



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.	
Tárgy: Javaslát a Budapest VIII., [redacted] 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/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: [handwritten signature]	
JOGI KONTROLL: [handwritten signature]	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: [handwritten signature] 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, [redacted] szám alatti, [redacted] szobás, komfortos komfortfokozatú [redacted] alapterületű lakás bérlője [redacted] (a továbbiakban: bérlő). Bérleti szerződése határozatlan idejű.

[redacted] határozatlan idejű bérleti jogviszonya lakáscsere útján 2007. augusztus 16. napján jött létre, a tárgyi lakásra vonatkozóan.

Bérlő 2020. július 23-án csatolási kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) felé, amelyben a bérleménye mellett elhelyezkedő [redacted] szám alatti, [redacted] szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, [redacted] m<sup>2</sup> alapterületű, üres lakás csatolását kérte. Kérése indoka, hogy – a [redacted] szobás lakásban jelenleg, a [redacted] [redacted], és még [redacted] él együtt. [redacted] Bérlő a [redacted] követően vált [redacted]. Tekintettel [redacted] szükséges lenne külön szobát biztosítani részükre.

19

A két ingatlan műszaki egyesítésével lehetőség nyílna számukra élhetőbb, és komfortosabb lakhatási körülmények biztosítására.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Budapest VIII. kerület, [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] szobás, komfort nélküli, [REDACTED] m<sup>2</sup> alapterületű lakást a JGK Zrt. munkatársai 2012. november 22. napján vették birtokba, azóta üresen áll.

A bérlő által lakott, valamint az üresen álló komfort nélküli lakás csatolásának lakásgazdálkodási szempontból akadálya nincs, továbbá a JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Iroda által felvett, 2020. szeptember 8. napján kelt jegyzőkönyve alapján a lakáscsatolásnak műszaki akadálya nincs.

Bérlő díjfizetési kötelezettségének rendszeresen eleget tesz, bérleti díj 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. szeptember 8-án kelt feljegyzése szerinti műszaki tartalommal, statikus bevonásával 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 [REDACTED]- 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, [REDACTED] szám alatti épületben összesen 55 db lakás található, amelyből az üres lakások száma jelenleg 19 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.

Bérlő az általa jelenleg lakott lakásra – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – [REDACTED] Ft/hó költségelvű komfortos bérleti díjat fizet. A csatolni kívánt lakásra számított költségelvű, komfort nélküli bérleti díj – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – az előterjesztés készítésének időpontjában [REDACTED] Ft/hó.

A fent leírtakra, valamint a bérlő által megfogalmazott indokokra tekintettel javasoljuk a Budapest VIII. kerület, [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] szobás, komfort nélküli, [REDACTED] m<sup>2</sup> alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadását határozott időre, lakásbővítés céljára [REDACTED] 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.

29

2021. március 23. napján tett nyilatkozatával hozzájárult a döntéshozatal során a személyes adatainak megismeréséhez, valamint az előterjesztés nyilvános ülésen történő tárgyalásához.

## **II. A betérjesztés 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, másrészt 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 bérlet 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, költségvű 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. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világvilágjárvány (a továbbiakban: koronavírus világvilágjárvány) 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 kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Melléklet:

A 2020. szeptember 8. napján felvett helyszíni szemléről készült jegyzőkönyv és műszaki alaprajz, valamint a csatolással kapcsolatban készített előzetes felújítási költségvetési segédlet, valamint Feljegyzés a Bp. VIII., [REDACTED] szám alatti lakások csatolásának feltételeiről

**Határozati javaslat**

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

**Budapest VIII. kerület, [REDACTED] szám alatti lakás és a mellette lévő  
[REDACTED] szám alatti üres lakás csatolásáról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1) a.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, [REDACTED] szám alatti [REDACTED] m<sup>2</sup> alapterületű komfort nélküli komfortfokozatú lakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához lakásbővítés céljára [REDACTED] a Budapest VIII. kerület, [REDACTED] szám alatti lakás bérlője részére;
  - b.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, [REDACTED] szám alatti [REDACTED] m<sup>2</sup> alapterületű, valamint a Budapest VIII. kerület, [REDACTED] szám alatti [REDACTED] m<sup>2</sup> alapterületű lakások csatolásához azzal a feltétellel, hogy bérlőnek vállalnia 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 kezdhetőek 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 kap használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, a használati szerződés hatályát veszti, ilyen esetre az elvégzett munkálatok utáni megtérítési igényt a bérlővel kötött használati szerződésben ki kell zárnai.
- 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 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) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a 3.) pont szerinti településképi határozat alapján a tulajdonosi hozzájárulást adja ki.

