

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

3.33. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. november 17-i ülésére

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

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Zsemberi Magdolna lakásgazdálkodási referens

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás, és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

és 2002. év március hó 21. napjától bérlői a Budapest VIII., Bezerédi utca szám alatti, 3 szobás, komfortos komfortfokozatú, 110,00 m² alapterületű önkormányzati lakásnak. Bérleti szerződésük határozatlan időre szól. A bérlakás a felmérés alapján felújított állapotú, Bérlők a lakásba saját költségükön központi fűtést alakítottak ki, ezzel a lakás komfortfokozatát növelték.

és 2008-ban elvált, és bár a lakást bérlőtársként bérelték tovább, a megromlott viszony miatt a lakásból albérletbe költözött.]-nak egyedül a lakás fenntartása komoly anyagi nehézséget okozott, emiatt többször került fizetési hátralékba. Az albérlet fenntartása mellett nagy nehézségek árán tudja csak teljesíteni a bérlőtársi jogviszony miatti fizetési kötelezettségét. Bérlők kérelmet nyújtottak be a Kisfalu Kft. Lakásgazdálkodási Irodájához, melyben a jelenleg használt 3 szobás lakás helyett két kisebb lakás bérbeadását kérték. Indokként a jelenlegi helyzetük fenntarthatatlanságát jelölték meg. A minőségi cserével a család gondjai megoldódnának, külön lakásban élhetnének tovább. A kérelem teljesítésével a bérlőkön kívül a velük együtt lakó, már felnőtt gyermekeik, valamint unokájuk lakásproblémája is megoldódna, mivel] val lányuk és unokájuk, val pedig fiúk költözne együtt. A kisebb lakásokat külön-külön fenn tudják tartani. Bérlőknek jelenleg bérleti díj tartozása nincs.

A rendelkezésünkre álló üres lakásállományból – a Bérlők indokait figyelembe véve –] és részére cserelakásként felajánlottuk a Budapest VIII., József utca szám alatti 2 szobás, 56,03 m² alapterületű, összkomfortos lakást, és a Budapest VIII., Dankó utca] szám alatti 1,5 szobás, 46,11 m² alapterületű, összkomfortos lakást.] és] a felajánlott lakásokat megtekintették, és megtekintett állapotukban nyilatkozattal elfogadták. Bérlőtársak a három lakás értékbecslését elkészítették, amelynek költségeit a hivatkozott rendelet 11/A.§ (5) bekezdésében foglaltak alapján megfizették.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy az:

elfogadott lakás forgalmi értéke: József utca	(201.215,-/m ²)	11.270.000,- Ft
Dankó utca	(165.023,-/m ²)	7.590.000,- Ft
összesen:		18.860.000,- Ft

ÉRKEZETT

2014 NOV 12

bérelt lakás forgalmi értéke: Bezerédi u. ((171.238,-/m ²)	18.840.000,- Ft
különbözet:		20.000,- Ft

A különbözlet 50%-a: 10.000,- Ft.

Az épületek 100 % önkormányzati tulajdonúak, melyekben elidegenítés nem történt.

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

Bérlőtársak a hivatkozott rendelet által előírt, lakások közötti forgalmi értékkülönbözet 50%-nak megfizetését teljes egészében, egyösszegben vállalták.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérlők által fizetendő bérleti díj összege a jelenlegi lakásukra: 38.333,- Ft + Áfa.

A Dankó utca : , szám alatti lakásra inak az új szerződés megkötése után: 17.891,- Ft + Áfa összegű bérleti díj fizetési kötelezettsége keletkezik.

A József utca : , szám alatti lakásra nak az új szerződés megkötése után: 26.088,- Ft + Áfa összegű bérleti díj fizetési kötelezettsége keletkezik.

Tekintettel arra, hogy kérelmezők a jelenlegi lakásuk mellett albérletet is fenntartanak – *mivel együtt élni nem tudnak* – a kérelmük támogatása végleges megoldást jelent problémájukra.

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

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak a Budapest VIII., Bezerédi utca szám alatti, 3 szobás, komfortos komfortfokozatú, 110,00 m² alapterületű lakás tekintetében : és : bérlőkkel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, : részére a Budapest VIII., Dankó utca szám alatti 1,5 szobás, 46,11 m² alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú lakás, : részére a Budapest VIII., József utca : szám alatti 2 szobás, 56,03 m² alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú lakás megtekintett állapotában történő bérbeadását, határozatlan időre szólóan, azzal a feltétellel, hogy bérlők a leadásra kerülő bérleményt lakható állapotban adják le, valamint a cserelakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás a bérlők feladata. és kötelesek a visszaadott és a bérbe adandó lakások forgalmi érték különbözletének 50%-át - 10.000,- Ft-ot – megfizetni.

