



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.	
Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Dobozi utca [REDACTED] és [REDACTED] szám alatti lakások csatolásával kapcsolatos döntés meghozatalára	
Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó:	IGEN/ <u>NEM</u>
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
KÉSZÍTETTE: NAHAJ NIKOLETTA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS SK.	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/ <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: <i>Kovács Ottó</i>	
JOGI KONTROLL: <i>[Signature]</i>	
BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS: <i>[Signature]</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 [REDACTED] hrsz. alatt felvett – 100 %-ban önkormányzati tulajdonú épületben található – Budapest VIII. kerület, Dobozi utca [REDACTED] szám alatti, egy 1,5 szobás, bérleti szerződés szerint komfortos komfortfokozatú 40,73 m² alapterületű lakás bérlője [REDACTED] (a továbbiakban: bérlő). Bérleti szerződése határozatlan idejű.

[REDACTED] minőségi lakáscsere útján 2017. augusztus 22. napján létrejött, határozatlan idejű bérleti szerződéssel vált bérlőjévé a tárgyi lakásnak.

Bérlő 2018. május 15-én csatolási kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) felé, amelyben a bérleménye mellett elhelyezkedő földszint 1. szám alatti, fél szobás, 15 m² alapterületű, üres szükséglakás csatolását kérelmezte. Kérelme indoka, hogy az általuk jelenleg lakott 1,5 szobás lakásban két gyermekével és feleségével lakik együtt. A két ingatlan műszaki egyesítésével szeretne családjá számára élhetőbb és komfortosabb lakhatási körülményeket biztosítani.

[Handwritten marks]

Tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Budapest VIII. kerület, Dobozi utca ■■■■■■■■■■ szám alatti, fél szobás, szükséglakás, 15 m² alapterületű szükséglakást a JGK Zrt. munkatársai 2008. április 22. napján vették birtokba, azóta üresen áll.

A bérlő által lakott, valamint az évek óta üresen álló szükséglakás csatolásának lakásgazdálkodási szempontból akadálya nincs, továbbá a JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Iroda által felvett, 2020. július 2. napján kelt jegyzőkönyve alapján a lakáscsatolásnak műszaki akadálya nincs.

Bérlő díjfizetési kötelezettségének rendszeresen eleget tesz, bérleti és ahhoz kapcsolódó külön szolgáltatási díj tartozása nincs, vele szemben magatartásbeli panasz sem érkezett. A lakás karbantartott, és bérlő a lakást rendeltetésszerűen használja. Bérlő JGK. Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájának 2020. július 2-én kelt feljegyzése szerinti műszaki tartalommal köteles a csatolási munkálatokat elvégezni. Bérlő vállalta a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, a műszaki egyesítéssel és bővítéssel kapcsolatos eljárást, továbbá a munkálatok, költségvetés szerinti nettó 3.275.000,- Ft becsült költségét.

Bérlő a csatolandó lakás lakhatóvá tételéhez szükséges munkálatokat, valamint a Társaságunk Ingatlanszolgáltatási Irodája által becsült költségeket tudomásul vette és elfogadta.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a homlokzati munkák elvégzése településképi bejelentési eljárás köteles tevékenység, amely eljárásban a bérlő (kérelmező) 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, Dobozi utca ■■■■■■■■■■ szám alatti épületben összesen 40 db lakás található, amelyből az üres lakások száma jelenleg 6 db. A tárgyi épület 100 %-os önkormányzati tulajdonban van, és a bontási jegyzékben nem szerepel.

A lakáscsatolás kapcsán bérbe adni kívánt lakás MNP II., III. valamint HVT területen helyezkedik el. A Rév8 Zrt. a lakások összenyitását engedélyezte, jelzett indikátor változásokat tudomásul vette.

Bérlő az általa jelenleg lakott lakásra – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – 11.266 Ft/hó költségelvű komfortos bérleti díjat fizet. A csatolni kívánt lakásra számított költségelvű, szükséglakás bérleti díj – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – jelenleg 2.081 Ft/hó.

