



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII., . és . szám alatti lakások csatolásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: HEGEDŰS KRISZTINA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEMIGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Wörner Szilvia*

JOGI KONTROLL: *1 M M*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Czukkerné Dr. Pintér Erzsébet
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

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 . rsz. alatt felvett – 100 %-ban önkormányzati tulajdonú épületben található – Budapest VIII. kerület, . szám alatti, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 24,40 m² alapterületű lakás bérlői . és . (a továbbiakban: bérlők), akik a tárgyi lakásnak az „LN-2009/NY” típusú pályázat alapján a 2009. november 27. napján létrejött határozott idejű, 2023.február 28. napjáig tartó bérleti szerződéssel váltak a bérlőjévé.

Bérlők 2018. november 5-én csatolási kérelmet nyújtottak be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) felé, amelyben a bérleményük mellett elhelyezkedő . szám alatti, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 24,10 m² alapterületű üres lakás csatolását kérelmezték. Kérelmük indokaként előadták, hogy az általuk jelenleg lakott 1 szobás lakásban 2 kiskorú gyermekükkel laknak együtt. A két ingatlan műszaki egyesítésével szeretnének családjuk számára élhetőbb és komfortosabb lakhatási körülményeket teremteni.

A bérlők által lakott, valamint az évek óta üresen álló komfort nélküli lakás csatolásának lakásgazdálkodási szempontból akadálya nincs.

SO

Tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Budapest VIII. kerület, szám alatti, 1 szobás, komfort nélküli, 24,10 m² alapterületű lakást a JGK Zrt. munkatársai 2019. február 14. napján vették birtokba, azóta üresen áll. A birtokbavételt követően a 2019. március 25. napján kelt állapotrögzítő jegyzőkönyv alapján megállapításra került, hogy a lakások csatolásának műszaki akadálya nincs, ugyanakkor a szabályos komfortosítás lehetőségét tekintve műszaki szempontból is a két lakás együttes hasznosítása javasolt.

Tekintettel arra, hogy bérlőknek a lakás használatával kapcsolatban bérleti díj, és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékuk volt, és korábban is rendszertelen volt a díjfizetés, csatolási kérelmük nem volt támogatható.

2019. december 4-én Lakásgazdálkodási divízióvezető ügyfélfogadásán felvett jegyzőkönyv tartalma szerint a JGK Zrt. munkatársai tájékoztatták ügyfeleket arról, hogy amennyiben az ekkor fennálló tartozást maradéktalanul rendezik és a továbbiakban tárgyhavi fizetési kötelezettségeiknek maradéktalanul és határidőben eleget tesznek, úgy csatolási kérelmük a tulajdonosi jóváhagyás érdekében az illetékes szakbizottság elé terjeszthető.

és kérelméhez 2020. szeptember 25-én hiánypótlásként közüzemi, illetve lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjakról nullás igazolásokat csatoltak.

A JGK Zrt. munkatársai által 2020. november 02-án megtartott helyszíni szemle során megállapításra került, hogy a lakás karbantartott, a rendeltetésszerű használat biztosított, bérlőkkel szemben magatartásbeli panasz sem érkezett.

Bérlők a 2020. december 09-én felvett, lakásgazdálkodási iroda ügyfélfogadásán elhangzottokról készült jegyzőkönyv tartalma szerint a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, valamint a műszaki egyesítéssel és a bővítéssel kapcsolatos eljárást, továbbá a munkálatok költségeit vállalták. Tudomásul vették, hogy a csatolási munkálatokat a JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájának 2020. november 2-án kelt feljegyzése szerinti műszaki tartalommal kötelesek elvégezni. Ennek értelmében Bérlők a csatolandó lakás lakhatóvá tételhez szükséges munkálatokat, valamint a Társaságunk Ingatlanszolgáltatási Irodája által becsült költségeket elfogadták.

Bérlők az általuk jelenleg lakott lakásra – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – 9.719,- Ft/hó költségelvű komfortos bérleti díjat fizetnek. A csatolni kívánt lakásra számított költségelvű, komfort nélküli bérleti díj – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – jelenleg 4.831,- Ft/hó.

A fizetési morál vizsgálata során megállapításra került, hogy Bérlők a korábban fennálló hátralékot teljes mértékben kiegyenlítették ugyan, azonban 2019.04.01.-2020.11.30. napja között teljesített fizetési kötelezettségük közül mindösszesen négy alkalom tekinthető határidőben beérkező teljesítésnek. A fenti 2020. szeptember 25-én kiadott nullás hátralékigazolást megelőzően 2020.09.15-én teljesítették a 2020. április hónaptól fennálló kötelezettségüket is. A fizetési hajlandóság a vizsgált időszak korábbi szakaszában is ilyen provizórikus fizetési tendenciát mutat. Összességében megállapítható, hogy fizetési kötelezettségük teljesítése rendszertelen, ugyanakkor egy havi lakbér és különszolgáltatási díj hátralékot mai napig is görgetnek maguk előtt.

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 kezdheti meg, tekintettel arra, hogy a vonatkozó jogszabályi előírások a szabálytalanságok esetén a tulajdonosra, azaz az Önkormányzatra rónak kötelezettségeket.

A Budapest VIII. kerület, szám alatti épületben összesen 20 db ingatlan található (18 lakás + 2 helyiség), amelyből az üres lakások száma jelenleg 4 db. A tárgyi épület 100 %-os önkormányzati tulajdonban van, és a bontási jegyzékben nem szerepel. A Budapest VIII. kerület, szám alatti lakóépület nem HVT területen helyezkedik el.

2

Tekintettel a fent részletesen körülírt tényekre, a bérlők által megfogalmazott indokok figyelembevétele mellett megfontolásra javasoljuk a Budapest VIII. kerület, szám alatti, 1 szobás, komfort nélküli, 24,10 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadását határozott időre, lakásbővítés céljára, és részére, a műszaki egyesítéssel megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetésének kötelezettségével, valamint a bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségének vállalásával.

Amennyiben a Tisztelt tulajdonos tárgyi ügyben a csatoláshoz való hozzájárulás mellett dönt, abban az esetben bérlőkkel használati szerződést kell kötni az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig - legfeljebb egy év határozott időre - költségtérítéssel lakbérrel megegyező mértékű használati díjfizetési kötelezettséggel.

és 2020. december 9. 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 egyesítésének lehetőségével a bérlő és családtagjai életkörülményeiben pozitív változás lehetővé tétele, a vizsgálat során felárt fizetési hajlandósággal kapcsolatos tények figyelembevétele mellett.

A két lakás műszaki egyesítését követően az Önkormányzat vagyonában pozitív változás is történhet, hiszen a csatolással létrejövő lakás értéke a felújítással növekedne, és a magasabb bérleti díj bevételi oldalon bekövetkező növekedést eredményezne az Önkormányzat számára.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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 tárgyi ügy, 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 költségtérítéssel lakbérrel megegyező mértékű használati díjfizetési kötelezettséggel használati megállapodás köthető. A csatolás bérlő általi elvégzését, valamint szabályszerűségének ellenőrzését követően, a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hozzájárulásával bérbeadó szervezet a bérleti szerződést módosíthatja. A csatolás bérlő általi elvégzését, valamint szabályszerűségének ellenőrzését követően, a bérbeadó szervezet a bérleti szerződést módosíthatja.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világméretű járvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdet 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 határozati javaslatok megfontolását.

1. sz. melléklet: a 2020. november 02. napján kelt Feljegyzés a Bp. VIII.,
éstti lakások csatolásának műszaki alaprajz, valamint a csatolással
kapcsolatban készített előzetes felújítási költségvetési segédlet

2. sz. melléklet: 2019. március 25-én helyszíni szemlééről készült jegyzőkönyv

Határozati javaslat

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

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

„A” verzió

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy:

1.)

a.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, szám alatti 24,10 m²
alapterületű komfort nélküli komfortfokozatú lakás megtekintett állapotában történő
bérbeadásához lakásbővítés céljára és a Budapest VIII.
kerület, szám alatti lakás bérlői részére;

b.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, szám alatti 24,40 m²
alapterületű, valamint a Budapest VIII. kerület, szám alatti 24,10 m²
alapterületű lakások csatolásához azzal a feltétellel, hogy bérlőknek vállalnia kell a
magnövekedő 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 kezdhetőek 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 képviseletében 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, amely a csatolás
végrehajtásának feltétele.

4

- 4.) a bérlő kezdeményezésére lefolytatott településképi bejelentési eljárásban kiadott határozatban foglalt építési tevékenység folytatásához szükséges tulajdonosi hozzájárulást megadja.
- 5.) felhatalmazza a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében 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. kerület, [] szám alatti lakás bérleti szerződés módosítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő:

2.) pont esetében: a 4.) pontban 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 lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

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

„B” verzió

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, [] szám alatti 24,10 m² alapterületű komfort nélküli komfortfokozatú lakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához lakásbővítés céljára [] és [] a Budapest VIII. kerület, [] szám alatti lakás bérlői részére;



Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

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

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

Budapest, 2021. január 4.

