



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.	
Tárgy: Javaslát a Budapest VIII., _____ utca _____ és _____ szám alatti lakások csatolásával kapcsolatos döntés meghozatalára	
Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó:	IGEN/NEM
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
KÉSZÍTETTE: WINTER-SCHNEIDER KATALIN REFERENS SK.	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/ <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: <i>Kovács Zoltán</i>	
JOGI KONTROLL: <i>M. Nagy</i>	
BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS: <i>Czukkerné Dr. Pintér Erzsébet</i> CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEGYZŐ	
A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkeznek: Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság	
Az SZMSZ szerint véleményezi: -	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A _____ hrsz. alatt felvett – 100 %-ban önkormányzati tulajdonú épületben található – Budapest VIII. kerület, _____ utca _____ szám alatti, egy 1 szobás, - bérleti szerződés szerint – komfort nélküli, ténylegesen félkomfortos komfortfokozatú 26,1 m² alapterületű lakás bérlői _____ és _____ (a továbbiakban: bérlők). Bérleti szerződésük határozatlan idejű.

lakáscsere útján 2003. augusztus 15. napján létrejött, határozatlan idejű bérleti szerződéssel vált bérlőjévé, majd 2017. január 18. napjától – bérleti szerződés bérlőtársi jogviszony létesítése miatti módosításával – _____ házastársával bérlői a tárgyi lakásnak.

Bérlők 2020. február 24-én csatolási kérelmet nyújtottak be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) felé, amelyben a bérleményük mellett elhelyezkedő emelet _____ szám alatti, 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú, 25,40 m² alapterületű, üres lakás csatolását kérelmezték. Kérelmük indoka, hogy az általuk jelenleg lakott 1 szobás lakásban laknak együtt.

Sp

1

A két ingatlan műszaki egyesítésével szeretnék családjuk számára élhetőbb és komfortosabb lakhatási körülményeket biztosítani.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Budapest VIII. kerület, utca . emelet . szám alatti, 1 szobás, félkomfortos, 25,40 m² alapterületű lakást a JGK Zrt. munkatársai 2014. október 9. napján vették birtokba, azóta üresen áll.

A bérlők által lakott, valamint az évek óta üresen álló félkomfortos lakás csatolásának lakásgazdálkodási szempontból akadálya nincs, továbbá a JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Iroda által felvett, 2020. június 9. napján kelt jegyzőkönyve alapján a lakáscsatolásnak műszaki akadálya nincs.

Bérlők díjfizetési kötelezettségüknek rendszeresen eleget tesznek, bérleti díj és ahhoz kapcsolódó külön szolgáltatási díj tartozásuk nincs, velük szemben magatartásbeli panasz sem érkezett. A lakás karbantartott, és bérlők a lakást rendeltetésszerűen használják. Bérlők JGK. Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájának 2020. június 9-én kelt feljegyzése szerinti műszaki tartalommal kötelesek a csatolási munkálatokat elvégezni.

Bérlők vállalták a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, a műszaki egyesítéssel és bővítéssel kapcsolatos eljárást, továbbá a munkálatok, költségvetés szerinti nettó 2.880.000,- Ft becsült költségét.

Bérlők a csatolandó lakás lakhatóvá tételéhez szükséges munkálatokat, valamint a Társaságunk Ingatlanszolgáltatási Irodája által becsült költségeket tudomásul vették és elfogadták.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a homlokzati munkák elvégzése településképi bejelentési eljárás köteles tevékenység, amely eljárásban a bérlők (kérelmezők) az építési tevékenységet csak a tulajdonos hozzájárulása esetén kezdhetik meg, tekintettel arra, hogy a vonatkozó jogszabályi előírások a szabálytalanságok esetén a tulajdonosra, azaz az Önkormányzatra rónak kötelezettségeket.

A Budapest VIII. kerület, utca szám alatti épületben összesen 100 db lakás található, amelyből az üres lakások száma jelenleg 44 db. A tárgyi épület 100 %-os önkormányzati tulajdonban van, és a bontási jegyzékben nem szerepel.