A fent leírtakra, valamint a bérlő által megfogalmazott indokokra tekintettel javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Dobozi utca ■■■■■■■■■■ szám alatti, fél szobás, szükséglakás, 15 m² alapterületű szükséglakás megtekintett állapotában történő bérbeadását határozott időre, lakásbővítés céljára ■■■■■■■■■■ részére azzal a feltétellel, hogy bérlőnek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, a műszaki egyesítéssel, valamint a bővítéssel kapcsolatos eljárás és munkálatok költségét.

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

■■■■■■■■■■ 2020. december 28. 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 vagyonaiban 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, költségelví 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 és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § 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. július 2. napján felvett helyszíni szemléről készült jegyzőkönyv és műszaki alaprajz, valamint a csatolással kapcsolatban készített előzetes felújítási költségvetési segédlet
2. sz. melléklet: Feljegyzés a Bp. VIII., Dobozi utca [REDACTED] és [REDACTED] szám alatti lakások csatolásának feltételeiről

Határozati javaslat

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

**Budapest VIII. kerület, Dobozi utca [REDACTED] szám alatti lakások
csatolásával kapcsolatos döntés meghozataláról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1) a.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Dobozi utca [REDACTED] szám alatti 15 m² alapterületű szükséglakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához lakásbővítés céljára [REDACTED] a Budapest VIII. kerület, Dobozi utca [REDACTED] szám alatti lakás bérlője részére;
 - b.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Dobozi utca [REDACTED] szám alatti 15 m² alapterületű, valamint a Budapest VIII. kerület, Dobozi utca [REDACTED] szám alatti 40,73 m² alapterületű lakások csatolásához azzal a feltétellel, hogy bérlőnek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, továbbá a műszaki egyesítéssel, valamint a bővítéssel kapcsolatos eljárás és munkálatok költségét bérbeszámítási igény nélkül. Az építési-kivitelezési munkálatok a településképi eljárás során szükséges tulajdonosi hozzájárulás megléte esetén kezdhetők meg;
 - c.) a kijelölt bérlővel használati szerződést kell kötni az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, legfeljebb 1 év határozott időre. Amennyiben a kijelölt bérlő a bérbeadástól számított 1 éven belül nem fejezi 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 bérlővel kötött használati szerződésben ki kell zárni.
- 2) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) b.) pontja alapján a beruházási megállapodás és a határozat 1.) c.) pontja szerinti használati szerződés megkötésére.
 - 3) a településképi bejelentési eljárás köteles tevékenységre tekintettel, kötelezi a bérlőt a településképi eljárás lefolytatásához szükséges intézkedések megtételére, ami a csatolás végrehajtásának feltétele.
 - 4) a bérlő kezdeményezésére lefolytatott településképi bejelentési eljárásban kiadott határozatban foglalt építési tevékenység folytatásához szükséges tulajdonosi hozzájárulást megadja.
 - 5) felhatalmazza a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében 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., Dobozi utca 17. földszint 2. 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.

50 4.

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. február 8.

Kovács Ottó
igazgatósági elnök sk.

85.

JEGYZŐKÖNYV

Felvéve: 2020. 07. hó 02. nap

N. Nika
2020. 07. 20.

Jelen vannak: DEÁK ISTVÁN Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

[Redacted] BÉRLŐ

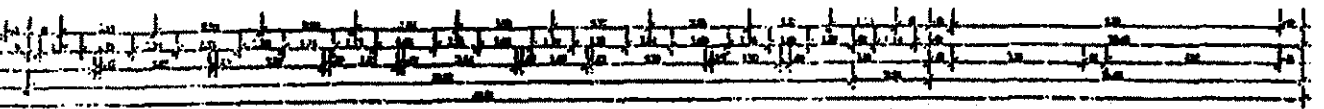
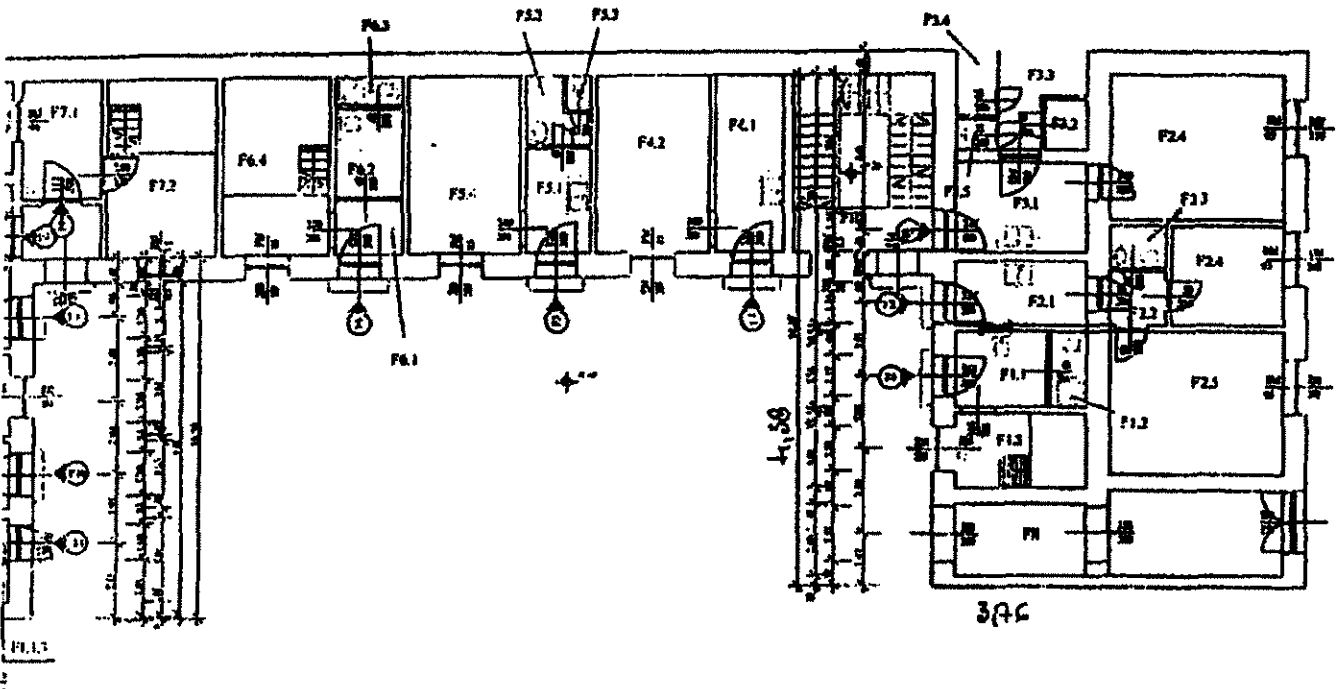
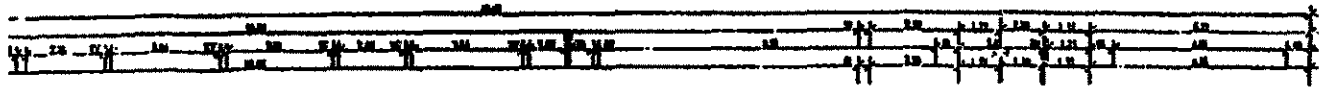
Helyszín: Budapest VIII. kerület DOBOSI UTCA [Redacted]

Jegyzőkönyv tárgya: NŰZARI SZETLE /CSATOLÁSI KÉRELEM/

megjegyzés: NŰZARI SZETLE SZAKU MEGALAPÍTOTTAN, HOZÍ A LAJAS CSATOLÁSA NŰZARI PROBLÉMÁBA DEN ÜTKÖZIK. CSATOLÁS KIMITELTEZHETO, A KET LAJAST ELVALASZTO FAL FELNŐZA RAKOTT GARINOKETU, TEGLABOL KERULT YALABTAL KARTAGSACA, KB 7-8CM, AZO LILAS KIMITELRESE, STATIKAI BAKVELEMENYI NELKUL MEGOLDHATO, A FZ 2. SZAKU LAJAS BESARANI AZO FUNKCIONÁLIS MEGKULÖNTETESE SZÜKSÉGES, A KÜLSŐ NYILÁSZÁRÓK CSERÉJEK ES ÁHALAZTÁSAHÖZ TERÜHETIKRI HORASÁRULAS SZÜKSÉGES, A CSATOLÁSSAL FÁRO KÖTÖSEGEK A BÉRLŐ TERÜHEIK

[Signature]
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
[Redacted] BÉRLŐ

DOBOZI U. [REDACTED]
ALAPRAJZA
M=1:100



7.

