

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 2020. március 10-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, szám alatti bérlő
bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésére, másik lakás
bérbeadása mellett**

Előterjesztő: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Gurbainé Schneider Katalin lakásgazdálkodási referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: 2020. február 5. napján készült statikai szakértői vélemény

2. sz. melléklet: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Jegyzőjének 2020. február
20. napján kelt határozata

Tisztelt Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A hrsz-ú – 100% önkormányzati tulajdonban lévő – Budapest VIII. kerület

..... szám alatti épületben található szám alatti 1 szobás, 42,66 m² alapterületű, komfortos
komfortfokozatú lakás bérlője Bérlőnek a határozatlan időtartamú bérleti jogviszonya
2005. november 15. napjától, jogutódlás jogcímen jött létre. Bérlő a lakásban élettársával, egy nagykorú,
valamint két kiskorú gyermekével lakik együtt.

A Budapest VIII. kerület szám alatti hrsz-ú ingatlanon új lakóház épül.

A folyó kivitelezési munkák következtében, a szélső fal betonozásánál a tűzfalat használták külső
zsálynak, ami a nyomásnak nem tudott ellenállni, és a beton eltolta a tűzfalat, valamint a faanyagú
födémét. A helyszíni bejárás során megállapításra került, hogy a betonozás következtében az utcai fronton
a szomszédos építkezés melletti lakás végfalra merőleges falai megrepedtek, a födém eltolódott. A
padlástérben a tűzfal kihasasodott, amely vízszintes törést idézett elő a jelen előterjesztés tárgyát képező
ingatlan falán. A fedélszék eltolódása miatt a mintegy 8-10 méterre lévő kémény is eltört.

Összességében megállapításra került, hogy a beton nyomása következtében a tűzfal elmozdult, eltört.
Jelenlegi állapotában tartószerkezetileg nem megfelelő állapotú, és vélhetően a fedélszék dűc hatása miatt
nem dől le. Belső feszültségek is lehetnek benne, így jelenlegi állapotában veszélyes, amely a földszint 7.
szám alatti lakásra nézve életveszélyes állapotot is jelenthet, ezért a lakásban lakók kiköltöztetése
indokoltá vált.

Mindezekre tekintettel Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Jegyzője a 2020.
február 20. napján kelt határozatában foglaltak alapján a tárgyi ingatlan használatát azonnali hatállyal
megtiltotta, és kötelezte a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t (a továbbiakban: JGK Zrt.) – mint a
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokkal
kapcsolatosan eljáró bérbeadó szervezetet, hogy a lakás kiürítéséről és az életveszélyes részének
elkerítéséről, valamint lezárásáról intézkedjen a határozata kézhezvételét követő 72 órán belül.

A bérlő és családja azonnali kiköltöztetése érdekében – ideiglenesen – a Budapest VIII. kerület

..... szám alatti 1 szobás, 27,9 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú, valamint a
Budapest VIII. kerület, szám alatti 2 szobás, 82,71 m² alapterületű,
komfortos komfortfokozatú krízis lakások kerültek felajánlásra. Az átmeneti időszakra felajánlott
lakásokat a bérlő nem fogadta el és úgy nyilatkozott, hogy addig, amíg az általa végleges cserelakásként

10. oldal /

elfogadott Budapest VIII. kerület, szám alatti lakásba nem tudnak átköltözni, addig lakhatásukat a családon belüli elhelyezéssel kívánják megoldani.

A Budapest VIII. kerület, szám alatti lakás kiürítése – valamint a bérlő, és vele életvitelszerűen együtt lakó családtagjai végleges elhelyezése – érdekében, 2020. február 21. napján a rendelkezésünkre álló üres lakásállományból a hrsz-ú Budapest VIII. kerület, szám alatti 1,5 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, 52 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú, rendeltetésszerű lakhatásra alkalmas állapotú lakás került felajánlásra, amelyet a bérlő megtekintett és nyilatkozatában elfogadott.

A felajánlott cserelakás a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseiben foglalt megfelelőségi szempontok figyelembevételével került felajánlásra.

A Budapest VIII. kerület, szám alatti – HVT területen elhelyezkedő – épület Társasház. Az épületben a még önkormányzati tulajdonban álló lakások száma jelenleg 9 db, amelyből a jelen előterjesztés tárgyát képező cserelakással együtt összesen 2 db lakás üres. A tárgyi lakásra megállapított közös költség összege 27.550,- Ft/hó.

A cserelakás bérbeadásához a Rév8 Zrt. hozzájárult.

Bérlőnek az új bérleti szerződés megkötése után a Budapest VIII. kerület, 209. szám alatti lakásra 25.636,- Ft/hó összegű bérleti díjfizetési kötelezettsége keletkezik.

Fentiekre tekintettel javasoljuk, a Budapest VIII. kerület, szám alatti, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 42,66 m² alapterületű lakás tekintetében, bérlővel a határozatlan időre fennálló bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a Budapest VIII. kerület, szám alatti 1,5 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, 52 m² alapterületű, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotú lakás bérbeadását, határozatlan időre szólóan.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy bérlő 2020. március 2. napján tett nyilatkozatával hozzájárult a döntéshozatal során a személyes adatainak megismeréséhez, valamint az előterjesztés nyilvános ülésen történő tárgyalásához.

II. A betérés indoka

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatásköre.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A Budapest VIII. kerület, szám alatti lakás kiürítése, és a bérlő, valamint családja cserelakásba történő végleges elhelyezése.

A döntés 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 (a továbbiakban: Rendelet) „Bérbeadás lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében” című fejezet 11. § (1) bekezdés b) pontja alapján:

„(1) Lakásgazdálkodási feladatok ellátása keretében történik a bérbeadás, ha:

b) 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,”

A Rendelet 11. § (2) bekezdése értelmében 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. Ebben az esetben az Ltv. 26. § (1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő cserelakást kell a bérlő részére bérbe adni. A cserelakást a szociális hatáskört gyakorló bizottság jelöli ki.

A Rendelet 25. § (6) bekezdésében foglaltak alapján, nem kell óvadékot fizetni a lakásgazdálkodási feladatok teljesítése alapján kötött szerződések esetében.

Fentiekre való tekintettel kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottsága/2020. (III.10.) számú határozata

A Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottsága úgy dönt, hogy

1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 42,66 m² alapterületű lakásra bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a hrsz-ú Budapest VIII. kerület, szám alatti, 1,5 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, 52 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotú lakás bérbeadásához határozatlan időre szólóan – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – költségelvű összkomfortos, jelenleg 25.636,- Ft/hó összegű bérleti díjjal.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, valamint arra, hogy intézkedjen a bérlő cserelakásba való átköltöztetéséről.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1.) pont esetében: 2020. március 10., a 2.) pont esetében: az 1.) pont szerinti bérleti szerződés megkötését követő maximum 8 napon belül.

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

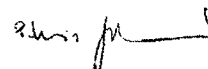
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2020. március 4.

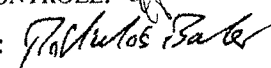

Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: GURBAINÉ SCHNEIDER KATALIN LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

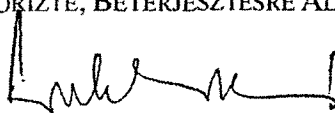
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

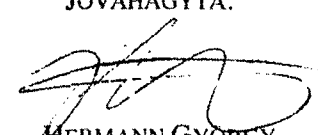
LÁTTA: 

ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


CSUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET

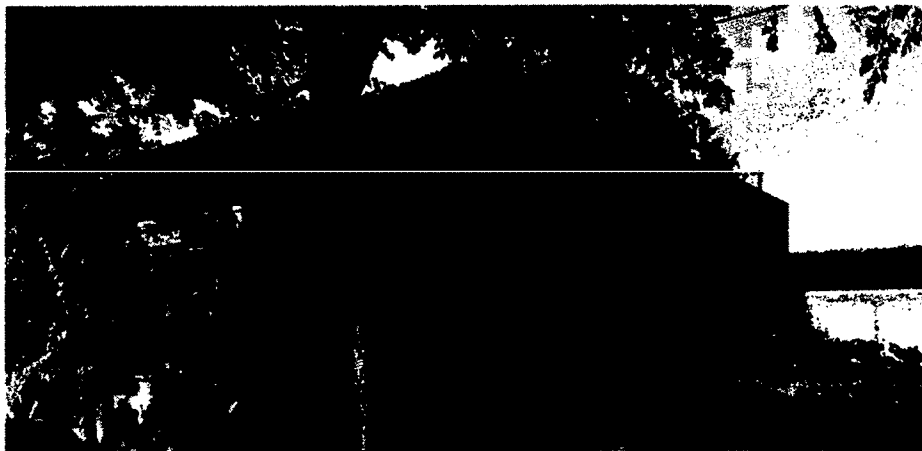
JEGYZŐ


HERMANN GYÖRGY

A SZOCIÁLIS, EGÉSZSÉGÜGYI ÉS LAKÁSÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. 11. 1.
1. sz. melléklet

