

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.2. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. július 27-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Sárkány utca 12/B. szám alatti lakóépület
kiürítésével kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Rozina Brigitta lakásgazdálkodási referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Statikai szakértői vélemény

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 100%-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. 35990. hrsz-ú, természetben Budapest VIII. kerület, Sárkány utca 12/B. szám alatti, 911 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan, melyen pinceszint + földszint szintekből álló, a XX. század elején épült lakóépület áll.

A tárgyi ingatlanon álló lakóingatlanban összesen 11 db lakás található. A 11 db lakásból 6 üres, 1 db lakás közszolgálati jelleggel bír, amely bérlő által lakott. A 3 db nyilvántartott jogcím nélküli által használt lakás közül 2 db lakás használója életvitelszerűen nem lakja a lakásokat, míg 1 lakáshasználó életvitelszerűen ott él, továbbá 1 db lakást önkényes beköltöző foglalta el.

A Képviselő-testület 105/2022. (V. 05.) számú határozatával jóváhagyta a Józsefváros 2022-2029-re vonatkozó közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervét (továbbiakban: Vagyongazdálkodási terv), amely alapján a tárgyi épület a Semmelweis XXI. Fejlesztési terület vonzáskörzetébe tartozik. A Vagyongazdálkodási terv 3.1.6. pontjában foglaltak alapján a Diószegi tömbbe tartozó ingatlancsoportokra (Diószegi Sámuel utca – Kőris utca – Orczy út – Sárkány utca által határolt tömb) az Önkormányzat egységes koncepcióként tekint, amelyhez szorosan kapcsolódik a Sárkány utca 12/B ingatlan. A hat ingatlan együttes kezelése lehetővé tudja tenni a tömb belső feltárását a Kőris utca és a Sárkány utca között, amelynek érdekében a Sárkány utca 12/B. szám alatti ingatlanon található épület bontását követően a telek közterület céljára történő felhasználása célszerű lehet.

A Vagyongazdálkodási terv 6. sz. mellékletében foglaltak szerint a tárgyi épület különleges építészeti értéket nem képvisel, minden épületszerkezeti elemének állapota erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan, továbbá a Sárkány utca legromosabb épülete.

A tárgyi lakóépület földszint 6. szám alatti lakásának bérlője által a lakás állapotára vonatkozó panaszbejelentést követően 2022. január 12. napján Mózes László statikus szakértő

Vh

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban: JGK Zrt.) megbízásából helyszíni szemlét tartott a földszint 6. szám alatti lakásban és a lakóépületben.

A statikai szakértői vélemény alapján az épületre vonatkozóan az általános állapotra jellemző, hogy a falazatok a felszívódó talajpárától másfél méter magasságig erősen vakolathiányosak, vizesek. A tetőszék állapota miatt a héjazat több helyen beszakadt, a folyamatos beázásoktól a földem károsodott, bizonyosan cserére szorul. Az épület minden épületszerkezeti eleme, gépészeti és elektromos hálózata cserére szorul. Felújítása - az épület és a lakások kedvezőtlen adottságait figyelembe véve – gazdaságtalan. A fentiekre tekintettel javasolt a tárgyi épület földszint 6. szám alatti lakása mellett a többi lakott lakás mielőbbi kiürítése, az épület szanálása.

Az épület 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 23. § (3) bekezdése alapján – a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021.(VII.22.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Józsefvárosi lakásrendelet) 31. § (1) bekezdésének b) pontja rendelkezik.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság a tárgyi önkormányzati épület kiürítésére vonatkozó döntésében az érintett lakókkal a hatályos bérleti szerződések megszüntetésére, a cserelakások bérbeadására, használatbaadására irányuló feladatok ellátásával a JGK Zrt-t bízta meg.

II. A beterjesztés 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.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) a tárgyi épület kiürítéséhez szükséges pénzügyi fedezet biztosításáról döntött a – 19/2022. (VI.23.) önkormányzati rendelettel módosított – 2022. évi költségvetésről szóló 6/2022. (II.24.) önkormányzati rendeletben.

A Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 30., Tolnai L. u. 37., Szigony u. 39., Sárkány u. 12/B., Kőrös u. 11., Dugonics u. 14., Dugonics u. 16. szám alatti épületek kiürítéséhez kapcsolódó cserelakások felújítására és egyéb önkormányzati bérlakások felújítására a Képviselő-testület összesen bruttó 305.181.043,- Ft keretösszeget, a 2021. évi maradvány összegével együtt mindösszesen 455.181.043 Ft felhalmozási célú előirányzatot különített el az Önkormányzat a 2022. évi költségvetésben a 21105 címen.

IV. Jogszabályi környezet

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:

„13. § (1) 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) bekezdés a) pontjában foglaltak 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”.