Budapest VIII. kerület Dobozi u. ██████████ 40,73 m² másfél szobás komfortos lakáshoz csatolás költségvetési segédlete.

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

Kötelezően elvégzendő munkák

1	összes	fűtés	fűtési hálózat egységesítése, gázművek ügyintézésrel, gáz MEO-val	1 klt	280 000
2	összes	elektromos hálózat	elektromos hálózat egységesítése, szabványosítása ELMŰ ügyintézésrel,	1 klt	350 000

Javasolt munkák

3	fsz 1-fsz 2	fal	faláttörés, szabályos boltozattal kialakítva	1 klt	140 000
4	csatolt fszt. 1.	fal	víz és gázhálózat megszüntetése	1 klt	450 000
5	fszt 2	homlokzati fal	bejárati ajtó megszüntetése parapetfallal, településképi eljárással	1 db	430 000
6	fszt 1	fal, mennyezet	vakolat leverése oldalfalon és mennyezeten	94,44m ²	70 000
7	fszt 1	homlokzati fal	nyílászárók cseréje, felújítása, településképi eljárással	2 db	500 000
8	fszt 1	fal, mennyezet	vakolás	94,44m ²	420 000
9	fszt 1	fal, mennyezet	festés	94,44m ³	360 000
10	fszt 1	aljzat	burkolat és feltöltés bontása	15.46m ²	140 000
11	fszt 1	aljzat	aljzatbeton készítés	15.46m ²	80 000
12	fszt 1	aljzat	víz és hőszigetelés	15.46m ²	55 000
13	fszt 1	padló és oldalfal	padló és falburkolás	15.46m ² 10 m ²	150000 80 000
			összesen nettó:		3 275 000
			Áfa 27%		884 250
			bruttó összesen:		4 159 250

8.



■ VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG ■

FELJEGYZÉS

A 1086 Budapest Dohózi utca [redacted] szám alatti, 40.73 m², egy szoba+félszoba, komfortos lakáshoz történő szomszédos, [redacted] szám alá tartozó egy szobás, 15.00 m² komfortfokozatba nem sorolható szükséglakás csatolásáról.

A csatolás műszaki feltételei:

1. Az egyik bejárati ajtó megszüntetése, parapetfal építéssel, ablak beépítéssel. Ehhez a művelethez településképi eljárás lefolytatása szükséges. Az eljárás eredményeként meghatározott előírások a bérlő számára kötelező érvényűek.
2. Konyhai harántfalon igény és lehetőség figyelembevételével faláttöréssel nyílás kialakítása. Ehhez a művelethez statikus bevonása szükséges.
3. A két lakás elektromos fogyasztói hálózatának egységesítése, szabályos mérőhelyen lévő egy villanyórával, ELMŰ ügyintézésel.
4. A két lakás gáz fogyasztói hálózatának egységesítése, szabályos mérőhelyen lévő egy gázórával, GAZMŰ ügyintézésel.
5. megsérült aljzathurkolat javítása, cseréje
6. oldalfalburkolat szükség szerinti javítása, burkolása
7. vakolás, glettelés, festés
8. víz és szennyvízvezetékek átvizsgálása, szükség szerinti javítása vagy sérült szakasz cseréje

A csatolás után egy 55,73 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás alakul ki. Az egyes helyiségek jövőbeni méretei jelenleg nem megállapíthatók a várható funkcióváltások miatt. Ezek felmérésére a készrejelentés után kerülhet sor.



Jakab Tibor
műszaki referens
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Vagyongazdálkodási
igazgatóság
Üzemeltetési Divízió
Ingatlanszolgáltatási Iroda
1084 Budapest, Tavaszmező utca 2.
Tel: +36202373769
E-mail: jakabt@jgk.hu

