

K I V O N A T

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének
2014. április 29-én
14 órakor megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből**

Az ülés helye: Budapest VII. kerület Erzsébetváros Polgármesteri Hivatal
Budapest VII. kerület Erzsébet krt. 6. I. emelet Ülésterem

177/2014. (IV.29.) számú Képviselő-testületi határozat:

- Ingatlanok hasznosítása -

(12 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

A Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata 2014. évi lakás- és helyiséggazdálkodási irányelveinek elfogadása tárgyában hozott 65/2014.(II.10.) számú határozatát úgy módosítja, hogy Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának 2014. évi lakás és helyiséggazdálkodási irányelveit az alábbiak szerint fogadja el:

„Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának 2014. évi lakás- és helyiséggazdálkodási irányelvei

A. Az Önkormányzati tulajdonban lévő lakásállomány növelése

1., Az Önkormányzat tulajdonában lévő üres lakás állomány növelése egyrészt a korábban indokolatlanul bontásra ítélt épületek felújításával és rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételével lehetséges. A 2013. évben már felújításra került a Murányi u. 5. sz. alatti épület, amivel 11 lakással növekedett a lakásállomány. A Verseny u. 26. sz. alatti épület kiürítése és az épület felújítása is megtörtént. Az épületben 20 db komfortos lakás került kialakításra.

2., A külön albetétbe alapított és önkormányzati tulajdonban maradt tetőterek beépítése, vagy eladása azoknál az épületeknél, ahol az épület többsége privatizálásra került. Ezeknek a tetőtereknek a vizsgálata és hasznosítási döntése a legsürgősebb, tekintve, hogy ezeknél az Önkormányzatnak évek óta közös költség fizetési kötelezettsége van, viszont tulajdoni illetékességből nem származik bevétele. Az ERVA Zrt. megvizsgálja a tetőtereket és a Képviselő-testület illetve a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság elé terjeszti ezeknek a hasznosítási koncepcióját.

B.) Az Önkormányzat tulajdonában lévő üres lakások hasznosítása

1. Az olyan különösen méret szempontjából lakáscélú hasznosításra alkalmatlan szükségslakásokat a szomszéd lakáshoz illetve helyiséghez történő csatolással, vagy pályázati úton történő értékesítéssel tervezzük hasznosítani.

2., A méret szempontjából megfelelő, de műszakilag romosnak tekinthető lakásokat, melyek felújítása az Önkormányzat számára nem rentábilis, pályázati úton tervezzük értékesíteni.

3., Egyéb kötelezettségek alapján funkcióváltásra ítélt lakások, hosszú távon más célra hasznosíthatóak. (Pl: szabályozási terv))

4., A jogi kötelezettséggel vagy kötelemmel terhelt lakások hasznosítása csak az adott korlátok között történhet.

5., Kiemelten szükséges kezelni a felújítási kötelezettségekkel terhelt műemléki ingatlanok kiürítését az üres lakások felhasználásánál.)

6., A Képviselő-testület 165/2013. (IV.29.) számú és 233/2013.(V.30.). számú . határozatainak végrehajtása céljából a Budapest VII. ker. Király u. 11. szám alatti és Budapest, VII. ker. Király u. 25. szám alatti lakóépületek kiürítése során az egyéb üres lakások cserelakásként felajánlhatók, és hasznosíthatók.

C.) Lakások elidegenítése

1., Pályázat útján kívánjuk értékesíteni azokat az üres lakásokat, amelyek külső Erzsébetvárosban (Erzsébet krt., Király u., Lövölde tér, Városligeti fasor, Dózsa Gy. út, Thököly út, Verseny u., Rákóczi út által határolt terület.) találhatóak és a felújításuk nem rentábilis az Önkormányzat számára. Belső Erzsébetvárosban (Erzsébet krt., Király u., Károly krt., Rákóczi út által határolt terület) pályázat útján kívánjuk értékesíteni azon üres lakásokat, melyeket kötelező gazdálkodási feladatok ellátására nem tudunk hasznosítani.

2.) A 2014. évben az alábbi esetekben nem kívánjuk az önkormányzati lakást elidegeníteni sem pályázaton, sem pedig a benne a lakó bérlő részére.

2.1. A 100 %-os épületekben, (melyek alól kivételt képeznek a Képviselő-testület 166/2013.(IV.29.) sz. határozatában foglaltak szerint a Király u. 15. és Király u. 21. sz. alatti épületek) amelyek esetében a Képviselő-testület, illetve az épületekben lévő önálló albetétként felvett lakások vonatkozásában a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság nem járul hozzá az elidegenítéshez.

2.2. Az Önkormányzat nem kívánja értékesíteni azokat a lakásokat, amelyek jogvitások, illetve jogvitás épületben találhatóak.

2.3. Az Önkormányzat nem idegeníteni el azokat a lakásokat, amely lakás bérlőjének/bérlőinek a költségvető lakbérfizetési kötelezettsége nem áll fenn legalább 1 éve, azaz 12 hónapja. Ez a szabály nem alkalmazható azokban az esetekben, amelyekben a bérlővel a cserét az Önkormányzat kezdeményezi.

2.4. Az Önkormányzat a felújítási munka befejezését követő 1 évig (12 hónapig) nem idegeníti el azt a bérlet jogcímén hasznosított azon lakást amelyen 2013. illetve 2014. évben legalább mindösszesen bruttó 400.000.- Ft. összegben az Önkormányzat építési-beruházási tevékenységet végzett. Amennyiben több alkalommal, vagy mindkét naptári évben végzett építési-beruházási

tevékenységet az adott lakást illetően, úgy az építési munkálatok értékét össze kell számítani. A felújítást követő a bérlet 13-36 hónapjáig a lakást a bérlő részére lehet értékesíteni a forgalmi érték 80 %-ának megfelelő vételár ellenében, a 37. hónaptól pedig az elidegenítési rendeletben meghatározott forgalmi értéken.

Amennyiben a bérlő kihelyezését az Önkormányzat kezdeményezi és a cserelakás felújított, úgy a cserelakásra kötött bérleti jogviszony létesítésétől számított 36 hónapig a lakás legalább a forgalmi érték 80 %-ával megegyező vételáron történhet. Az elidegenítés a 37. hónaptól pedig a mindenkor hatályos önkormányzati rendelet szerint.

D.) Nem lakáscélú helyiségek elidegenítése

1. A nem lakáscélú helyiségeknél minden esetben a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság ill. a Képviselő-testület egyedi döntés szükséges az elidegenítéshez. Belső Erzsébetvárosban (Erzsébet krt., Király u., Károly krt., Rákóczi út által határolt terület) nem lakáscélú helyiség elidegenítésére kizárólag abban az esetben kerülhet sor, amennyiben helyiség forgalmi értéke meghaladja a bérlője által jelenleg fizetett havi nettó bérleti díj és az Önkormányzat által fizetett havi közös költség különbözetének a 120 szorosát, tehát 10 éven belül nem térülne meg.

Külső Erzsébetvárosban (Erzsébet krt., Király u., Lövölde tér, Városligeti fasor, Dózsa Gy. út, Thököly út, Verseny u., Rákóczi út által határolt terület) irányadók a Belső Erzsébetvárosra vonatkozó elidegenítési szabályok, de attól egyéb lényeges szempontok okán, indokolt esetben el lehet térni (mint pl.: az épületben található önkormányzati tulajdoni hányadot, a helyiség állapotát attól függően, hogy a tulajdonos Önkormányzatnak mennyit kellene ráköltetni, a bérlő a helyiséget felújította és a bérbeadót terhelő munkákat is elvégezte.)

2., Kiesett bérleti díjak pótlása érdekében szükséges az üres helyiségek bérbeadásának volumenét növelni.