II. A beterjesztés indoka:

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala azért szükséges, mert a 16/2010. (III.08.) számú rendelete 11/A. § (1) bekezdése értelmében a pályázaton kívül, minőségi lakáscsere keretében történő bérbeadásról a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A Tisztelt Bizottság döntése azért fontos az előterjesztés tárgyában, mert a felajánlott lakások felújításával az önkormányzat vagyona gyarapodik, a döntéssel a bérlők lakásgondjai hosszú időre megoldódnak, valamint a bérlők által befizetett forgalmi érték különbözlet összege az önkormányzat számára bevételi forrást jelenthet.

A Budapest VIII., Bezerédi utca szám alatti, 3 szobás, összkomfortos komfortfokozatú, 110,00 m² alapterületű felújított lakás birtokbavételét követően, felhasználásra kerülhet a Józsefvárosi Önkormányzat által, a kötelezően megoldandó faladatainak teljesítésére.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése:

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú rendelete 11/A. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(3) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók magasabb komfortfokozatú, vagy nagyobb alapterületű lakás bérbeadását kérhetik - jogosultság esetén - az általuk bérelt bérlemény tiszta, kifestett, rendeltetésszerű állapotban való leadása mellett, amennyiben a lakáson lakbérhátralék, víz- és csatornahasználati díjtartozás, a települési szilárd hulladék elszállításának kötelező igénybevételével kapcsolatban felmerülő közszolgáltatási díj áthárításából keletkezett díjtartozás nincs. Ebben az esetben bérlő köteles a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözetének 50%-át megfizetni. Amennyiben bérlői kezdeményezés indoka a bérlő vagy az általa jogszerűen befogadott személy rendkívüli élethelyzete, bérlő kérelmére a szociális ügyeket gyakorló bizottság javaslatára a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a bérlő fizetési kötelezettségét csökkentheti, illetve elengedheti.”

„(8) E § szerinti jogcímen a lakás bérlője (bérlőtársak) és a vele életvitelszerűen legalább kettő év óta jogszerűen együttlakó és lakásba be is jelentkezett házastársa, szülője (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülője), gyermeke (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermek), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája kérelmére külön-külön lakás is bérbe adható, ha a bérleti szerződés legalább két szobás lakásra szűnik meg, a lakáson nincsen lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék, és a bérbe adandó lakások lakhatóvá tételét a leendő bérlők megállapodásban vállalják, az általuk bérelt bérlemény leadása mellett. A bérlők kötelesek a visszaadott lakás forgalmi értéke, és a bérbe adandó lakások forgalmi értékének összege közötti különbözet – amennyiben a bérbe adandó lakások forgalmi értékének összege nagyobb, mint a leadandó lakásé - 50 %-át megfizetni.”

Fentiek figyelembevételével, az alábbi határozati javaslatot terjesztjük elő.

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., Bezerédi utca szám alatti, 3 szobás, komfortos komfortfokozatú, 110,00 m² alapterületű lakásra és bérlőkkel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a Budapest VIII., Dankó utca szám alatti 1,5 szobás, 46,11 m² alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú lakás megtekintett állapotában történő, a hatályos rendelet 11/A §-a alapján részére költségelvű, összkomfortos lakbér fizetési kötelezettséggel, határozatlan időre bérbeadásra kerüljön, a Budapest VIII., József utca szám alatti 2 szobás, 56,03 m² alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú lakás megtekintett állapotában történő, a hatályos rendelet 11/A §-a alapján részére költségelvű, összkomfortos lakbér fizetési kötelezettséggel, határozatlan időre bérbeadásra kerüljön, azzal a feltétellel, hogy a leadásra kerülő bérleményüket rendeltetésszerű állapotban bérlők leadják, valamint a cserelakások lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás a kijelölt bérlők feladata. és a két lakás közötti forgalmi értékkülönbözet 50 %-át - 10.000,- Ft-ot - a lakásbérleti szerződés megkötésének napjáig kötelesek megfizetni.

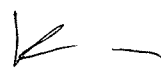
Felelős: Kiszalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.
 Határidő: 2014. november 17.

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

Felelős: Kiszalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.
 Határidő: 2014. január 31.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
 (megfelelő aláhúzendó!): nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2014. november 6.


 Kovács Ottó
 ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT.

LEÍRTA: ZSEMBERI MAGDOLNA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

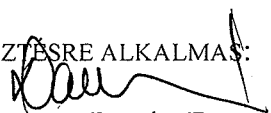
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


 DR. KOVÁCS GÁBRIELLA
 ALJEGYZŐ

2014 NOV 11.

BETERJESZTESRE ALKALMAS:


 DANÁDA-RIMÁN EDINA
 JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


 SOÓS GYÖRGY
 A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁGELNÖKE