

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1. 12.
1. 15.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. június 22-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 8. szám alatti és a
Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor utca 13. szám alatti lakóépületek
kiürítésével kapcsolatos döntések meghozatalára**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Nováczi Eleonóra vagyongazdálkodási
igazgató

Készítette: Farkas-Kelemen K. Zsuzsanna referens

NYILT
A napirendet zárt ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A.)

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 100%-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. 35587. hrsz.-ú, természetben Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 8. szám alatti, 490 m² alapterületű kivett lakóház, udvar gazdasági épület megjelölésű ingatlan, melyen pinceszint + földszint + emelet szintekből álló XIX. század végén épült lakóépület áll.

A tárgyi ingatlanon álló lakóingatlanban összesen 1 db nem lakás célú üres helyiség és 11 db lakás található. A 11 db lakásból 2 üres, 6 db bérlő által és 3 jogcím nélküli lakáshasználó által lakott.

A Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) az általa meghozott 2022. évi költségvetésről szóló 6/2022. (II.24.) számú rendeletben (továbbiakban: Költségvetési rendelet) döntött a tárgyi épület kiürítéséhez szükséges pénzügyi fedezetről. A Költségvetési rendelet 10. számú melléklete alapján a tárgyi épület kiürítésére a Képviselő-testület bruttó 91.833.700 Ft összeget különített el az Önkormányzat idei évi költségvetésben.

A Képviselő-testület 105/2022.(V.05.) számú határozatával jóváhagyta a Józsefváros 2022-2029-re vonatkozó közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervét (továbbiakban: Vagyongazdálkodási terv), mely alapján a tárgyi épület a 29 db bontásra javasolt bérházak körébe tartozik, azon belül is a 2022-2024. év közötti, azaz középtávon bontandók közé tekintettel a szomszédos – Vajdahunyad u. 6. szám alatti – telken történő építkezés által az épület műszaki állapotában okozott súlyos károkra, mely miatt a 2019. október 21. napján kelt tartószerkezeti szakvélemény szerint a tárgyi épület alapincézetlen, szomszédos telekkel határos traktusa megsüllyedt, az emeleti lakások falai megrepedeztek.

Az épület műszaki állapotában bekövetkezett jelentős állagromlás miatt a lakhatás minősége már egyáltalán nem elfogadható. A Vagyongazdálkodási terv 3.1.7 pontja alapján maga az épület építészeti értéket nem képvisel, és a 6. sz. mellékletében foglaltak szerint az ingatlan szerkezeti meghaladták teljesítőképességüket.

Az épület több, mint 100 éves, és az évek során az épületben nem történtek szerkezeti felújítások, korszerűsítések. A lakóépületben és a lakások tekintetében szükséges felújítási, korszerűsítési munkálatok aránytalanul nagy beruházással, költséggel járna.

B.)

Az Önkormányzat 100%-os tulajdonát képezi a Budapest 35127. hrsz.-ú, természetben Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor utca 13. szám alatti, 649 m² alapterületű telken álló kivett lakóház, udvar gazdasági épület megjelölésű ingatlan, melyen pincszint + földszint szintből álló és a XX. század elején épült lakóépület áll.

A tárgyi önkormányzati lakóingatlanban összesen 5 db nem lakás célú üres helyiség és 5 db lakás található. Az 5 db lakásból 2 üres, 2 db bérlő és 1 jogcím nélküli lakáshasználó által lakott.

A Képviselő-testület a Költségvetési rendelet 10. számú mellékletében foglaltak szerint döntött a tárgyi épület kiürítéséhez szükséges pénzügyi fedezetről, mely alapján a tárgyi épület kiürítésére bruttó 43.726.220 Ft összeg került elkülönítésre az Önkormányzat idei évi költségvetésében.

A Képviselő-testület 105/2022. (V.05.) számú határozatával jóváhagyta a Vagyongazdálkodási tervet, amely alapján a tárgyi épület a 29 db bontásra javasolt bérházak körébe tartozik, azon belül is a 2022-2024. év közötti, azaz középtávon bontandó épületek közé sorolt, tekintettel arra, hogy maga az épület építészeti értéket nem képvisel és a 6. sz. mellékletének leírása alapján az ingatlan egyes részei életveszélyes műszaki állapotban vannak.

Az épület közel 100 éves, korának megfelelő szerkezeti kialakítások jellemzik. Az évek során az épületen nem történtek szerkezeti korszerűsítések minden épületszerkezeti eleme erősen elavult. A lakhatási körülmények érdemi javítása, az épület és a lakások felújítása, korszerűsítése aránytalanul nagy költséggel járna, megvalósítása gazdaságtalan, továbbá a belső udvarban található üres épületrész sürgősen bontandó, életveszélyes állapotban van.

Az épületek kiürítése során bérlők, használók elhelyezésére szolgáló cserelakások használatra alkalmassá tétele önkormányzati feladat.

Az önkormányzati épületek kiürítése kapcsán az arra jogosult bérlők cserelakásra vagy pénzbeli térítésre tarthatnak igényt függően attól, hogy határozott vagy határozatlan idejű bérleti jogviszonyuk áll fenn, amelyről – a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 23. § (3) bekezdése alapján – az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló, 25/2021. (VII.22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Józsefvárosi lakásrendelet) 31. § (1) bekezdésének b) pontja rendelkezik.

Fentiek alapján javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a tárgyi önkormányzati épületek kiürítése kapcsán az érintett lakókkal a hatályos bérleti szerződések megszüntetésére, a cserelakások bérbeadására, használatbaadására irányuló feladatok ellátásával a JGK Zrt-t bízva meg.

Vh²

II. A betervezés indoka

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012.(XII.13.) önkormányzati rendelet 13.§ (1) bekezdésében, valamint 17. § (1) bekezdésének a) pontjában foglaltak alapján a Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű, az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó vagyon tulajdonjogának hasznosítása esetén jogosult dönteni.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet igényel, mely a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 6/2022.(II.24.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Költségvetési Rendelet) 10. mellékletében foglaltak szerint elkülönítésre került.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 129/2022.(V.26.) számú határozatában úgy döntött, hogy a Költségvetési Rendelet 10. számú mellékletében a 21105 címen szereplő, „Önkormányzati lakások, bérlakások felújítása”, a „Bauer Sándor utca 13. szám alatti épület kiürítéséhez kapcsolódó kiadások” és a „Vajdahunyad u. 8. épület kiürítés költségei” című előirányzatokat összevonja. Az összevont előirányzat neve: „34 db önkormányzati bérlakás felújítása”, értéke: bruttó 345.559.920,- Ft.

A Képviselő-testület egyúttal felkérte a polgármestert az eredeti előirányzatok összevonásának a Költségvetési Rendelet soron következő módosításakor történő átvezetésére.

IV. Jogszabályi környezet

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a 2022. évi költségvetéséről szóló, 6/2022.(II.24.) számú rendelete 10. számú melléklet II. fejezet 20. sora rendelkezik a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 8. szám alatti és a Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor u. 13. szám alatti épületek kiürítési költségeiről.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014.(XI. 06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § 2) bekezdés c) pontja alapján zárt ülést rendelhet el a vagyonával való rendelkezés esetén.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Józsefvárosi vagyonrendelet) 13. § (1) bekezdése alapján:

„A vagyonügylet tulajdonosi joggyakorlóját a vagyonügyleti érték határozza meg, melynek megállapítása során általános forgalmi adó nélkül számított értéket kell figyelembe venni.”

A Józsefvárosi vagyonrendelet 17. § (1) bekezdése alapján:

„17. § (1) A Képviselő-testület tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága a tulajdonosi joggyakorló

- a) a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó -, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a **nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén**”.

VH

A Józsefváros 2022-2029-re vonatkozó közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási terve a Képviselő-testületi 105/2022. (V. 05.) számú határozatával került elfogadásra.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló, 25/2021.(VII.22.) önkormányzati rendelet 31. §-ában foglaltak alapján:

„31. § (1) Lakásgazdálkodási feladatok ellátása keretében történik a bérbeadás:

a) az önkormányzat kisajátítási kérelme alapján,

b) a Lakás tv. 23. § (3) bekezdése alapján a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésekor bérlő másik lakásra jogosult, függetlenül attól, hogy egyidejűleg pénzbeli térítésre sor kerül-e,

c) a Lakás tv. 26. § (1) bekezdése alapján történő bérbeadási felmondás esetén a Lakás tv. 26. §(1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelő cserelakás biztosításával.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti cserelakást a bizottság jelöli ki a (3) - (5) bekezdés szerint.

(5) Megfelelő másik lakás biztosítása során a kiürítendő lakás szobaszámát, alapterületét és komfortfokozatát, valamint különösen a méltányolható lakásnagyság mértékét kell figyelembe venni.

(6) Elsősorban az (1) bekezdés b)-c) pontjaiban meghatározott esetekben, különösen a bontandó épületben lévő lakások kiürítése során, a bizottság döntése alapján átmeneti jelleggel is bérbe adható lakás, különösen az önkormányzati rendeletek, valamint határozatok végrehajtásához kapcsolódó járulékos elhelyezési kötelezettségek (szabályozási tervek, helyi városrehabilitáció, önkormányzati tulajdonú épületek szanálása stb.) teljesítése érdekében a bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetéséről szóló megállapodásban meghatározott adottságú lakásban történő végleges elhelyezésig”

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2022. (.....) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 8. szám alatti és a Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor utca 13. szám alatti lakóépületek kiürítésével kapcsolatos döntések meghozataláról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

1) 2022. évi költségvetésről szóló 6/2022. (II.24.) sz. önkormányzati rendelet 10. számú mellékletében elkülönített, „34 db önkormányzati bérlakás felújítása” című összevont előirányzatban szereplő keretösszeg terhére

a) a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 8. szám alatti, Budapest VIII. 34792. hrsz.-ú, 11 lakást és 1 nem lakás célú helyiséget magában foglaló épületet, továbbá

b) a Budapest VIII. kerület, Bauer Sándor utca 13. szám alatti, Budapest VIII. 35127. hrsz.-ú, 5 lakást és 5 nem lakás célú helyiséget magában foglaló épületet kiüríti.


2) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy a épületek kiürítése érdekében szükséges intézkedéseket tegye meg, a fennálló bérleti jogviszonyok megszüntetését, az új bérlakások kijelöléséről szóló előterjesztéseket az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII.22.) önkormányzati rendeletben foglaltak alapján készítse el és terjessze elő a tulajdonosi döntés meghozatala érdekében.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: az 1.) pont esetében: 2022. június 22., 2.) pont esetében 2023. december 31.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2022. június 13.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: FARKAS-KELEMEN K. ZSUZSANNA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

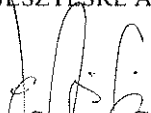
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *F...d...d*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR *S.k.*
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