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 Képviselő-testületének az 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 pénzübeli térítésre sor kerül-e,

c) a Lakás tv. 26. § (1) bekezdése alapján történő bérbeadói 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 Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2022. (.....) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Sárkány utca 12/B. szám alatti lakóépület kiürítésével kapcsolatos döntések meghozataláról

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

- 1) a 2022. évi költségvetésről szóló 6/2022.(II.24.) önkormányzati rendelet 10. számú mellékletében a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 30., Tolnai L. u. 37., Szigony u. 39., Sárkány u. 12/B., Kőrös u. 11., Dugonics u. 14., Dugonics u. 16. szám alatti épületek kiürítéséhez kapcsolódó cserelakások felújítására és egyéb önkormányzati bérlakások felújítására elkülönített keretösszeg terhére, a Budapest VIII. kerület, Sárkány utca 12/B. szám alatti, Budapest VIII. 35990. helyrajzi számú ingatlanon álló 11 lakást magában foglaló épületet kiüríti.
- 2) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy a épület 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. július 27., a 2.) pont esetében: 2024. február 29.,

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

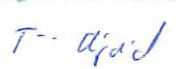
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2022. július 18.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: ROZINA BRIGITTA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

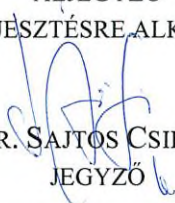
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR 

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS

KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

**Statikai szakértői vélemény
a Budapest VIII. Sárkány u. 12. b. szám alatti lakóépület, valamint a
földszint 6. lakás károsodás vonatkozásában**



Szakértő:

Handwritten signature in blue ink.

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

Statikai szakértői vélemény

a Budapest VIII. Sárkány u. 12. b. szám alatti földszint 6. lakás károsodása

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 Budapest VIII. Sárkány u. 12. b. szám alatti lakóépületen, valamint a földszint 6. lakás állapotát ellenőrizve, vizsgálva a jelzett lakással kapcsolatos panaszok okát.

2. Helyszíni szemle

2022. január 12-én helyszíni szemlét tartottunk.

3. Vizsgálatok:

3.1 A látható állapotok:



A WC, fürdő rész 196 cm belmagasságú.

Vh⁶



A szomszéd telek felől durván repedt a fal



Az épület tűzfala is károsodott.



A lakáson belül a felázások miatt takarásokat készítettek.



A nyílászárók elhelyezése.



A külső ablakok beépítése esetleges.



A pince felől a nedvesedés állandó, az udvar állapota is leromlott.



A jobboldali épületszárny felett a tető már beszakadt, a földszintes épület általános műszaki állapota erősen leromlott, beavatkozást nem igénylő épületszerkezete nincs. Az épületben jellemzően üres, befalazott lakások láthatók.

3.2 A lakás állapot értékelése:

A lakás kialakítását megpróbálták korszerű anyagokkal végrehajtani, de az épület avult, rossz minőségű szerkezetei nem tették ezt lehetővé.

- A fürdőszoba, az épület hátsó légudvarában egy korábbi szakszerűtlen módon kialakított terület felújításával alakult ki.
- A terület 196 cm belmagassága nem alkalmas lakóterület létesítéséhez.
- A külső felületen látszik, hogy a terület alapozása sem alkalmas, épületrész kialakításhoz. A rendelkezésre álló információ szerint nem készült rendes alap, csak a felszín alatt egy két téglasor került lerakásra.
- A födémről nincs információnk, a gipszkarton takarás miatt.
- A lakás többi területén, a pince felől történő nedvesedés, felázás miatt gipszkarton falborítások készültek, de a nedvességálló

karton használata mellett is átüt helyenként a nedvesség, ahol légzáróan sikerült a felületet takarni, ott a kapilláris nedvesedés feljebb húzódott.

- A nyílászárók műanyag anyagúak, hőszigetelt, korszerű ablakok, de nem a helyszínre konfekcionált mérettel készültek, így a beépítésük esetleges.

4. Megállapítások

Földszint 6. lakás vonatkozásában:

Összességében megállapítható, hogy a lakás felújítása, a bérlő minden jóigyekezte ellenére, nem eredményezett normálisan lakható területet.

A fürdőszoba kialakítás a kapott terület geometriai és épületszerkezeti kialakítása alapján nem alkalmas lakóterületként használatra.

A külső jelek alapján a fürdőterület tartószerkezetileg sem felel meg.

Amennyiben ezen a területen lakóteret egyáltalán lehetséges kialakítani, csak a teljes szerkezeti átépítés jelenthet megoldást, de annak következtében, hogy egy alápincézett terület mellett található ez az épületrész, az alapozás kialakítása bonyolult és drága feladat, a falak és a földem cseréje a teljes belső berendezéssel, aránytalanul költséges beruházás lenne.

A lakás többi területén jelentkező felázások, nedvesedés megoldása, csak komplex hőszigetelési, vízszigetelési tervezés és kivitelezés mellett lenne megoldható. A lakás belső kialakításával, a legjobb indulat mellett sem lehet úrrá lenni ezeken a problémákon.

A földszintes, alápincézett épületrész sem tartószerkezetileg sem épületszerkezetileg nem jelent értékelhető szerkezetet. Felújítása messze meghaladná az épület értékét és a kapott végeredmény sem lenne értékarányos. A lakás jelenlegi formájában nem tekinthető komfortosított lakásnak. A fürdőszoba területe a rendelkezésre álló adatok szerint

veszélyesnek minősíthető. A lakás többi területén a nedvesedés kizárásának a lehetősége lakásbelső területen történő kivitelezéssel nem oldható meg.

Az épületre vonatkozóan:

Az épület általános állapotára jellemző, hogy a falazatok a felszívódó talajpárától másfél méter magasságig erősen vakolathiányosak, vizesek.

A tetőszék állapota miatt a héjzat több helyen beszakadt, a folyamatos beázásoktól a födém károsodott, bizonyosan cserére szorul.

Az épület minden épületszerkezeti eleme, gépészeti és elektromos hálózata cserére szorul. Felújítása figyelembe véve az épület és a lakások kedvezőtlen adottságait gazdaságtalan.

A fentiek alapján javasolt a földszint 6. számú lakás mellett a többi lakott lakások mielőbbi kiürítése, az épület szanálása.

Budapest, 2022. január 28.