Tárgyi lakóépület nem HVT területen helyezkedik el. Az épületre vonatkozóan a Nemzeti Közszolgálati Egyetem bővítésével kapcsolatban előzetes igény merült fel a Magyar Állam részéről, amely igény mintegy 10 éve terv fázisban van. A Nemzeti Közszolgálati Egyetem további bővítése nem valósul meg, így az épületben található lakások hasznosítása lehetséges, az épület állagmegóvása, és a jogtalan birtokbavétel, használat érdekében indokolt.

Bérlők az általuk jelenleg lakott lakásra – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – 3.644 Ft/hó költségelvű komfort nélküli bérleti díjat fizetnek. A csatolni kívánt lakásra számított költségelvű, félkomfortos bérleti díj – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – jelenleg 4.572 Ft/hó.

A fent leírtakra, valamint a bérlők által megfogalmazott indokokra tekintettel javasoljuk a Budapest VIII. kerület, utca emelet szám alatti, 1 szobás, félkomfortos, 25,40 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadását határozott időre, lakásbővítés céljára és részére azzal a feltétellel, hogy bérlőknek vállalniuk kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, a műszaki egyesítéssel, valamint a bővítéssel kapcsolatos eljárás és munkálatok költségét.

Kijelölt bérlőkkel használati szerződést kell kötni az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, legfeljebb egy év határozott időre, költségelvű lakbérrel megegyező mértékű használati díjfizetési kötelezettséggel.

és 2020. december 16. napján tett nyilatkozatával hozzájárult a döntéshozatal során a személyes adatainak megismeréséhez, valamint az előterjesztés nyilvános ülésen történő tárgyalásához.

II. A beterjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala, a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jóváhagyásával a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság, hatásköre.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja: az üres lakás és a bérlő által lakott bérlemény műszaki egyesítésével a bérlő és családtagjai életkörülményeiben való pozitív változás lehetővé tétele.

Ugyanakkor az Önkormányzat vagyonában pozitív változás is történik, hiszen a csatolással létrejövő lakás értéke a felújítással nő, ugyanakkor a megnövekedő alapterület után fizetendő bérleti díj bevételnövekedést eredményez.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

Tárgyi ügy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SzMSz) 7. melléklet 3.1.4. pontja alapján a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság döntési hatáskörébe tartozik, amely szerint dönt az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) rendelet 60. §-a úgy rendelkezik, hogy a bérlő kérelmére a bizottság hozzájárulásával bérbe adható bővítés céljából a bérelt lakással szomszédos lakás, amennyiben a bérlő vállalja a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, továbbá a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségeit.

Az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, de legfeljebb egy évre, a bérlővel, költségelvű lakbérrel megegyező mértékű használati díjfizetési kötelezettséggel használati megállapodást kell kötni. A csatolás bérlő általi elvégzését, valamint szabályszerűségének ellenőrzését követően, a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hozzájárulásával bérbeadó szervezet a bérleti szerződést módosíthatja.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.



Melléletek:

1. sz. melléklet: a 2020. június 9. napján felvett helyszíni szemlérelől készült jegyzőkönyv és műszaki alaprajz, valamint a csatolással kapcsolatban készített előzetes felújítási költségvetési segédlet, valamint Feljegyzés a Bp. VIII., utca emelet és emelet szám alatti lakások csatolásának feltételeiről

Határozati javaslat

**Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2021. (I....) számú határozata**

**Budapest VIII. kerület, utca emelet szám alatti lakás és a mellette lévő
..... utca emelet szám alatti üres lakás csatolásáról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1) a.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, utca emelet szám alatti 25,40 m² alapterületű félkomfortos komfortfokozatú lakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához lakásbővítés céljára és , a Budapest VIII. kerület, utca emelet szám alatti lakás bérlői részére;
 - b) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, utca emelet szám alatti 25,40 m² alapterületű, valamint a Budapest VIII. kerület, utca emelet szám alatti 26,1 m² alapterületű lakások csatolásához azzal a feltétellel, hogy bérlőknek vállalniuk kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, és a műszaki egyesítéssel, valamint a bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségét bérbeszámítási igény nélkül. Az építési-kivitelezési munkálatok a településképi eljárás során szükséges tulajdonosi hozzájárulás megléte esetén kezdetben meg;
 - c) a kijelölt bérlőkkel használati szerződést kell kötni az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, legfeljebb 1 év határozott időre. Amennyiben a kijelölt bérlők a bérbeadástól számított 1 éven belül nem fejezik be, illetve építési engedélyköteles tevékenység esetén 1 éven belül nem kapnak használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, a használati szerződés hatályát veszti, ilyen esetre az elvégzett munkálatok utáni megtérítési igényt a bérlőkkel kötött használati szerződésben ki kell zárni.
- 2) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) b.) pontja szerinti beruházási megállapodás, és a határozat 1.) c.) pontja szerinti használati szerződés megkötésére.
 - 3) a településképi bejelentési eljárás köteles tevékenységre tekintettel, kötelezi a bérlőket a településképi eljárás lefolytatásához szükséges intézkedések megtételére, ami a csatolás végrehajtásának feltétele.