3., A nem lakáscélú helyiségek költségeinek csökkentése érdekében, a használaton kívüli helyiségekbe vízorát kell felszerelni, illetve a használaton kívüli nem lakáscélú helyiségeket, - különösen a pincék és az alagsori helyiségek esetén – erre irányuló kérelem esetén elsődlegesen vagy indokolt esetben a kérelmezőnek vagy a Társasházi tulajdonosok között kiírt zártkörű pályázaton kell értékesíteni. Amennyiben a Társasház egyik tulajdonosa sem vásárolja meg a helyiséget, úgy a helyiséget az Önkormányzat nyílt pályázat útján kívánja elidegeníteni.

E.) Rezsicsökkentés az önkormányzati lakások bérlői részére

1. Amennyiben az önkormányzati lakás bérlője aktívkorúak ellátása keretében rendszeres szociális segélyben, öregségi nyugdíjban, időskorúak járadékában, hozzátartozói nyugellátásban, rehabilitációs ellátásban, nyugdíj előtti munkanélküli ellátásban, rehabilitációs ellátásban, nyugdíj előtti munkanélküli ellátásban, rokkantsági járadékban vagy rokkantsági ellátásban részesül, és a lakásban egyedül lakik, és az általa bérelt lakás alapterülete meghaladja az 50 m²-t, abban az esetben a bérlőnek lakásbérleti díjfizetési kötelezettsége kizárólag 50 m²-re vonatozik. Ilyen esetekben a bérleti szerződés folytatása érdekében kötött tartási szerződéshez nem járul hozzá az Önkormányzat. A lakásba történő családtag bejelentkezésénél jelen kedvezmény megszűnik.

2. A 2014. évben az Önkormányzat a tulajdonát képező azon lakásokba, ahol a 2006. év előtt jött létre bérleti a lakásbérleti szerződés, ezekben az esetekben az önkormányzati lakások bérlőinek

kérelmére az általuk bérelt lakásba az Önkormányzat a saját költségén vízórát szereltet fel vagy pedig gondoskodik a hitelesítéséről.

Azon bérlők esetében, akiknek a bérleti jogviszonya a 2006. év után jött létre, és a lakásba nem szereltettek vízórát vagy a meglévő vízóra nem hiteles, azon bérlők esetében az Önkormányzat a saját költségén kérelem nélkül intézkedik a lakásba történő vízóra felszerelésről/hitelesítéséről.

3. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakás és nem lakás céljára helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012.(III.26.) rendelet 34.§. (1) bekezdése b) pontjában meghatározott szociális lakbérre való jogosultság megállapításának feltételeként meghatározott szorzószám megemlése indokolt minden esetben az öregségi nyugdíj 50 %-ával.

A 12/2012.(III.26.) sz. rendelet 34.§ (1) bekezdés b) pontját – amely a szociális lakbérre való jogosultság megállapításának feltételeit tartalmazza - az alábbiak szerint szükséges módosítani:

- egyedülálló bérlő esetében a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 4-szeresét,
- amennyiben az együtt költöző személyek száma 4 fő vagy az alatti a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 2,5-szeresét;
- amennyiben az együtt költöző személyek száma 4 főt meghaladja, a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 2-szeresét.

A Képviselő-testület felkéri Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Polgármesterét, hogy a fentiek tekintetében a Rendelet módosítását készítse elő.


4. Az Önkormányzat azon 100%-os lakóépületekben, amelyekben saját költségén a központi fűtés kialakításáról intézkedett vagy intézkedik, az épületet társasházzá kívánja alakítani, ezzel is hozzájárulva ahhoz, hogy a fűtési költségek csökkenjenek, tekintettel arra, hogy a társasházak esetén lehetőség van arra, hogy üzleti gázár-díjszabás helyett lakossági gázdíj alapulvételével kerüljön megállapításra a gázdíj.”

Felelős: Vattamány Zsolt polgármester

Határidő: folyamatos

A kivonat hitelül:

Budapest, 2014. május 5.


Mayer Szilvia
jegyzőkönyvvezető