Kovács Ottó
igazgatósági elnök sk.



Feljegyzés

A Budapest, VIII. kerület
csatolása a

4,0 m² alapterületű, egyszobás, komfort nélküli lakás
4 m² alapterületű, egyszobás, komfortos lakáshoz

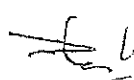
A csatolás feltételei:

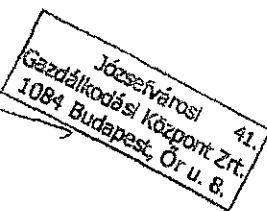
1. csatolt lakás fűtésének kialakítása
2. a két lakás elektromos hálózatának műszaki egyesítése, szabványosítása
3. lakások közötti válaszfalban ajtónyílás áttörése, áthidaló szerkezet és ajtó beépítése (statikus közreműködése)
4. vakolat javítás, szoba oldalfal szigetelése, festés
5. nyílászárók javítása, mázolása, fsz. 4/a. lakás bejárati ajtajának bontása, helyére ablak beépítése, parapett falazat készítése (Településképi bejelentési eljárás lefolytatása)
6. aljzat és csempe burkolatok cseréje
7. galéria átvizsgálása, javítása

Csatolás után a lakás paraméterei: két szoba komfortos lakás

1. előszoba	7,38 m ²
2. fürdőszoba	3,52 m ²
3. szoba	14,08 m ²
4. szoba	16,72 m ²
5. konyha	5,37 m ²
6. előtér	1,37 m ²
alapterület:	48,44 m²

2020. november 2.


Plech Agnes
műszaki referens



SP
6

Költségvetési segédlet a Budapest VIII. kerület 24,00 m ² egy szoba komfort nélküli lakás csatolásához a 24,4 m ² egyszoba komfortos lakáshoz. A lenti költségvetési összegek 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	elektromos hálózat	a két lakás elektromos hálózatának műszaki egyesítése, szabványossá tétele, ELMŰ ügyintézés, 2. szobában elektromos infrapanel fűtés kiépítése	1 klt	850 000
2	szoba	fal	lakások közötti válaszfalban ajtónyílás áttörése, áthidaló szerkezet és ajtó beépítése(statikus közreműködése)	1 klt	200 000

Javasolt munkák

3	fszt. 3. lakás	fal	szoba ajtónyílás szűkítése falazással, oldalfal vakolat javítása, oldalfal szigetelése, a lakás festése	1 klt	750 000
4	összes	nyílászárók	fsz.4.a. lakás bejárati ajtajának kibontása, parapettfal készítése,vakolása, ablak beépítése, fsz.3. lakás szoba ajtó pótlása, bejárati ajtó és ablakok cseréje (Településképi bejelentési eljárás lefolytatása)	1 klt	680 000
5	fszt. 3. lakás	burkolat	szoba és konyha aljzatburkolatok cseréje	24 m ²	280 000
6	szoba	galéria	galéria szerkezeti átvizsgálása, javítása	1 klt	115 000
			összesen nettó:		2 875 000
			Áfa 27%		776 250
			bruttó összesen:		3 651 250

Budapest, 2020. november 2.

S

7



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Üsz.:
Üint: Plech Ágnes
Tárgy:

akások csatolása

Lakásgazdálkodási csoport

Ferenc Erika
csoportvezető részére

Budapest
Őr u. 8.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt			
Ért. sz. / dátum:	2019. Márc. 29.	HL: 0.	
Ért. sz. / dátum:			
Dokumentó szám:	LG-676/2/2019		
Lap. int. sz.:	KZ		
Melléklet:		lap	E:

K. Szabó
2019. márc. 29.

Tisztelt Csoportvezető Asszony!

Hivatkozással a 2019. március 13-én kelt levelére az alábbi tájékoztatást adom.
A tárgyi lakások alaprajzának átvizsgálása, illetve a helyszínen végzett mérések alapján megállapítást nyert, hogy a . és a ikás között egy kb. 16 cm vastag válaszfal van, melyen ajtónyílás áttörésének műszaki akadályja nincsen.
A lakás korábban önállóan volt hasznosítva, de figyelembe véve alapterületét és szabályos komfortosításának lehetőségeit, műszaki szempontból a z. lakáshoz csatolással történő hasznosítását javasoljuk.

Kérem fenti válaszom szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2019. március 25.

Tisztelettel:

Jakab Tibor

Jakab Tibor
irodavezető

Kapja: Irattár
Melléklet: 1 pl. jegyzőkönyv

9
21
9

ÁLLAPOTRÖGZÍTŐ JEGYZŐKÖNYV

Tárgy: Üres lakás, helyiség műszaki szemléje (a kívánt rész aláhúzandó)

Időpont: 2019. 03. 25.

Jelen vannak: PLEIH. AGNES.

Bérlemény címe: B.P. VIII. hrsz:

Bérlemény adatai: 1. szobaszám KOMF. KÉLK. komfortfokozat 24. m²

Helyiség kategóriák: 1. 2. 3. 4. 5.

A bérlemény műszaki állapotára vonatkozó megállapítások:

Felmenő falak állapota: FELÜLVIZUAT

Gombásodás mértéke: 0

Nyílászárók és állapota: 4-

Padlóburkolat állapota: 4-

Mennyezetek állapota: 4-

Elektromos hálózat állapota: 4-

Vízvezetékrendszer állapota: 4-

Csatornarendszer állapota: 4-

Gázvezetékrendszer állapota: 4-

Egyéb megjegyzés: A. ... K. S. ... L. ...

... A. HELYSZÍN HÉLYES ALAPVIZUAT ... 16 CM ...

... VÁLAKOZÁS ... HÁLÓZAT ... SZILÁR ... AHÖNÉSRE LEHETŐSÉGE ...

Berendezési tárgyak felsorolása és állapotára vonatkozó megállapítások:

Főzési lehetőség: van nincs

Fűtési lehetőség: van nincs

Vízóra: van gyáriszáma: nincs

Vízóra: van gyáriszáma: nincs

Gázóra: van gyáriszáma: nincs

Villanyóra: van gyáriszáma: 9901979 JF3 nincs

Berendezési tárgyak:

.....

.....

.....

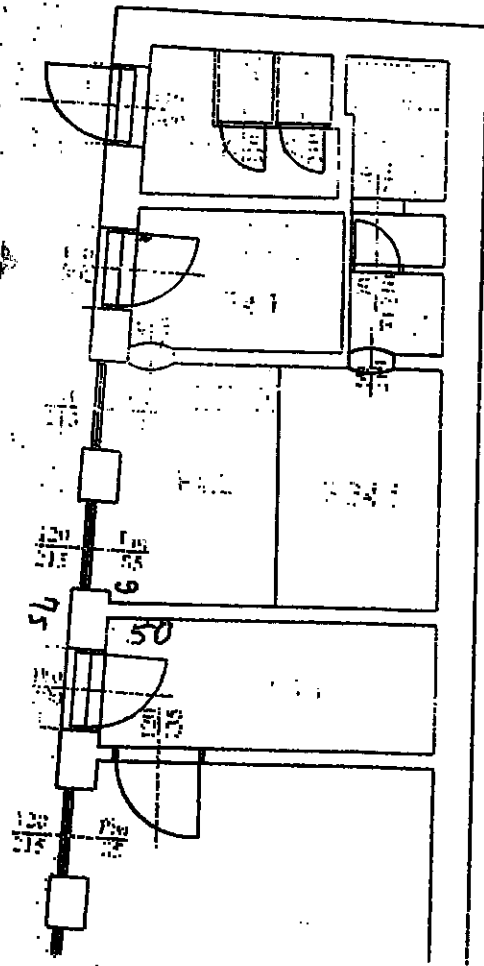
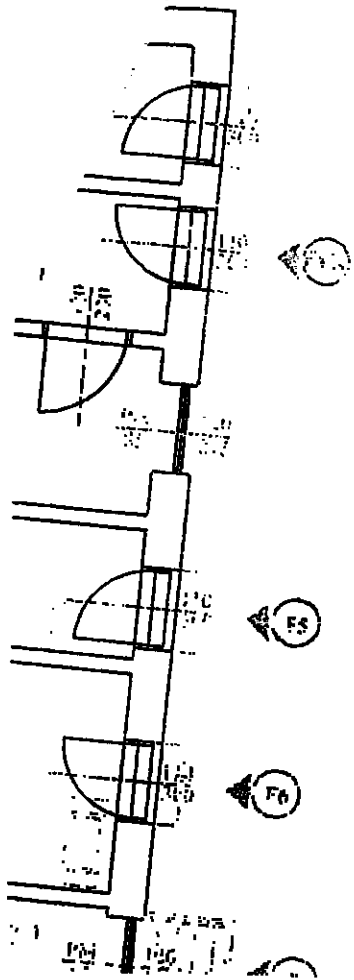
Megjegyzés:

.....

.....

[Signature]
jegyzőkönyvkészítő aláírása

.....
jegyzőkönyvkészítő aláírása



76
51
56

SP