4



- 6) felkéri 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., [REDACTED] szám alatti lakás bérleti szerződés módosítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2.) pont esetében: a településképi bejelentési eljárásban hozott határozat kézhezvételétől számított 30. nap, 5.) pont esetében: a településképi határozat keltét követő 30 nap, 6.) 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. március 25.

Tisztelettel:

**Kovács Ottó**  
igazgatósági elnök sk.

5 90

W.S. 10

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt		
Évesítési dátum:	2020. -10- 17	lhp: 2.
Évesítési szám:		
Évesítési szám:	LG-1298/2/2020	
Évesítési szám:	5K	
Évesítési szám:		
Évesítési szám:		

Feljegyzés

A [redacted] Budapest, [redacted] m<sup>2</sup> alapterületű [redacted] szobás komfortos lakás csatolása a [redacted] m<sup>2</sup> alapterületű [redacted] szoba komfort nélküli üres lakással.

*Handwritten signature*  
2020 OKT 13

A csatolás feltételei:

1. [redacted] lakás bejárati ajtajának megszüntetése (ablak létesítése parapetfallal). Homlokzat változás miatt Településképi eljárás lefolytatása kötelező.
2. A csatolandó üres lakásban nyílászárók felújítása, esetleges cseréje. A cseréhez településképi eljárás lefolytatása kötelező.
3. A szobában nyílás kialakítása faláttöréssel. Statikus közreműködésével.
4. Elektromos hálózat egységesítése, szabványosítása, javítása, érintésvédelmi hálózat ellenőrzése, átvizsgálása. (Elmő Ügyintézésel).
5. A csatolandó üres lakásban elektromos fűtés kialakítása.
6. A csatolandó üres lakásban gépészeti szerevények vezetékének ledugóztatása.
7. Aljzatburkolatok cseréje.
8. Vakolat javítása.
9. Festés, mázolás.

Csatolás után a lakás paraméterei: [redacted] komfortos lakás

- |    |            |                           |
|----|------------|---------------------------|
| 1. | [redacted] | [redacted] m <sup>2</sup> |
| 2. | [redacted] | [redacted] m <sup>2</sup> |
| 3. | [redacted] | [redacted] m <sup>2</sup> |
| 4. | [redacted] | [redacted] m <sup>2</sup> |
| 5. | [redacted] | [redacted] m <sup>2</sup> |
| 6. | [redacted] | [redacted] m <sup>2</sup> |
| 7. | [redacted] | [redacted] m <sup>2</sup> |

Alapterület összesen: [redacted] m<sup>2</sup>

Tisztelettel:

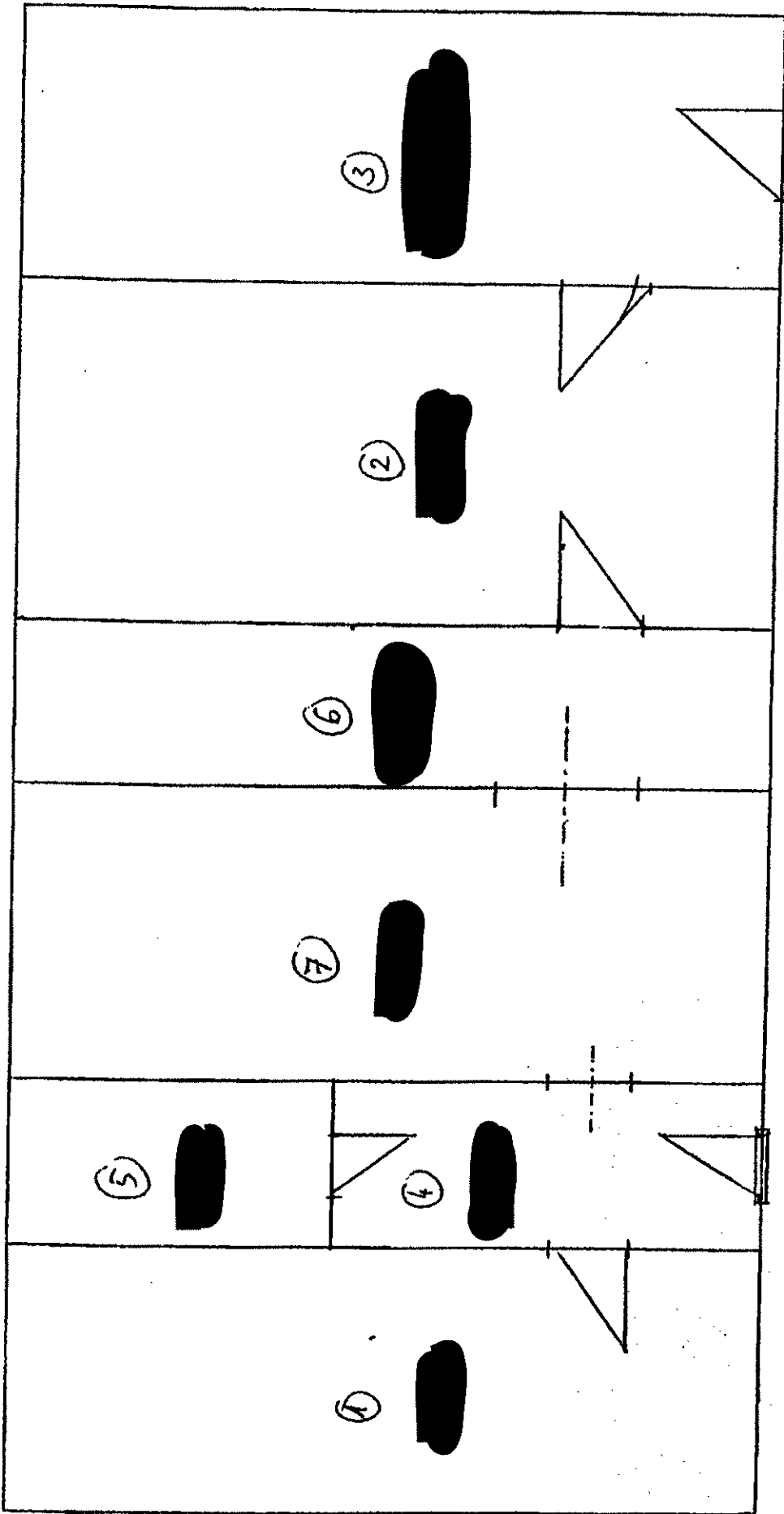


[redacted]  
 műszaki referens  
 Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
 Vagyongazdálkodási Igazgatóság  
 Üzemeltetési Divízió  
 Ingatlanszolgáltatási Iroda  
 1084 Budapest, Ór u. 8.  
 Tel.: (+36) [redacted]  
 E-mail: budau@jgk.hu

6/20



8





Budapest VIII. kerület [redacted] szobás komfortos lakás [redacted] komfort nélküli  
 üres lakás csatolási költségvetési segédlet. A lenti költségvetési összegek a mindenkorl kamaral ajánlás és a TERC GOLD költségvetés  
 készítő program alapján készül.

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

**Kötelezően elvégzendő munkák**

1	[redacted]	fűtés	Elektromos fűtés kialakítása az üres lakásban, hőtárolós kályha kiépítése.	1 klt	[redacted]
2	[redacted]	víz, csatorna	Víz és csatornahálózat átvizsgálása, ledugózása.	1 klt	[redacted]
3	összes	elektromos hálózat	Elektromos hálózat egységesítése, szabványosítása, javítása, érintésvédelmi hálózat ellenőrzése, átvizsgálása. Elmű ügyintézésel.	1 klt	[redacted]
4	[redacted]	szoba oldalfal (faláttörés)	Szobában nyílás kialakítása, statikus közreműködésével.	1 klt	[redacted]
5	[redacted]	nyílászáró (bejárati ajtó)	Bejárati ajtó funkciójának megszüntetése. (ablak létesítése+parapetfal.) Településképl eljárás lefolytatása kötelező!	1 db	[redacted]
6	[redacted]	nyílászárók	Nyílászárók felújítása.	3 db	[redacted]

**Javasolt munkák**

7	[redacted]	burkolatok	Ajzat, burkolatok cseréje.	[redacted]	[redacted]
8	[redacted]	fal, földém (mennyezet; oldalfal)	Vakolat javítás.	[redacted]	[redacted]
9	[redacted]	fal, földém (mennyezet; oldalfal)	Festés, mázolás.	[redacted]	[redacted]
			<b>összesen nettó:</b>		[redacted]
			<b>Áfa 27%</b>		[redacted]
			<b>bruttó összesen:</b>		[redacted]

9/7