- b) Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 26. B. ép. 1. emelet 22. szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 27,7 m² alapterületű lakás tekintetében, J. A. bérlővel korábban 5 év határozott időre fennálló, az épület felújításának idejére szüneteltetett bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, bérlő részére a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. [REDACTED] szám alatti, 1,5 szobás, komfortos komfortfokozatú, 38,10 m² alapterületű lakás megtekintett állapotban történő bérbeadását határozott időre, 5 évre szólóan azzal a feltétellel, hogy bérlő az épület felújításának idejére átmenetileg használatba adott Budapest VIII. kerület, Lujza u. 15. 1. emelet 20. szám alatti lakást a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. [REDACTED] szám alatti lakás birtokbavételét követő maximum 90 napon belül rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadja.

A Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. [REDACTED] szám alatti lakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás – saját költségen – a bérlő feladata, melyet megállapodásban köteles vállalni.

- c) Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 26. B. ép. 1. emelet 24. szám alatti 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 55,1 m² alapterületű lakás tekintetében, R. É. bérlővel korábban határozatlan időre fennálló, az épület felújításának idejére szüneteltetett bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, bérlő részére a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. [REDACTED] szám alatti, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 55,58 m² alapterületű felújított lakás megtekintett állapotban történő bérbeadását, határozatlan időre szólóan azzal a feltétellel, hogy bérlő az épület felújításának idejére átmenetileg használatba adott Budapest VIII. kerület, Diószegi S. u. 20. 3. emelet 4. szám alatti lakást a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. [REDACTED] szám alatti lakás birtokbavételét követő maximum 30 napon belül rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadja.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy N-né V. I-nak, J. A-nak és R. É-nak aktuális kimutatásunk szerint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattal – mint bérbeadóval, és mint használatba adóval – szemben, sem a korábbi bérleményükkel, sem pedig a jelenleg használt lakásokkal kapcsolatban bérleti, használati- és ahhoz kapcsolódó különszolgáltatási díjhátralékot nem tartunk nyilván, és velük szemben felmondási ok sem merült fel.

II. A beterjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 26. szám alatti, jelenleg üresen álló felújított épületbe a lakók visszaköltöztetése, és az előterjesztés tárgyát képező lakások bérbeadása lakásgazdálkodási feladatok teljesítése körében.

Az Önkormányzat vagyonában pozitív változás is történik, hiszen a J. A. bérlő részére bérbe adandó Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. [REDACTED] szám alatti lakás értéke a felújítással nő.

Ugyanakkor J. A. részére kijelölt Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 26. 2. emelet 33. szám alatti felújított, és a felújítás során komfortosított 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 27,88 m² alapterületű lakás lakásgazdálkodási feladatok ellátása érdekében, szabadon felhasználható.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 23. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján, a szerződés megszűnik, ha a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

Az Ltv. 23. § (3) bekezdése alapján: „A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is

fizethető. A másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályokat önkormányzati rendelet határozza meg”.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdésének b) pontjában, a (2) bekezdésben foglaltak alapján:

11. § (1) bekezdés b) pont: Lakásgazdálkodási feladatok ellátása keretében történik a bérbeadás, ha: a bérbeadó az Ltv. 23. § (3) bekezdése alapján a bérlővel írásban úgy állapodott meg, hogy a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésekor részére másik lakást ad bérbe, függetlenül attól, hogy egyidejűleg pénzbeli térítésre sor kerül-e.

11. § (2) bekezdés: Az Ltv. 23. § (3) bekezdése és a 26. § (1) bekezdése alapján történő bérbeadási felmondás esetén a bérlő részére az Ltv. 26. § (1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő cserelakást kell bérbe adni, melyet a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jelöl ki.

11. § (2) bekezdés b) pontja: Ha a bérlő a lakása helyett nagyobb szobaszámú lakást kér, kérelmére legfeljebb a jogos lakásigénye mértékét meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe, amelynek lakhatóvá tételéről bérbeadó bérlővel írásban megállapodást köt.

Fentiekre való tekintettel kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

...../2017. (X.16.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottság úgy dönt, hogy

1.)

a) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 26. B. ép. 1. emelet 23. szám alatti, 2 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 35,5 m² alapterületű lakás tekintetében, N-né V. I. bérlővel korábban határozatlan időre fennálló, az épület felújításának idejére szüneteltetett bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, bérlő részére a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. [REDACTED] szám alatti, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 45,19 m² alapterületű felújított lakás megtekintett állapotban történő bérbeadásához, határozatlan időre szólóan.

b) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 26. B. ép. 1. emelet 22. szám alatti, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 27,7 m² alapterületű lakás tekintetében, J. A. bérlővel korábban határozott időre fennálló, az épület felújításának idejére szüneteltetett bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, bérlő részére a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. [REDACTED] szám alatti, 1,5 szobás, komfortos komfortfokozatú, 38,10 m² alapterületű lakás megtekintett állapotban történő bérbeadásához határozott időre, 5 évre szólóan.

A Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. [REDACTED] szám alatti lakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás – saját költségen – a bérlő feladata, melyet megállapodásban köteles vállalni.

c) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 26. B. ép. 1. emelet 24. szám alatti, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 55,1 m² alapterületű lakás tekintetében, R. É. bérlővel korábban határozatlan időre fennálló, az épület felújításának idejére szüneteltetett bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, bérlő részére a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. [REDACTED] szám alatti, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 55,58 m² alapterületű felújított lakás megtekintett állapotban történő bérbeadásához, határozatlan időre szólóan.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2017. október 16.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1) a), b) és c) pontjában meghatározott megállapodások és bérleti szerződések megkötésére, valamint arra, hogy a határozat 1) a) és c) pontja szerinti bérlők esetében gondoskodik a felújított lakásokba való átköltöztetéséről.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. november 30.

3.) kötelezi N-né V. I-t, hogy az épület felújításának idejére átmenetileg használatba adott Budapest VIII. kerület, Kőrös u. 10. 1. emelet 7. szám alatti lakást a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. [REDACTED] szám alatti lakás birtokbavételét követő maximum 30 napon belül rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, üresen adja le.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. [REDACTED] szám alatti lakás birtokbavételét követő maximum 30. nap.

4.) kötelezi J. A-t, hogy az épület felújításának idejére átmenetileg használatba adott Budapest VIII. kerület, Lujza u. 15. 1. emelet 20. szám alatti lakást a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. [REDACTED] szám alatti lakás birtokbavételét követő maximum 90 napon belül rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, üresen adja le.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. [REDACTED] szám alatti lakás birtokbavételét követő maximum 90. nap.

5.) kötelezi R. É-t, hogy az épület felújításának idejére átmenetileg használatba adott Budapest VIII. kerület, Diószegi S. u. 20. 3. emelet 4. szám alatti lakást a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. [REDACTED] szám alatti lakás birtokbavételét követő maximum 30 napon belül rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, üresen adja le.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. [REDACTED] szám alatti lakás birtokbavételét követő maximum 30. nap.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2017. október 13.

Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: JAKAB ANDREA MB. LAKÁSGAZDÁLKODÁSI DIVÍZIÓVEZETŐ *Jakab Andrea*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *adott felül*

JOGI KONTROLL: *dr. Mészár Erika*

ELLENŐRIZTE:

Dr. Mészár Erika
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Danada-Rimán Edina
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

Sóos György
SÓOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE