Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5.1. .....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. szeptember 29-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., József krt. szám alatti épületben lévő lakás minőségi lakáscseréjével kapcsolatban

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató
Készítette: Csete Gyula lakásgazdálkodási referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények:

A Budapest VIII., József krt. szám alatti 124,10 m^2 alapterületű 3 szobás, komfortos komfortfokozatú lakás 1995. május 15. napján kelt lakásbérleti szerződéssel került bérbeadásra bérlőtársi jogviszonyban özvegy és gyermekei és részére.

Nevezettek határozatlan idejű bérlőtársi jogviszonya 2010. december 31. napjára jelentős, 3.255.128,-Ft összegű díjtartozás miatt 2010. december 31. napjával felmondásra került. A bérbeadó lakáskiürítés és díjtartozás tárgyában peres eljárást kezdeményezett. A Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság 2013. május 14. napján kelt 42.Pf.630120/2013/3. számú jogerős határozatával, a lakáskiürítés és díjtartozás tárgyában 2011. december 20. napján hozott I. fokú ítéletet helybenhagyta. A jogcím nélküli használókat a Budapest VIII., József krt. szám alatti önkormányzati lakás elhagyására kötelezte, valamint díjhátralék és a felmerülő költségek megfizetésére.

A tárgyi lakást özv. és fia lakja. évek óta életvitelszerűen nem lakik a szóban forgó lakásban. Özv. nyugdíja: 92.000.-Ft, jövedelme: 52.000-Ft, aki közhasznú foglalkoztatott a Józsefvárosi Önkormányzatnál.

Özv. és a kialakult körülmények miatt pályázaton kívüli, minőségi lakáscserekérelmet nyújtottak be a Lakásgazdálkodási Irodához.

II. A beterjesztés indoka:

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala azért szükséges, mert a Budapest Józsefváros Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet 40.§ (5) bekezdése értelmében, ha a bérleti díj nem fizetése folytán jogcímnélkülivé vált használó az elmaradt lakbér/lakáshasználati- és a kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékát egyösszegben megfizetni nem tudja, és vele szemben a tartozáson kívül más felmondási ok nem áll fenn, akkor a tartozását a Tisztelt Bizottság döntése alapján a rendelet 11/A. § (2) bekezdésében szabályozott - *minőségi csere* - alapján is teljesítheti. A fentiekben hivatkozott rendelet 11/A. § (1) bekezdése értelmében a pályázaton kívül, minőségi lakáscsere keretében történő bérbeadásról a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

III. Tényállási adatok:

A rendelkezésünkre álló üres lakásállományból – *a kérelmezők indokait figyelembe véve* – özv. és részére több lakás megtekintését engedélyeztük, melyek közül a Budapest VIII.,

Dankó utca szám alatti 1 szobás, 33,63 m^2 alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakást megtekintett állapotában, nyilatkozattal elfogadta.

A két lakás értékbecslése elkészült.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a:
jelenlegi lakás forgalmi értéke: József krt.. 25.400.000,- Ft
(számított fajlagos ár:205.000,-Ft/m^2)

elfogadott lakás forgalmi értéke: Dankó utca 6.340.000,- Ft
(számított fajlagos ár: 188.700,-Ft/m^2)
forgalmi értékkülönbözete: 19.600.000,- Ft

A különbözet 40%-a: 7.624.000,-Ft
A Budapest VIII., Dankó utca . szám alatti épület 100 %-os önkormányzati tulajdonú, míg a Budapest VIII., József krt. szám alatti épület társasház.

(Megjegyzés: A lakásokra vonatkozó ingatlanforgalmi szakvéleményeket a bérlők által felkért AvantImmo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette. A fent jelölt forgalmi értékeket Gódor László igazságügyi ingatlanszakértő is véleményezte, ez alapján került meghatározásra.)

A Budapest VIII., József krt. szám alatti lakást terhelő tartozások:

Lakbér/használati díj, víz és csatornadíj, szemét díj
kamatokkal együtt 2014.09.16: napjáig: 6.948.047,- Ft

165.100,-Ft perköltséggel;
224.454,-Ft végrehajtással kapcsolatos ügyvédi költséggel összesen: 7.337.601,- Ft

a forgalmi értékkülönbözet 40%-a: 7.624.000,- Ft
a hátralék összesen *(2014. 09. 16. napjáig számolva)*: 7.337.601,- Ft
fennmaradó különbözet összesen: 286.399,- Ft

A jogcím nélküli lakáshasználók által fizetendő használati díj összege a jelenlegi lakásukra: 43.246,- Ft + Áfa.

A Budapest VIII., Dankó u. szám alatti lakásra nevezetteknek az új szerződés megkötése után: 9.156,- Ft + Áfa összegű bérleti díj fizetési kötelezettsége keletkezik.

A Budapest VIII., Dankó utca szám alatti épület az HVT területen helyezkedik el. A Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zrt. (Rév8. Zrt.) hozzájárult bérlők minőségi lakáscseréjéhez.

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy özv. és részére a Budapest VIII., Dankó utca szám alatti 1 szobás, 33,63 m^2 alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás megtekintett állapotában, 1 év határozott időre kerüljön bérbeadásra azzal a feltétellel, hogy a Budapest VIII., József krt. szám alatti 3 szobás, komfortos komfortfokozatú, 124,10 m^2 alapterületű lakást senki által nem lakottan köteles a Budapest VIII., Dankó utca . szám alattilakás birtokba adásától számított 30 napon belül bérbeadó részére leadni. A bérbeadásra kerülő lakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás nevezettek feladata, amelyet megállapodásban kötelesek vállalni. A két lakás közötti forgalmi értékkülönbözet 40 %-ából a Budapest VIII., József krt. . szám alatti lakást terhelő tartozás kerül rendezésre.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A döntéssel, volt bérlők teljesíthetik a bérleti- és használati díjtartozásukat, ezen felül a nehéz helyzetbe került lakáshasználók elkerülhetik a hajléktalanná válást, a kisebb lakás bérleti díját szerény jövedelmükből is ki tudják fizetni.

A két lakás közötti forgalmi értékkülönbözet 40%-ából - *7.624.000,-Ft,* - a Budapest VIII., József krt. . szám alatti lakást terhelő díjtartozások közvetlenül levonásra kerülnek. Özv. és részére kifizethető összeg az aktuális tartozás mértékének a függvénye.

A volt bérlők által leadott lakás tovább hasznosítható, tekintettel arra, hogy a kerületen belül egy frekventáltabb helyen elhelyezkedő lakásról van szó, nagy alapterülete miatt elsősorban elidegenítés útján javasolt hasznosítani.

A két lakás közötti forgalmi értékkülönbözet 40 %-ának – *7.624.000,- Ft* –fedezete a Józsefvárosi Önkormányzat 2014. évi költségvetésében a 11602 címen nyilvántartott lakásforgalmi érték különbözet keretből biztosított.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése

A Budapest Józsefváros Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet
a 11/A.§ (2) bekezdése szerint:

„(2) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók alacsonyabb komfortfokozatú, vagy kisebb alapterületű lakás bérbeadását kérhetik, a bérbe adandó lakás lakhatóvá tételének megállapodásban való vállalása, és az általuk bérelt bérlemény leadása mellett. Ebben az esetben bérbeadó köteles a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözetének 40%-át bérlő részére megfizetni azzal, hogy a bérbeadó jogosult az esetlegesen felhalmozott lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékát a bérlakások értékének különbözetéből közvetlenül levonni."

A fentiekben hivatkozott rendelet 40. § (5) és (6) bekezdése szerint:

„(5) Ha a bérleti díj nem fizetése folytán jogcímnélkülivé vált használó az elmaradt lakbér/lakáshasználati- és a kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékát egyösszegben megfizetni nem tudja, és vele szemben a tartozáson kívül más felmondási ok nem áll fenn, akkor a tartozását a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a rendelet 11/A. § (2) bekezdésében szabályozottak alapján is teljesítheti. Ebben az esetben Bérbeadó a jogcím nélküli lakáshasználó részére legfeljebb 5 lakást köteles megmutatni.

Fentiek figyelembevételével az alábbi határozati javaslatot tesszük:

Határozati javaslat

...../2014 év (....hó. .nap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság határozat:

A VárosgazdálkodásiésPénzügyiBizottság úgy dönt, hogy:

1.) hozzájárul özv. és arészére a Budapest VIII., Dankó utca szám alatti, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 33,63 m^2 alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához 1 év határozott időre szólóan, azzal a feltétellel, hogy a lakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás özv. és kötelezettsége, amelyet fent nevezettek megállapodásban kötelesek vállalni.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2014. szeptember 29.

2.) felkéri a Kisfalu Kft.-t a határozat 1.) pontjában meghatározott megállapodás és bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2014. november 30.

3.) kötelezi özv. t és ít, hogy az 1.) pontban megjelölt lakás birtokbavételét követően, maximum 30 napon belül az általuk használt Budapest VIII., József krt. szám alatti lakást ingóságaitól kiürítve, senki által nem lakottan adja le.

Felelős: Kisfalu Józscfvárosi Vagyongazdálkodó Kft.
Határidő: Budapest VIII., Dankó utca . szám alatti lakás birtokbavételét követő 30. nap

4.) hozzájárul özv. és részére a Budapest VIII., József krt. szám alatti lakás és a Budapest VIII., Dankó utca . szám alatti lakás közötti forgalmi értékkülönbözet 40%-ának - *7.624.000,- Ft.* – kifizetéséhez, a Józsefvárosi Önkormányzat 2014. évi költségvetésében a 11602 címen nyilvántartott lakásforgalmi érték különbözetkeret terhére, azzal a feltétellel, hogy bérbeadó közvetlenül levonja a két lakás közötti forgalmi értékkülönbözet 40%-ából - *7.624.000,-Ft,* - a Budapest VIII., József krt. szám alatti lakást terhelő díjtartozásokat, a fennmaradó összeg pedig a Budapest VIII., Dankó utca . szám alatti lakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötéséig özv. és ı részére megfizetésre kerül.

Felelős: Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2014. november 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára (megfelelő aláhúzandó!): nem indokolt hirdető táblán honlapon

Budapest, 2014. szeptember 22.

Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT.
LEÍRTA: CSETE GYULA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: a 11602
JOGI KONTROLL:
ELLENŐRIZTE:
DR. MÉSZÁR ERIKA 2014 SZEPT 23.
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: 2014 SZEPT 23.
DÁNADA-RIMÁNEDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:
SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE