Köszönjük az ellátást
iktatni
K/1/34643/2015/III
Bp. 2015. október 15.

ERVA

ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyonkezelő Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1071 Budapest, Damjanich u. 12. Tel.: 352-8654, 352-8655 Fax: 352-8679

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal Központi Iktató
Iktatószám: K/34643/3/2015/III
2015 OKT 19.
előszám: 34643/2 mellékiet: 10 db előadó: 0048

KÖZPONTI POSTA
2015 OKT 16.
KP-65278
Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal

Budapest Főváros VII. Kerület
Erzsébetváros Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
Vagyongazdálkodási Iroda

dr. Lampert István
irodavezető-helyettes részére

Iktatószám: 1557/2015.
Ügyintéző: Damásdiné/Holop E.
Tel.: 352-8654
Tárgy: állásfoglalás
NET lakások átvétele

Tisztelt Irodavezető – helyettes Úr!

A NET Zrt. által ingyenes tulajdonba vételre felajánlott lakások tárgyában érkezett megkeresésére állásfoglalásomat az alábbiakban ismertetem:

1. Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata 12/2012.(III.26.) számú rendeletében foglaltak alapján az átvett lakások bérlői részére a megállapított lakbér összege elsősorban költségelvű-, és amennyiben a bérlő jövedelmi helyzete ezt indokolja, csak másodlagosan szociális lakbér.
   Ennek függvényében az Önkormányzat rendeletében meghatározott bérleti díjhoz viszonyítva az alábbiak szerint alakulnának a tulajdonba vételt követő két év folyamán a bérbeadásból származó bevételek:

   - szociális lakbér esetén: + 52740 Ft/hó (+ 632 880 Ft/év)
   - költségelvű lakbér esetén: - 32166 Ft/hó (- 385 992 Ft/év)

   Figyelemmel kell lenni továbbá arra a tényre, hogy egyes lakások esetében a bérlőknek, a két évet követően a jelenleg megállapított lakbérnél jóval kedvezőtlenebb lakbér kerülne megállapításra, mely további problémákat okozhat.

2. Az átvételre ajánlott lakások mindegyike jelenleg lakott, így azok nem csökkentik a kerületben lakáshoz jutni kívánó ügyfelek számát, sem pályázatra, sem cserelakásként nem ajánlhatóak fel.

3. Az átvételre felajánlott lakások közül 3 olyan társasházban helyezkedik el, ahol jelenleg nincs az Önkormányzatnak tulajdona. 7 lakás esetén a tulajdoni hányad 5 % alatt van, 11 lakás esetében pedig a tulajdoni hányad 5-10 %, így csupán 19 lakás esetében jelentősebb az Önkormányzat tulajdoni hányada a társasházakban.

4. A lakások átvétele kötelezettségvállalással jár az ingatlanok állagmegóvása vonatkozásában, mely jelentős terhet ró az Önkormányzatra, különösen műemléki ingatlanok esetén. Mivel sem a lakások, sem egyes társasházak műszaki állapotára vonatkozóan nem rendelkezünk adatokkal, a lakások átvétele esetén indokolt azok teljes körű műszaki felmérése, valamint a felmerülő problémák megoldása, melyre költségvetési keret biztosítása szükséges.

5. A lakások átvétele külön szabályozást, kezelést igényel, hiszen erre vonatkozóan a helyi rendeletek jelenleg nem tartalmaznak semmilyen szabályozást, továbbá a felajánlott lakások bérleti szerződésének tartalma sem feltétlenül felel meg az Önkormányzat jogszabályaiban foglaltakkal, mely egyenlőtlen feltételeket teremt a többi bérlővel szemben.

