



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII., Szigetvári utca szám
alatti lakások csatolásával kapcsolatos döntésmeghozataliára

Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó: IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAHAJ NIKOLETTA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Könnyű*

JOGI KONTROLL: *IMNL*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[Signature]
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ *u*

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 35496. hrsz. alatt felvett – 100 %-ban önkormányzati tulajdonú épületben található – Budapest VIII. kerület, Szigetvári utca emelet szám alatti, egy 1 szobás, 24,03 m² alapterületű, komfortos, – bérleti szerződés szerint – komfort nélküli komfortfokozatú 25 m² alapterületű lakás bérlője (a továbbiakban: bérlő). Bérleti szerződése határozatlan idejű.

..... méltányosság útján 2001. április 6. napján létrejött, határozatlan idejű bérleti szerződéssel vált bérlőjévé a tárgyi lakásnak.

Bérlő 2020. március 2-án csatolási kérelmet nyújtott be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) felé, amelyben a bérleménye mellett elhelyezkedő emelet szám alatti, 1 szobás, komfortos, 25,72 m² alapterületű, üres lakás csatolását kérelmezte. Kérelme indoka, hogy az általa jelenleg lakott 1 szobás lakásban lakik életvitelszerűen. A két ingatlan műszaki egyesítésével szeretne családja számára élhetőbb és komfortosabb lakhatási körülményeket biztosítani.

[Signature]

nyilatkozata alapján jelenleg lakik életvitelszerűen, cselekvőképes, nagykorú személy. Kérelmező és további személyek beköltözését, befogadását a jelenlegi – 1 ember számára – szűkös körülményeket tekintve nem terveznek, azonban amennyiben életterük bővülése lehetővé tenné, úgy az családot szeretne alapítani.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Budapest VIII. kerület, Szigetvári utca . emelet . szám alatti, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 25,72 m² alapterületű lakást a JGK Zrt. munkatársai 2020. január 30. napján vették birtokba, azóta üresen áll. A lakás közepes állapotú, önállóan hasznosítható, a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot eléréséhez szükséges felújítási munkálatok költsége a csatolt költségbecslés szerint bruttó: 4.597.400,- Ft.

A bérlő által lakott, valamint az évek óta üresen álló lakás csatolásának lakásgazdálkodási szempontból akadálya nincs, továbbá a JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája által felvett, 2020. szeptember 10. napján kelt jegyzőkönyve alapján a lakáscsatolásnak műszaki akadálya nincs.

Bérlő díjfizetési kötelezettségének rendszeresen eleget tesz, bérleti díj, és kapcsolódó külön szolgáltatási díj tartozása nincs, vele szemben magatartásbeli panasz sem érkezett. A lakás karbantartott, bérlő a lakást rendeltetésszerűen használja. Bérlő JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájának 2020. június 4-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 3.200.000,- 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, Szigetvári utca . szám alatti épületben összesen 44 db lakás található, amelyből az üres lakások száma jelenleg 7 db. Az épület 100 %-os önkormányzati tulajdonban van, és a bontási jegyzékben nem szerepel.

A lakáscsatolás kapcsán bérlőbe adni kívánt lakás MNP I., 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 – 8.308 Ft/hó költségelvű komfortos bérleti díjat fizet. A csatolni kívánt lakásra számított költségelvű komfortos bérleti díj – a lakbér alapját képező növelő, és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – jelenleg 8.893 Ft/hó.

A fent leírtakra, valamint a bérlő által megfogalmazott indokokra tekintettel javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Szigetvári utca . emelet . szám alatti, egy szobás, komfortos komfortfokozatú, 25,72 m² alapterületű lakás 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.

VK

2

2021. március 19. 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 bérbeadásról szóló döntés tekintetében a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság, míg csatolás engedélyezése esetében a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az üres lakás és a bérlő által lakott bérlemény műszaki egyesítésével a bérlő és családtagjai életkörülményeiben való pozitív változás lehetővé tétele, továbbá az Önkormányzat vagyonában pozitív változás, 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, költségelvű 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.

Mellékletek:

Vk 3.

1. sz. melléklet: a 2021. április 15. napján felvett helyszíni szemléről készült műszaki alaprajz, valamint a csatolással kapcsolatban készített előzetes felújítási költségvetési segédlet
2. sz. melléklet: Feljegyzés a Bp. VIII., Szigetvári utca emelet és szám alatti lakások csatolásának feltételeiről

Határozati javaslat

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

Budapest VIII. kerület, Szigetvári utca emelet és szám alatti lakások csatolásával kapcsolatos döntés meghozataláról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1) a.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szigetvári utca emelet szám alatti 1 szobás, 25,72 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához lakásbővítés céljára a Budapest VIII. kerület, Szigetvári utca emelet szám alatti lakás bérlője részére;
 - b.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szigetvári utca emelet szám alatti 25,72 m² alapterületű, valamint a Budapest VIII. kerület, Szigetvári utca emelet szám alatti 24,03 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 kap 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 képviselőtestületében 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 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., Szigetvári utca emelet szám alatti lakás bérleti szerződés módosítására.

Vk u

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.
- 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. május 21.

Kovács Ottó
igazgatósági elnök sk.

5. Vh

S. Vh

119.

Budapest VIII. kerület Szigetvári utca 4 .m. / . 25,72 m² komfortos üres lakás lakhatóvá tételi költségvetési segédlet. A lenti költségvetési összegek a mindenkori kamarai ajánlás és a TERC GOLD költségvetés készítő program alapján készül.

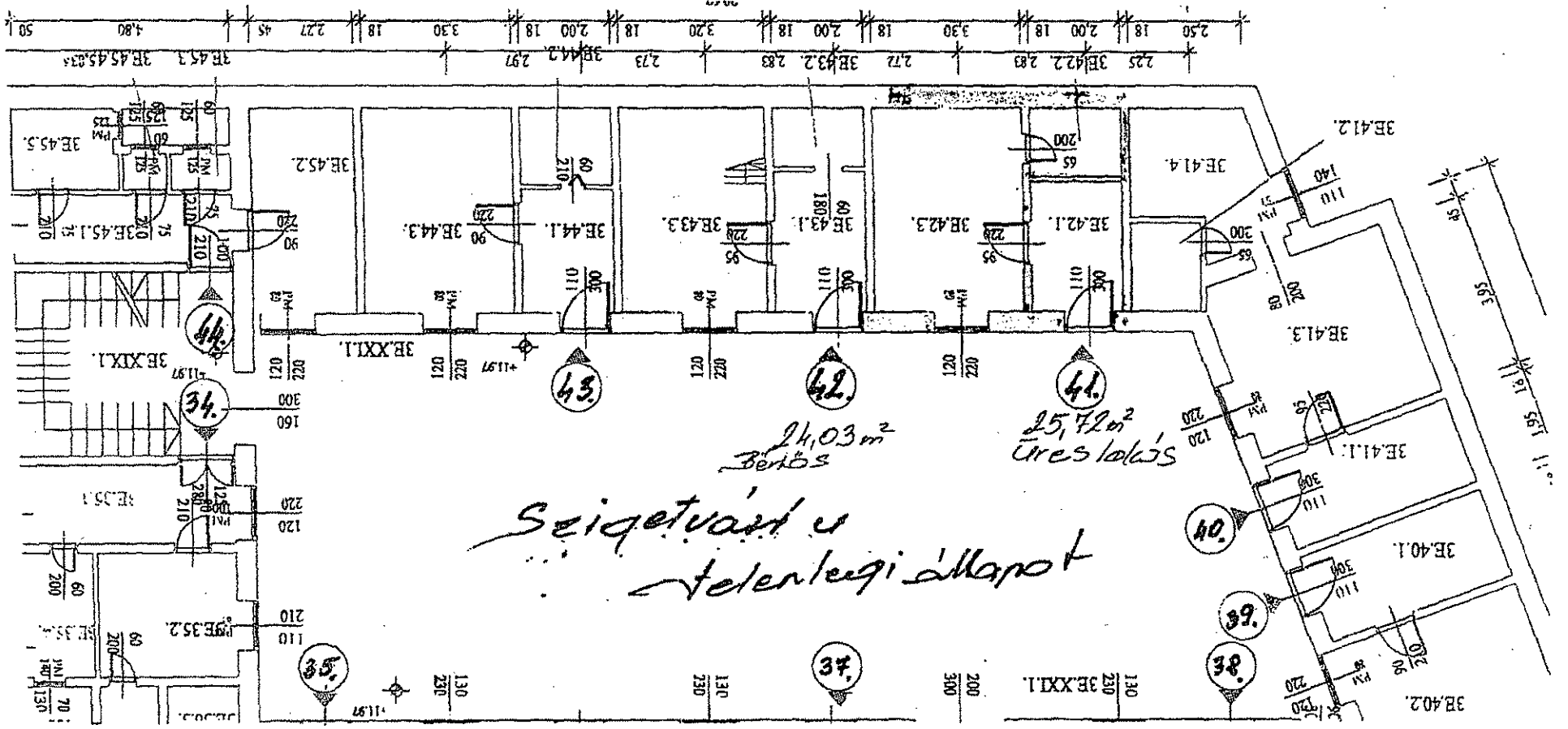
ssz.	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkanemenként részletezve	mennyiség	becsült költség (Ft.)
Kötelezően elvégzendő munkák					
1	összes	fűtés	fogyasztói gázhálózat és gázkészülék felülvizsgálata, javítása nyomáspróba beüzemelés MEO átadással. FŐGÁZ ügyintézésel	1 klt	400 000
2	összes	elektromos hálózat	Elektromos hálózat felújítása szabványosítása, érintésvédelem kialakítása Elmű ügyintézésel.	1 klt	1 100 000
elvégzendő járulékos munkák					
5	konyha, WC, fürdő csatolt	szaniterek, berendezési tárgyak	Szaniterek és berendezési tárgyak cseréje, szennyvíz vezeték felújítása, vízhálózat felújítása	1 klt	450 000
6	csatolandó lakás	nyílászárók	nyílászárók javítása, felújítása illetve cseréje Figyelem: külső nyílászárók cseréje esetén településképi eljárás lefolytatása kötelező	4 db	610 000
7	csatolandó lakás	burkolatok	Aljzat és csempe burkolatok cseréje.	50 m ²	580 000
8	csatolandó lakás	oldalfal, mennyezet	Festés-mázolás	140 m ²	480 000
			összesen nettó:		3 620 000
			Áfa 27%		977 400
			bruttó összesen:		4 597 400

F. Vh

Budapest VIII. kerület Szigetvári utca emelet . 24,03 m² egy szobás bérlős komfortos lakás és a Szigetvári utca . 25,72 m² komfortos üres lakás csatolási költségvetési segédlet. 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	fűtés	Fűtési gázhálózat egységesítése, tervezéssel MEO átadással. FŐGÁZ ügyintézés	1 klt	380 000
2	összes	elektromos hálózat	Elektromos hálózat egységesítése, szabványosítása, javítása, érintésvédelmi hálózat ellenőrzése, átvizsgálása. Elmű ügyintézés.	1 klt	600 000
3	összes	Nyílászárók (bejárati ajtó)	Bejárati ajtó megszüntetése, parapetfallal. Településképi eljárás lefolytatása kötelező!	1 db	300 000
4	III. em 42-41 konyha- szoba	konyha oldalfal (faláttörés)	konyha oldalfal áttörés, beltéri ajtó beépítése áthidalóval	1 klt	250 000
elvégzendő járulékos munkák					
5	konyha, WC, fürdő csatoít	szaniterek, berendezési tárgyak	Szaniterek és berendezési tárgyak cseréje, szennyvíz vezeték felújítása, vízhálózat felújítása	1 klt	500 000
6	csatolandó lakás	nyílászárók	nyílászárók javítása, felújítása	4 db	150 000
7	csatolandó lakás	burkolatok	Aljzat és csempe burkolatok cseréje.	50 m ²	600 000
8	csatolandó lakás	oldalfal, mennyezet	Festés-mázolás	140 m ²	420 000
			összesen nettó:		3 200 000
			Áfa 27%		864 000
			bruttó összesen:		4 064 000