Statikai szakértői vélemény
a Budapest VIII. ... szám alatti
lakóépület károsodása
a mellette levő építkezés károkozása



2018 június
a korábbi állapot

Szakértő:

Mózes László

Mózes László
tartószerkezeti vezető tervező
T- 01 2405, SZÉS1, SZÉS2
építésügyi szakértő
Magyar Mérnöki Kamara tagja

Statikai szakértői vélemény
a Budapest VIII. szám alatti
lakóépület károsodása
a mellette levő építkezés károkozása

1. Előzmény és az épületek leírása

Mint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Vagyongazdálkodási Igazgatóság szerződött szakértője az épület kezelőjének jelzése alapján szóbeli felkérésére szemrevételezéses vizsgálatot végeztem a Bp. VIII. ker. sz. alatti épület tartószerkezeti állapotát ellenőrizve, hogy veszélyes vagy életveszélyes állapot kialakult-e, illetve milyen beavatkozások szükségesek a szomszédos építkezés miatti fal benyomódással kapcsolatban.

2. Helyszíni szemle

2020. január 27-én helyszíni szemlét tartottunk.

3. Vizsgálatok:

3.1 A károsodások oka:

A 30. alatti telken új társasház épül. A szélső fal betonozásánál a tűzfalat használták külső zsalunak, ami a nyomásnak nem tudott ellenállni és a beton eltolta a tűzfalat és a faanyagú födémet.

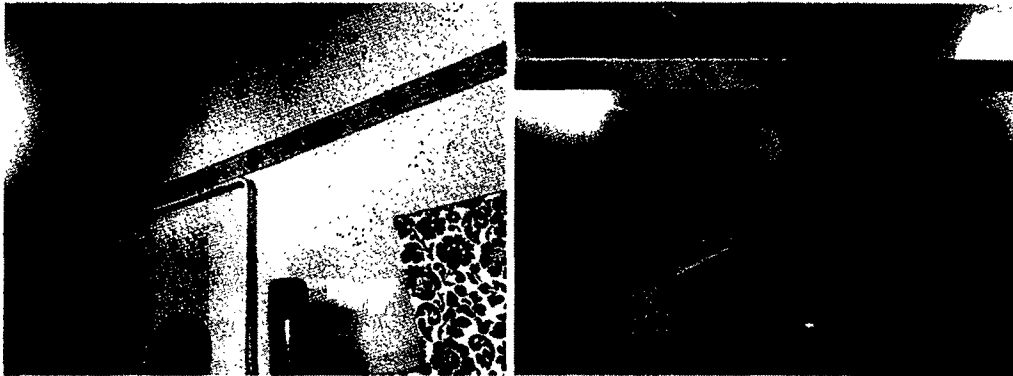


A két épület csatlakozása

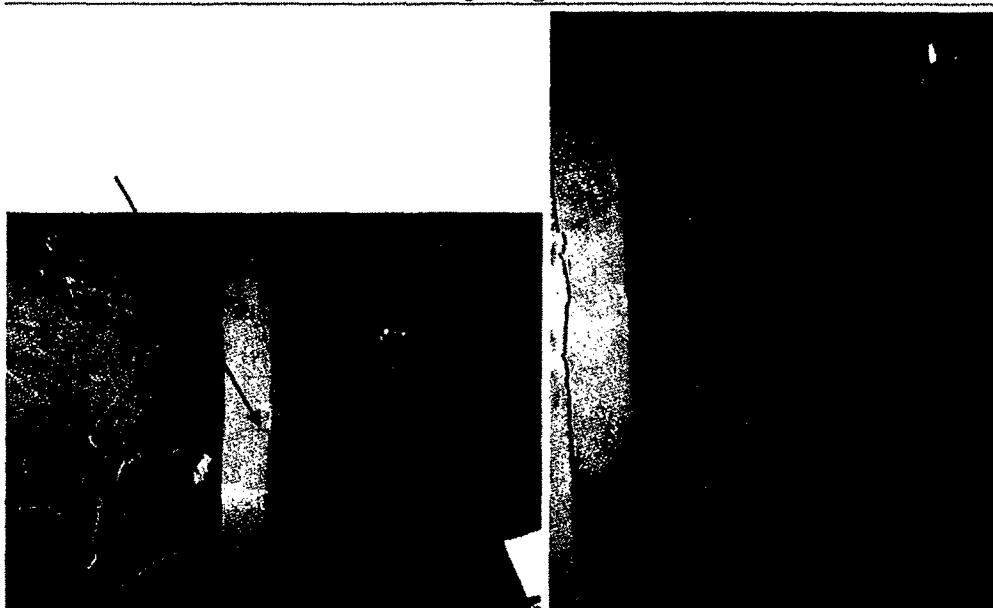




A helyszín tanulmányozása során megállapítható volt, hogy a betonozás következtében az utcai fronton a szomszédos építkezés melletti lakás végfalra merőleges falai megrepedtek, a földem eltolódott.



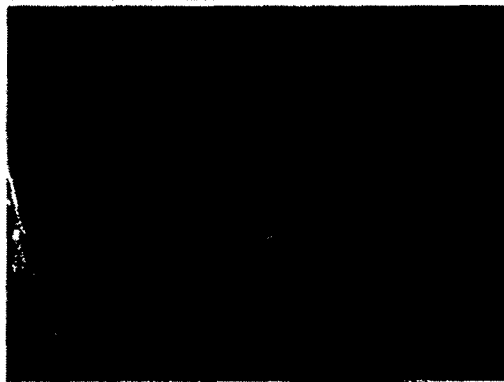
A padlástérben a tűzfal kihasasodott, vízszintes törés keletkezett a falon



A fedélszék eltolódása miatt a mintegy 8-10 méterre levő kémény is eltört.



A földem eltolódás a fallal párhuzamos gerendairány miatt nem hatott nagyobb területen. A csapos gerendák erősen avultak.



A károsítás helye

3.2 Az állapot értékelése:

A jelenlegi állapotban a megmaradt tűzfal szakaszok állapota nem ellenőrizhető, azok stabilitása bizonytalan, ezért a megmaradt fal szakaszok bontása szükséges.

A bontás után a fedélszék geometriájának az ellenőrzése és szükség szerinti visszaállítása, erősítése szükséges.

Ezt követően a tűzfal és a lakás, belső helyreállítása készülhet el.

4. Megállapítások

- Megállapítható, hogy a beton nyomása következtében a tűzfal elmozdult, eltört.
- Jelenlegi állapotában tartószerkezeti nem megfelelő állapotú. Vélhetően a fedélszék dúc hatása miatt nem dől le.
- Belső feszültségek is lehetnek benne, így jelenlegi állapotában veszélyes, az alatta lakás életveszélyes állapotot is jelenthet. Például a vakolatleválás is okozhat ilyen veszélyt.
- A lakás kiköltöztetése indokolt.
- Kémény károsodás a kapubejáró túlsó oldalánál is keletkezett, így a helyreállítási igény kiterjedt.

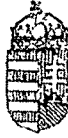
- Az épület, beton elfolyással nem érintett részein az épületszerkezetek károsodása előrehaladott.



Az épület felújítása gazdaságosan nem végezhető el. A kártérítés összegét új építésbe célszerű felhasználni.

Budapest, 2020. február 05.

T. 1.
R. k. melléklet



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT JEGYZŐJE

Ügyiratszám (ÉTDR azonosító): 202000105285
Irázazonosító: IR-000637772/2020
Iktatószám: 08/77-3/2020
Ügyintéző: Gallai László
Elérhetősége: +3614592232, gallai@jozsefvaros.hu

Tárgy: Budapest VIII.
intézkedés elrendelése

hrsz. alatti ingatlan lakás állapota –közbenő

HATÁROZAT

08/77-2/2020 iktatószámú, 2020.02.21-én kelt határozatom rendelkező részét az alábbiak szerint javítom ki:

A Budapest VIII. hrsz. sz. alatti – a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló – ingatlan sz. lakás használatát - ideiglenes intézkedésként, Mózes László (T- 01 2405, SZÉSI, SZÉS2) 2020. február 5-én kelt statikus szakértői véleménye alapján - azonnali hatállyal megtiltom!

Kötelezem a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t (JGK Zrt.), mint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok kezelőjét, hogy a sz. lakás kiürítéséről és az életveszélyes részek elkerítéséről, lezárásáról jelen végzésem kézhezvételétől számított 72 órán belül gondoskodjon.

Felhívom kötelezettek figyelmét, hogy folyamatosan kötelesek gondoskodni arról, hogy a lezárt, elkerített részre illetéktelenek ne juthassanak be!

Döntésem ellen – az életveszélyre tekintettel – fellebbezésnek helye nincs, azonnal végrehajtandó!
Az eljárásban egyéb költséget nem állapítottam meg.

INDOKOLÁS

08/77-2/2020 iktatószámú, 2020.02.21-én kelt határozatom rendelkező részében és indoklásában elírás történt, az előző, javításra kerülő határozatban szereplő lakás helyett az érintett, a Budapest VIII. Diós hrsz. sz. alatti lakás.



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT JEGYZŐJE

Ügyiratszám (ÉTDR azonosító): 202000105285
Iratazonosító: IR-000634294/2020
Iktatószám: 08/77-2/2020
Ügyintéző: Gallai László
Elérhetőség: +3614592232, gallai@jozsefvaros.hu

Tárgy: Budapest VIII. sz. hrsz. alatti ingatlan lakás állapota –
közbenő intézkedés elrendelése

HATÁROZAT

A Budapest VIII. sz. hrsz. sz. alatti – a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat tulajdonában álló – ingatlan sz. lakás használatát - ideiglenes intézkedésként, Mózes László (T- 01 2405, SZÉSI, SZÉS2) 2020. február 5-én kelt statikus szakértői véleménye alapján - azonnali hatállyal megtiltom!

Kötelemem ideiglenes intézkedésként a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t (JGK Zrt.), mint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok kezelőjét, hogy a sz. lakás kiürítéséről és az életveszélyes részek elkerítéséről, lezárásáról jelen végzésem kézhezvételétől számított 72 órán belül gondoskodjon.

Felhívom kötelezettek figyelmét, hogy folyamatosan kötelesek gondoskodni arról, hogy a lezárt, elkerített részre illetéktelenek ne juthassanak be!

Döntésem ellen – az életveszélyre tekintettel – fellebbezésnek helye nincs, azonnal végrehajtandó.
Az eljárásban egyéb eljárási költséget nem állapítottam meg.

INDOKOLÁS

A Budapest VIII. sz. hrsz. alatti ingatlanon folyó kivitelezési munkák következtében az építési területtel szomszédos Budapest VIII. kerület sz. hrsz. sz. alatti – a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat tulajdonában álló – épület fszt. 2. sz. lakásban károsodások keletkeztek, ezeket a kezelési feladatokat ellátó JGK. Zrt. jegyzőkönyvben rögzítette.

A tapasztalható állapotról és a szükséges intézkedésekről Mózes László (T- 01 2405, SZÉSI, SZÉS2) 2020. február 5-én statikus szakértői véleményt készített. A szakvélemény 4. pont (Megállapítások) szerint:

„- Megállapítható, hogy a beton nyomása következtében a tűzfal elmozdult, eltört.

- Jelenlegi állapotában tartószerkezetileg nem megfelelő állapotú. Vélhetően a fedéskék dúc hatása miatt nem dől le.

- Bekő feszültségek is lehetnek benne, így jelenlegi állapotában veszélyes, az alatta lakás életveszélyes állapotot is jelenthet.

- A lakás kiköltöztetése indokolt.”

Az Étv. 47.§ (2) bekezdése g) pontja szerint:

(2) Az építésügyi hatóságnak külön kormányrendeletben foglaltak szerint el kell rendelnie:

g) az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését vagy az építmény felülvizsgálatát, szükség szerinti átalakítását, felújítását, helyreállítását vagy lebontását, ha annak állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyezteti.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 84. § szerint:

A hatóság a döntést azonnal végrehajthatónak nyilvánítja, ha

- a) életveszéllyel, súlyos kárral vagy a személyiségi jogok jelentős sérelmével fenyegető helyzet megelőzése, elhárítása vagy káros következményeinek enyhítése miatt szükséges,
- b) nemzetbiztonsági, honvédelmi vagy közbiztonsági érdekből, illetve a közérdek védelme miatt szükséges,
- c) a döntés valakinek a tartásáról vagy gondozásáról rendelkezik, vagy
- d) a hatósági nyilvántartásba történő haladéktalan bejegyzést törvény írja elő.

A fellebbezési lehetőséget az Ákr. 116.§ (1) bekezdés alapján zártam ki.

Budapest, 2020.02.20.

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet Éva
névben és megbízásából:
Geszter Szilvia
odavezető távollétében
Mirkóczi Cecília
ügyintéző
Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal
46.
EXPEDIALVA
2020 FEBR 21
HATÁRNYOZVA
2020 FEBR 21

Értesülnek:

1. 1089 Budapest VIII. kerület,
2. Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1082 Budapest VIII. kerület, Baross utca 84.

Az elektronikus dokumentumban foglaltakkal
meg egyező tartalmú irat.