5

- 4) a bérlő kezdeményezésére lefolytatott településképi bejelentési eljárásban kiadott határozatban foglalt építési tevékenység folytatásához szükséges tulajdonosi hozzájárulást megadja.
- 5) felhatalmazza a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy az 1.) b.) pontja szerinti építési-kivitelezési munkálatok befejezését és a csatolás szabályszerűségének ellenőrzését követően, a Budapest VIII.,
utca emele. szám alatti lakás bérleti szerződés módosítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő:

- 2.) pont esetében: a határozat 4.) pontjában meghatározott tulajdonosi hozzájárulás megadásától számított 30. nap.
- 3.) pont esetében: a településképi bejelentési eljárásban hozott határozat kézhezvételétől számított 30. nap.
- 5.) pont esetében: az építési-kivitelezési munkálatok befejezését, és a csatolás szabályszerűségének ellenőrzését követő 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, 2021. január 4.

Kovács Ottó
igazgatósági elnök sk.



JEGYZŐKÖNYV

Felvéve: 2020... június... hó... 09... nap

Jelen vannak: Budapesti... Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... Bérló
..... Bérló

Helyszín:

Budapest, VIII. kerület:..... utca, út, tér

.. ..szám. ..sz. em ..ajtószám. Lakás Helyiség Épület
JGK. hivatalos helyisége

Tárgy: Lakás csatlakozás műszaki szemléje.

Megjegyzés: Helyszíni szemle során megállapítottam, hogy a lakás csatlakozás műszaki állapotja nincs rendben. A lakás csatlakozásánál egy világosfal. Vastagsága kb. 25 cm vastagságú. A fal csatlakozás után az egyik bejárati ajtó mögött kell szüntetni, talpával vagy páncéljal és alulról lefedéssel. Munkát végezni kell telepítési képi koncepcióval lefolytatás kötelező. A felállítás statikus követelményekkel valószínűleg megvalósítható meg. A csatlakozás barozó beépítés megállapodás foglalt műszaki kötelező a területen belül.

Kmf

Buda...

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Handwritten marks and numbers at the bottom right corner.

Budapest VIII. kerület utca csatolása a emelet 26,18 m2 alapterületű egyszoba komfortnélküli bérlős lakás csatolása a 25,4 m2 alapterületű egyszoba félkomfortos üres lakás lakással. A költségbecslési segédlet a mindenkori kamarai ajánlás és a TERC GOLD költségvetés készítő program alapján készül.

ssz.	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkanemenként részletezve	mennyiség	becsült költség (Ft.)
------	-------------------	--------------------	--	-----------	-----------------------

Kötelezően elvégzendő munkák

1	összes	fűtés	Fűtés hálózat egységesítése gáz fogyasztói vezeték és gázfűtőkészülék szerelés tervezése FŐGÁZ ügyintézés MEO átadása	1db	450 000
2	összes	víz-csatorna	víz-csatorna átvizsgálása, felújítása, a csatolt lakásban víz fogyasztó kialakítása vízóra szerelés, tervezés, hitelesítés, VÍZMŰ ügyintézés szükséges. .	1klt.	150 000
3	összes	elektromos hálózat	felújítás, szabványosítás hálózat egységesítése, tervezéssel, érintésvédelmi hálózat átvizsgálása ellenőrzése szabványosítása ELMŰ ügyintézés	1klt.	480 000
4	összes	nyílászárók	ajtók, ablakok átvizsgálása, 2db befalazott ablak nyílások kibontása, ablakok felújítása, passzítás, javítása, záruk és lakatos szerelvények javítása, pótlása, a küszöbök párkányok javítása pótlása. Figyelem: szám alatti lakás bejárati ajtó megszüntetése parapet magasságig falazva ablak beépítésével a homlokzati nyílászárók cseréje miatt, településképi eljárás elfojttatása kötelező!	4db	300 000

Javasolt munkák

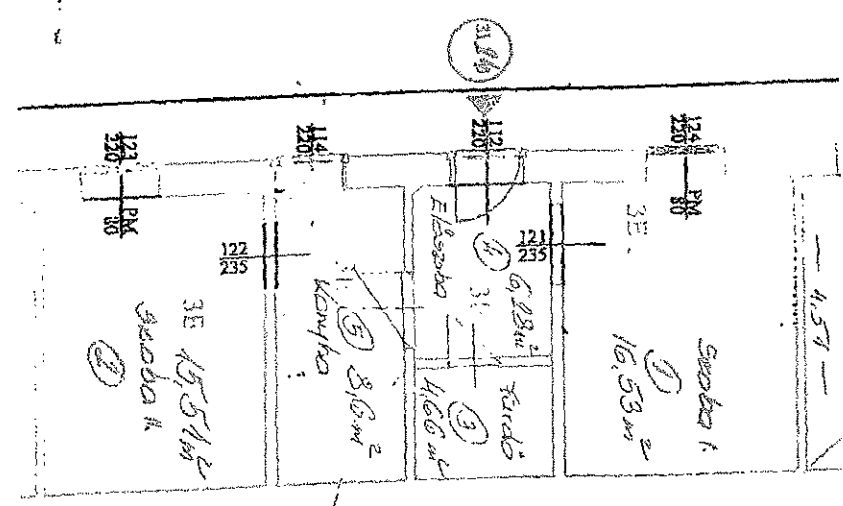
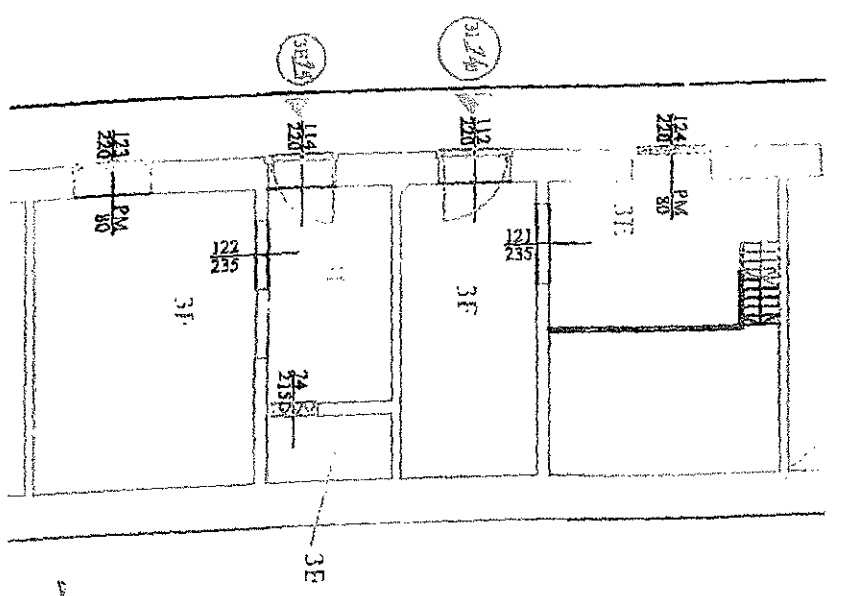
5	összes	fal	vakolat javítás két lakás összenyitása ajtónyílás bontása 1db beltéri ajtó beépítése statikus közreműködésével	1klt.	350 000
6	szoba	melegpadló	melegpadló burkolat felújítás	17 m2	150 000
7	konyha fürdő	hideg burkolat	aljzat és hideg burkolat felújítása	30 m2	250 000
8	összes	fal	festés-mázolás	1klt.	500 000
9	összes	szaniterek gépészeti berendezési tárgyak	gépészeti berendezési tárgyak felszerelése wc, zuhany, mosdó, mosogató, boiler	1klt.	250 000
			összesen nettó:		2 880 000
			Áfa 27%		777 600
			bruttó összesen:		3 657 600

Handwritten signature and initials.