S. Vrh



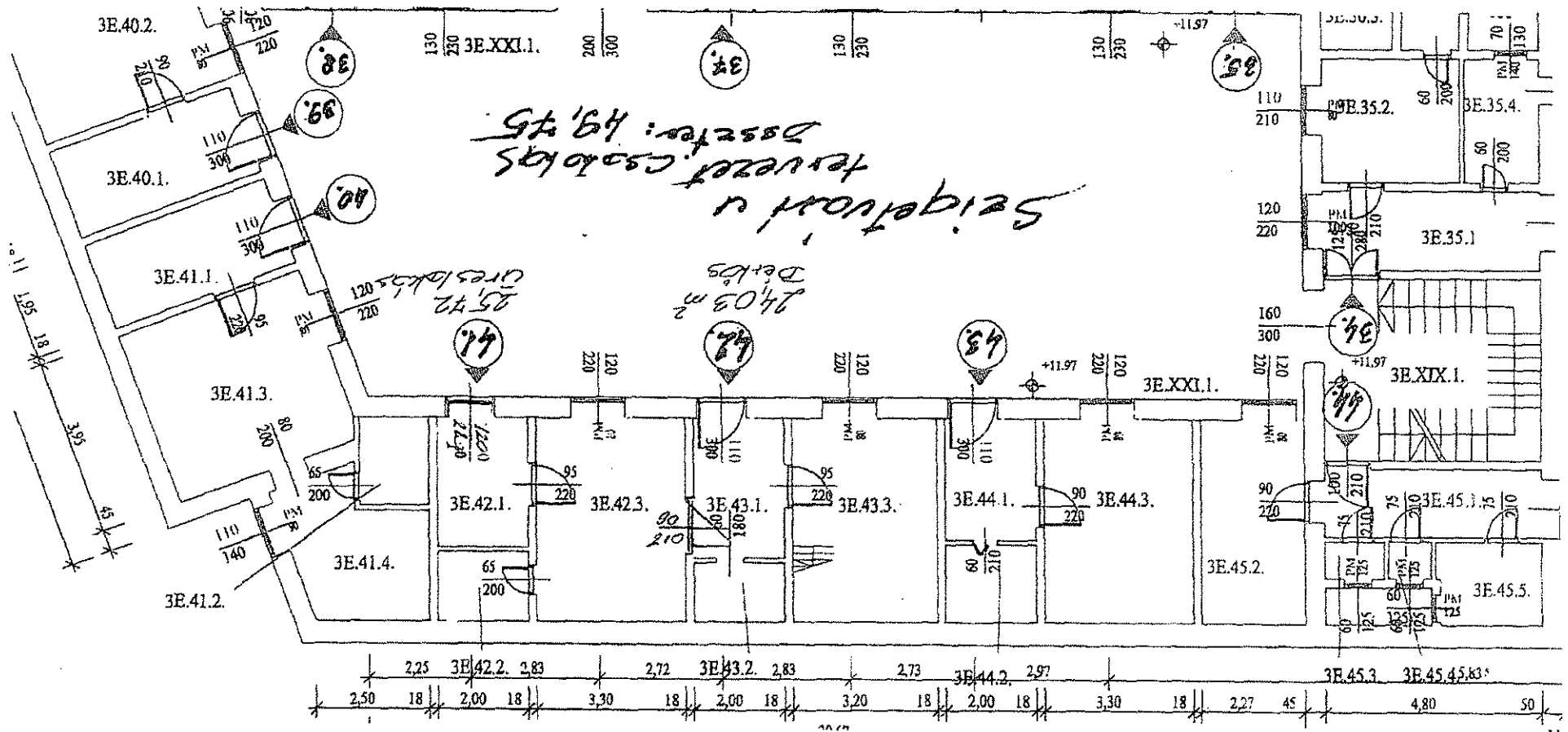
Szigetváros a munkatérben

24,03 m²

25,72 m²

g
hr

10. VE



2.A.

Feljegyzés

A tárgy: 1089 Budapest, VIII. kerület Szigetvári utca . 24,03 m2 alapterületű egy szoba
komfortos lakás csatolása a Szigetvári utca . 25.72 m2 alapterületű egy szoba komfortos
üres lakással.

A csatolás műszaki feltételei:

1. bejárati ajtó megszüntetése ablak beépítéssel parapetfal építésével, külső és belső vakolat és festés javításával. A nyílászárók cseréje miatt Településképi eljárás lefolytatása kötelező.
2. meglévő nyílászárók felújítása
3. Konyha és a csatolandó lakás szobája közötti válaszfalon nyílás bontása, áthidaló beépítése beltéri ajtó számára, beltéri ajtó beépítés.
4. a két lakás elektromos hálózat szabványos egyesítése tervezés kivitelezés ELMŰ ügyintézés
5. a két lakás fogyasztói gázvezeték egyesítése tervezés kivitelezés FŐGÁZ ügyintézés
6. burkolatok javítása, illetve cseréje
7. Víz- csatorna, gépészeti berendezési tárgyak és szerelvényeinek átvizsgálás javítása biztonságos beüzemelés.
8. mennyezet és oldalfal vakolat javítása
9. festés-mázolás

A Szigetvári utca . 24,03 m2 alapterületű egy szoba komfortos lakás és a Szigetvári utca
. 25.72 m2 alapterületű egy szoba komfortos üres lakás csatolásnak nincs műszaki
akadálya a fentiekben foglalt feltételek figyelembevételével.

Csatolás után a lakás paraméterei:


ssz.	helyiség megnevezése	alapterület
1	Szoba	16,20
2	Szoba	16,15
3	félszoba	6,15
4	fürdőszoba	3,10
5	wc, kézmosó	2,00
6	konyha	6,15
csatolás után összes alapterület		49,75

Megjegyzés: A Szigetvári utca . 25.72 m2 alapterületű egy szoba komfortos üres lakás
közepes állapotú lakás önállóan hasznosítható Felújítási költség becslés kb. bruttó: 4 000 000,-Ft.

A csatolásról és az önálló lakhatóvá tételi költségbecsléseket mellékeltem.

Budapest 2021. április 15.

Ingatlanszolgáltatói Iroda

11. 

12. Vh