Összefoglalva elmondható, hogy a megjelölt negyven lakás átvételével az Önkormányzat bérbeadásból származó bevétele az első két esztendőben havonta -32 166 – 52 740 Ft-ig változhat. Jelentős többletköltséggel járna, valamint aránytalan terhet jelentene a bérbeadó számára azonban a lakások műszaki felmérése, állagmegóvása, a kétéves kötött bérleti díj időszak lejártával a negyven lakás bérleti szerződésének felülvizsgálata, a lakbérek korrigálása, valamint a jelenlegi jogszabályok módosítása, melyet az esetlegesen befolyó többlet bérleti díj (mely éves szinten legfeljebb 632 880 Ft abban az esetben, ha minden átvett lakás bérlője jogosult a szociális lakbér megállapítására) sem kompenzálna.

Fentiekre tekintettel a NET Zrt. által felajánlott lakások ingyenes önkormányzati tulajdonba vételét nem javaslom.

Budapest, 2015. október 15.

Tisztelettel:

ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyonkezelő Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1071 Budapest, Damjanich u. 12.

dr. Csomor Sándor
vezérigazgató

2015.09.21	
Adatkérő önkormányzat	Ingatlan település
pest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormá	Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros

Sor-szám	Ingatlan címe	Ingatlan helyrajzi szám	Eszköz-kezelő bérleti díj/hó/Ft	Ingatlan típusa	állapota	m²	Szoba	komf. fok.	jelen-legi ök tul. hány.	önk. bérl. díj/hó/Ft+ Áfa (szoc.)	Eltérés az önkor-mányzati (szoc.) bérl. Díjtól	önk. Bérl. Díj/hó/Ft + Áfa (költségelvű)	Eltérés az önkor-mányzati bérl. Díjtól (költségelvű)	Védettség Műeml. (ME) Műeml.kö rny. (MK)	ABC
1	1078 István utca 5. 2. em. 4.	33131/1/A/34	11 696 Ft	Házi lakás	Lakott	**44**	1,5	**K**	687	12 320 Ft	-624 Ft	14 080 Ft	-2 384 Ft	MK.	23
2	1073 Erzsébet körút 21. 3. em. 19.	33686/0/A/27	17 543 Ft	Házi lakás	Lakott	**49**	2	**K**	350	13 720 Ft	3 823 Ft	15 680 Ft	-1 863 Ft		16
3	1071 Rottenbiller utca 39. 1. em. 3.	33522/0/A/7	15 764 Ft	Házi lakás	Lakott	**60**	2	**K**	716	16 800 Ft	-1 036 Ft	19 200 Ft	-3 436 Ft		36
4	1078 Hernád utca 7. 1. em. 10.	33065/0/A/10	16 272 Ft	Házi lakás	Lakott	**58**	2	**K**	989	16 240 Ft	32 Ft	18 560 Ft	-2 288 Ft		21
5	1074 Rottenbiller utca 4/A. 1. em. 13.	33534/0/A/9	12 840 Ft	Házi lakás	Lakott	**42**	1,5	**K**	0	11 760 Ft	1 080 Ft	13 440 Ft	-600 Ft		37
6	1071 Dembinszky utca 11. 1. em. 18.	33303/0/A/21	10 170 Ft	Házi lakás	Lakott	**27**	1	**FK**	1634	4 914 Ft	5 256 Ft	5 616 Ft	4 554 Ft		9
7	1071 Dembinszky utca 9. fszt. 3.	33302/0/A/6	10 297 Ft	Házi lakás	Lakott	**27**	1	**K**	1401	7 560 Ft	2 737 Ft	8 640 Ft	1 657 Ft		12
8	1077 Király utca 73. fszt. 6.	34042/0/A/13	12 331 Ft	Házi lakás	Lakott	**30**	1	**KN**	2396	4 200 Ft	8 131 Ft	4 800 Ft	7 531 Ft		29
9	1078 Murányi utca 25. 3. em. 1.	33204/0/A/17	21 611 Ft	Házi lakás	Lakott	**81**	2	**K**	1633	22 680 Ft	-1 069 Ft	25 920 Ft	-4 309 Ft		33
