

# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

4/4

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2011. szeptember 15.

..... sz. napirend

**Tárgy: Budapest VIII., Bókay J. u. 56. szám alatti lakóépületben a 36203/0/A/14 hrsz-ú, és a 36203/0/B/6 hrsz-ú lakások elidegenítésre történő kijelölése**

A napirendet nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához egyszerű/minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT

KÉSZÍTETTE: NOVÁCKZI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Edvi pl*

JOGI KONTROLL: *Bone*

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

DR. MÉSZÁR ERIKA

A JEGYZŐT HELYETTESÍTŐ ALJEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi X

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/ Humánszolgáltatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az ingatlan-nyilvántartásban 36203/0/A/14 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Bókay J. utca 56. földszint 16. szám alatti önkormányzati tulajdonú határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező lakás bérlője, és a 36203/0/B/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Bókay J. utca 56. földszint 8. szám alatti, önkormányzati tulajdonú határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező lakás bérlői vételi kérelmet nyújtottak be a Kisfalu Kft-hez.

A Tulajdonosi Bizottság 1001/2004. (XII. 8.) számú határozatában jelölte ki a fenti ingatlant elidegenítésre, azzal a kikötéssel, hogy a következőkben felsorolt lakások nem elidegeníthetők: fsz. 8., fsz. 9., fsz. 11., fsz. 12., fsz. 16., I. 25., I. 26., I. 27., I. 29., I. 30., I. 31., I. 32., II. 40.

**ÉRKEZETT**

2011. SZEPT. 06.

1619

A társasházban 40 albetét van, az elidegenítés megkezdődött. A 40 albetétből 19 albetét önkormányzati tulajdon, amihez 4130/10000 tulajdoni hányad tartozik.

A felsorolt lakások bérlőinek kiválasztására, az Önkormányzat által meghirdetett pályázaton került kiválasztásra. A pályázat feltétele volt, hogy a bérlőknek saját költségükön kell a lakás felújítását elvégezniük, valamint, hogy a bérleti jog 5 év határozott időtartamra, kontrollált bérleti díj fizetése mellett jön létre. A pályázat eredményét a Szociális Bizottság állapította meg. A kontrollált bérleti díj kategória már nem létezik, a bérlők költségelví bérleti díjat fizetnek.

A fsz. 16. szám alatti lakás bérlőjének bérleti jogviszonya a 2004. február 24-én megkötött bérleti szerződéssel jött létre. A fsz. 8. szám alatti lakás bérlőinek bérleti jogviszonya a 2004. március 26-án megkötött bérleti szerződéssel jött létre. A bérleti szerződések az 5 év határozott időtartamot követően meghosszabbításra kerültek a bérlők előbérleti joga alapján, így bérleti szerződésük folyamatos.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 16/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendelet 6. § (2) b. pontja alapján: a pályázat útján bérbevett, kontrollált bérű lakást bérlője, a bérleti jogviszony megszerzésétől számított 7 évig nem veheti meg bérleményét. A rendelet 6. § (3) d.) pontja alapján további tilalom áll fenn, mert a lakás nem idegeníthető el, amíg határozott időre, vagy feltétel bekövetkeztéig van bérbe adva. E tilalom alól kérelemre felmentést adhat a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a rendelet 6. § (4) bekezdése alapján, amennyiben a bérlemény elidegenítésre ki lett jelölve.

Tekintettel arra, hogy a 7 év mindkét esetben letelt, a bérlők részére a rendelet alapján nyitva áll a lehetőség a lakás megvásárlására, amennyiben a Képviselő-testület azokat elidegenítésre kijelöli, valamint a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a vételár megállapításáról szóló döntésével egyidejűleg elidegenítési tilalom alól felmentést ad.

A határozott időtartamra bérbeadott lakások vételára a 16/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendelet 19. § (6) bekezdése értelmében a határozott időtartamra tekintettel a forgalmi érték 95%-a. A forgalmi érték a bérlő által elvégzett felújítások összegével nem csökkenthető, mivel a bérleti jogviszony létesítésének feltétele volt, a lakás saját költségen, térítési igény bejelentése nélkül történő felújítása.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 16/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése alapján a lakás elidegenítésre történő kijelöléséről a Tisztelt Képviselő-testület jogosult dönteni.

A Tulajdonosi Bizottság határozatában felsorolt lakások elidegenítésre történő kijelöléséről javasolt külön-külön, a bérlők vételi kérelmének időpontjában dönteni. A többi bérlő a lakás megvásárlására vonatkozó igényét nem jelezte. A lakásbérlemények elidegenítése megfontolandó, mivel a jelenlegi bérleti díj magasabb, mint az egyes lakásokra teljesítendő közös költség mértéke. A két lakás tekintetében 41.503,- Ft bruttó bérleti díj bevétellel szemben áll 16.732,- Ft közös költség kiadás. Ellenben a bérlők anyagi helyzete változhat, így a jelenlegi költségelví bérleti díj helyett szociális bérleti díj megállapítását kérhetik, ahol az Önkormányzat támogatást ad a bérleti díjra, illetve a bérlők jelenlegi jó fizetési morálja romolhat. A bérlőknek a Lakástörvény és a helyi lakás bérbeadási rendelet alapján lehetőségük van lakáscsere lebonyolítására, amennyiben a szükséges kritériumoknak megfelelnek a szerződési feltételek. Így a jelenlegi jól fizető bérlők helyett, rossz fizetési morált tanúsító, a többi lakó életét megnehezítő magatartású bérlő lehet az Önkormányzat új bérlője.

Amennyiben a két lakás elidegenítésre kerül, úgy az Önkormányzat tulajdoni hányada 3573/10000 tulajdoni hányadra, a közös költség fizetési kötelezettség a jelenlegi 214.041,- Ft-ról, 197.309,- Ft-ra csökken.

A társasház közgyűlése az épület állagmegóvása, állagjavítása érdekében beruházásokat szavazhat meg. Ha az Önkormányzat tulajdoni hányada az elidegenítések kapcsán nem csökken, úgy az Önkormányzat a jelenlegi tulajdoni hányad alapján fizeti ezen költségeket, amelyek újabb nem várt kiadásokat jelentenek az Önkormányzat költségvetése számára. A kockázatok tekintetében (bérlői morál változása, bérlő személyének változása, időszakosan megnövekedő közös költség) a lakások elidegenítése indokolt a költségvetési terhek csökkentése érdekében.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a lakás elidegenítésre történő kijelöléséről döntését meghozni szíveskedjen.

#### Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a **Budapest VIII., Bókay J. utca 56. földszint 16.** szám alatti, **36203/0/A/14** hrsz-ú lakást és a **Budapest VIII., Bókay J. utca 56. földszint 8.** szám alatti, **36203/0/B/6** hrsz-ú lakást elidegenítésre kijelöli. A lakások esetében a vételár, a kijelölés idejében hatályban lévő rendelet alapján a forgalmi érték 95 %-a, tekintettel a határozott idejű bérleti szerződésekre.

Felelős: Polgármester, Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

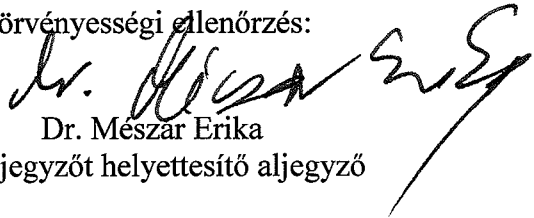
Határidő: azonnal

**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység:** Kisfalu Kft.

Budapest, 2011. szeptember 1.

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:

  
Dr. Mészár Erika  
a jegyzőt helyettesítő aljegyző