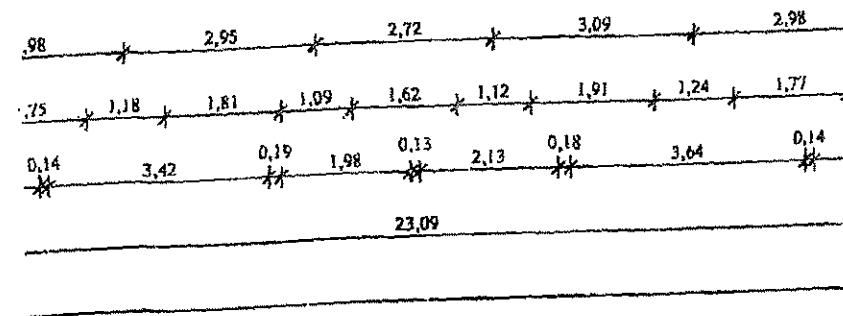
Laical csobok

csobok
előt

csobok
után



①	16,53
②	15,51
③	4,06
④	6,28
⑤	8,0
<hr/>	
	51,58 m ²



Lakás Gazdálkodási Iroda
Winter-Schneider Katalin
részére

tárgy: Budapest VIII.
és

utca.
lakások csatolás

Helyben

Budapest VIII. kerület utca **26,18 m2 egy szoba**
komfortnélküli bérlős lakás csatolása a emelet **25,4 m2 egy szoba**
félkomfortos üres lakással.

Építész: A két lakást elválasztó fal nem teherhordó fal, vastagsága 20 cm vakolattal együtt. Ez régi kisméretű téglá és kétoldali vakolat vastagsága. Ebben nyílászáró áthidaló beépítésével elhelyezhető, a lakások ebben a tekintetben csatolhatók. A két lakás között a konyhában az átjárás részére nyílásbontás áthidaló beépítésével lehetséges.

statikus közreműködésével Az lakás bejárati ajtó helyett ablak beépítése szükséges, ehhez az önkormányzati **Főépítész Irodán településképi eljárás** lefolytatása az előírás. A két lakás csatolása esetén az új fürdőszoba helye tetszőlege de amennyiben WC-t tartalmaz, csak előtérén keresztül kapcsolódhat konyhához vagy étkezőhöz. Vakolat javítás és festés mázolás.

Elektromos: csatolandó lakás elektromos hálózat szabványosítása **ELMŰ** ügyintézésel,

Gáz: fogyasztói gázvezeték szabványos egyesítése gázkészülékek felszerelése tervezéssel hatósági tömörségi próbával beüzemeléssel **FŐGÁZ** ügyintézésel

Víz-csatorna: átvizsgálása felújítása a csatolt lakásban a régi szaniterak lebontása konyhában mosogató kialakítása, fürdő kialakítása wc, mosdó, zuhanyzó, bojler ventilátoros szellőzés. vízóra szerelés tervezés **VÍZMŰ** ügyintézés.

Nyílászárók: az lakás bejárati ajtó helyett ablak beépítése szükséges, ehhez az önkormányzati **Főépítész Irodán településképi eljárás lefolytatása** az előírás A két lakás között a konyhából az átjárás részére nyílásbontás áthidaló beépítésével lehetséges.

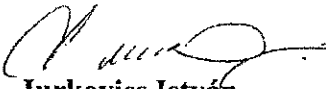
A lakás paramétereit csatolás után:

ssz.	helyiség	alapterület/m ²
1	szoba I.	16,53
2	szoba II.	15,51
3	fürdő	4,66
4	előszoba	6,28
5	konyha	8,6
		51,58

Az Ingatlanszolgáltatási iroda szerint a csatolásnak nincs műszaki akadálya.

A csatolás után két szoba komfortos **51,58** m² alapterületű lakás lesz.

Budapest, 2021.01.04


Jurkovic István
Ingatlanszolgáltatási iroda

8
9