10	1076 Garay tér 13-14. 2. em. 37.	33049/0/A/47	11 375 Ft	Házi lakás	Lakott	**45**	1,5	**K**	900	12 600 Ft	-1 225 Ft	14 400 Ft	-3 025 Ft		17
11	1074 Rákóczi út 48-50. 4. em. 60.	33666/0/A/63	19 688 Ft	Házi lakás	Lakott	**107**	2	**K**	213	29 960 Ft	-10 272 Ft	34 240 Ft	-14 552 Ft		35
12	1078 István utca 41-43. 4. em. 41.	33210/0/A/50	24 750 Ft	Házi lakás	Lakott	**74**	2	**K**	432	20 720 Ft	4 030 Ft	23 680 Ft	1 070 Ft		22
13	1077 Wesselényi utca 66. fszt. 5.	33834/0/A/6	11 625 Ft	Házi lakás	Lakott	**35**	1	**K**	0	9 800 Ft	1 825 Ft	11 200 Ft	425 Ft		40
14	1072 Klauzál utca 26-28. 1. em. 1.	34296/0/A/10	24 650 Ft	Házi lakás	Lakott	**88**	3,5	**K**	1136	24 640 Ft	10 Ft	28 160 Ft	-3 510 Ft	MK	30
15	1071 Lövölde tér 2. fszt. 9.	33526/0/A/15	22 375 Ft	Házi lakás	Lakott	**93**	2	**K**	250	26 040 Ft	-3 665 Ft	29 760 Ft	-7 385 Ft		31
16	1077 Almássy tér 12. 3. em. 4.	33721/0/A/18	19 375 Ft	Házi lakás	Lakott	**66**	2	**K**	0	18 480 Ft	895 Ft	21 120 Ft	-1 745 Ft		1
17	1077 Izabella utca 8. fszt. 1.	33757/0/A/3	19 250 Ft	Házi lakás	Lakott	**61**	2	**K**	1077	17 080 Ft	2 170 Ft	19 520 Ft	-270 Ft		26
18	1078 Marek József utca 30. 1. em. 29.	33336/0/A/32	12 875 Ft	Házi lakás	Lakott	**43**	1	**FK**	2933	7 826 Ft	5 049 Ft	8 944 Ft	3 931 Ft		32
19	1074 Csengery utca 6. fsz 4/A.	33885/0/A/8	5 875 Ft	Házi lakás	Lakott	**17**	1	**SZL**	558	1 904 Ft	3 971 Ft	2 176 Ft	3 699 Ft		7
20	1077 Rózsa utca 8. 5. em. 1.	33792/0/A/55	14 788 Ft	Házi lakás	Lakott	**56**	2	**K**	1862	15 680 Ft	-892 Ft	17 920 Ft	-3 132 Ft		38
21	1077 Baross tér 12. 3. em. 19.	32976/0/A/20	19 875 Ft	Házi lakás	Lakott	**76**	2,5	**K**	350	21 280 Ft	-1 405 Ft	24 320 Ft	-4 445 Ft	MK	2
22	1071 Dembinszky utca 8. fszt 4.	33407/0/A/6	9 500 Ft	Házi lakás	Lakott	**28**	1	**FK**	2647	5 096 Ft	4 404 Ft	5 824 Ft	3 676 Ft	MK	11
23	1076 Péterfy Sándor utca 41. fsz 6.	33081/0/A/7	11 875 Ft	Házi lakás	Lakott	**32**	1	**K**	2069	8 960 Ft	2 915 Ft	10 240 Ft	1 635 Ft		34
24	1074 Csengery utca 9. fszt 3.	33876/0/A/6	19 625 Ft	Házi lakás	Lakott	**69**	3	**K**	548	19 320 Ft	305 Ft	22 080 Ft	-2 455 Ft		8
25	1077 Bethlen Gábor utca 5. 1. em. 2.	32980/0/A/9	21 500 Ft	Házi lakás	Lakott	**63**	2	**K**	337	17 640 Ft	3 860 Ft	20 160 Ft	1 340 Ft		3
26	1077 Izabella utca 25. fsz 4.	33951/0/A/6	8 975 Ft	Házi lakás	Lakott	**30**	1	**K**	1642	8 400 Ft	575 Ft	9 600 Ft	-625 Ft		24
27	1074 Vörösmarty utca 4/A. fszt. 5.	33869/0/A/7	12 250 Ft	Házi lakás	Lakott	**28**	1	**KN**	1730	3 920 Ft	8 330 Ft	4 480 Ft	7 770 Ft		39
28	1077 Izabella utca 29. fszt. 4.	33948/0/A/9	12 500 Ft	Házi lakás	Lakott	**41**	1	**KN**	845	5 740 Ft	6 760 Ft	6 560 Ft	5 940 Ft		25
29	1071 Dembinszky utca 46. 3. em. 42.	33357/0/A/42	21 000 Ft	Házi lakás	Lakott	**69**	2,5	**K**	864	19 320 Ft	1 680 Ft	22 080 Ft	-1 080 Ft		10
30	1077 Csányi utca 3. 1. em. 11.	34106/0/A/8	13 125 Ft	Házi lakás	Lakott	**45**	2	**K**	4979	12 600 Ft	525 Ft	14 400 Ft	-1 275 Ft	MK	4

31	1077 Dob utca 87. fszt 10.	33873/0/A/16	10 250 Ft	Házi lakás	Lakott	**28**	1	**K**	1882	7 840 Ft	2 410 Ft	8 960 Ft	1 290 Ft		13
32	1074 Dohány utca 58-62. fszt. 4.	34397/0/A/6	13 375 Ft	Házi lakás	Lakott	**51**	2	**K**	765	14 280 Ft	-905 Ft	16 320 Ft	-2 945 Ft		15
33	1078 Hernád utca 35. 3. em. 23.	33269/0/A/25	20 625 Ft	Házi lakás	Lakott	**83**	2	**K**	1204	23 240 Ft	-2 615 Ft	26 560 Ft	-4 935 Ft		20
34	1074 Csengery utca 19. 1. em. 5.	33922/0/A/8	21 125 Ft	Házi lakás	Lakott	**94**	3	**K**	1230	26 320 Ft	-5 195 Ft	30 080 Ft	-8 955 Ft		6
35	1073 Kertész utca 42-44. félem. 8.	34080/0/A/25	10 750 Ft	Házi lakás	Lakott	**31**	1	**K**	61	8 680 Ft	2 070 Ft	9 920 Ft	830 Ft		28
36	1077 Dohány utca 16-18. 2. em. 3.	34512/0/A/39	16 750 Ft	Házi lakás	Lakott	**55**	1,5	**K**	580	15 400 Ft	1 350 Ft	17 600 Ft	-850 Ft	**ME**	14
37	1074 Csengery utca 15. 1. em. 1.	33920/0/A/5	18 500 Ft	Házi lakás	Lakott	**64**	2	**K**	1642	17 920 Ft	580 Ft	20 480 Ft	-1 980 Ft		5
38	1078 Hernád utca 12. fszt 1.	33069/0/A/2	24 500 Ft	Házi lakás	Lakott	**87**	2	**K**	635	24 360 Ft	140 Ft	27 840 Ft	-3 340 Ft		18
39	1078 Hernád utca 21. fszt. 7.	33184/0/A/9	12 625 Ft	Házi lakás	Lakott	**39**	1	**KN**	1587	5 460 Ft	7 165 Ft	6 240 Ft	6 385 Ft		19
40	1075 Kazinczy utca 6/A. fszt 5.	34493/0/A/7	14 125 Ft	Házi lakás	Lakott	**52**	2	**K**	1510	14 560 Ft	-435 Ft	16 640 Ft	-2 515 Ft	MK	27
			628 000 Ft							**575 260 Ft**	**52 740 Ft**	**657 440 Ft**	**-32 166 Ft**		

	szoc.	**költségelvű**
Komf:	**280**	**320**
Félkomf:	**182**	**208**
Komf.n.:	**140**	**160**
szükségl:	**112**	**128**