

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

3.36. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Magdolna u. 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 május hó 16. napjától bérlői a Budapest VIII., Magdolna utca szám alatti, kettő szobás, komfortos komfortfokozatú, 67,18 m² alapterületű önkormányzati lakásnak. Bérleti szerződésük határozatlan időre szól. Bérlőknek bérleti díj tartozásuk nincs.

Bérlők pályázaton kívüli minőségi csere kérelmet nyújtottak be a Kisfalu Kft. Lakásgazdálkodási Irodájához. Kérelmük indokaként az általuk lakott lakás vizesedését, és egyre súlyosbodó betegségét - melyet orvosi igazolásokkal, kórházi zárójelentésekkel igazoltak - jelölték meg. A minőségi cserével a család életkörülményei jelentősen javulnának.

A rendelkezésünkre álló üres lakásállományból – a Bérlők indokait, valamint a benyújtott orvosi igazolásokat figyelembe véve – és részére cserelakásként felajánlottuk a Budapest VIII., József utca szám alatti 2 szobás, 56,04 m² alapterületű, összkomfortos lakást. és a felajánlott lakásokat megtekintették, és megtekintett állapotában nyilatkozással elfogadták. Bérlőtársak a lakások értékbecslését elkészítették, költségeit a hivatkozott rendelet 11/A.§ (5) bekezdésében foglaltak alapján megfizették.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy az:

| | | |
|---|-----------------------------|------------------------|
| elfogadott lakás forgalmi értéke: József utca | (218.000,-/m ²) | 12.200.000,- Ft |
| jelenlegi lakás forgalmi értéke: Magdolna u. | (176.734,-/m ²) | <u>11.660.000,- Ft</u> |
| különbözet: | | 540.000,- Ft |

A különbözlet 50%-a: 270.000,- Ft.
Az épületek 100 % önkormányzati tulajdonúak.

(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: 9.136,- Ft + Áfa.

A József utca szám alatti lakásra bérlőknek az új szerződés megkötése után: 26.088,- Ft + Áfa összegű bérleti díj fizetési kötelezettsége keletkezik. Bérlők a magasabb bérleti díj fizetését vállalták.

ÉRKEZETT

2014 NOV 12.

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

Javasoljuk a Budapest VIII., Magdolna utca szám alatti, kettő szobás, komfortos komfortfokozatú, 67,18 m² alapterületű lakás tekintetében és bérlőkkel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a Budapest VIII., József utca szám alatti 2 szobás, 56,04 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 lakás forgalmi érték különbözetének 50%-át - 270.000,- Ft-ot – megfizetni.

II. A betérjesztés 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 bérlők által befizetett forgalmi érték különbözet összege az önkormányzat számára bevételi forrást jelenthet.

A Budapest VIII., Magdolna u. szám alatti épület az HVT területen helyezkedik el. Az MNP III program keretein belül megtörténik a tűzfalak, lichthofok hőszigetelése, valamint megújul az épület homlokzata. A hasznosítás tekintetében, csak 10 éves elidegenítési tilalom került kikötésre, bérbeadás tekintetében korlátozás nincs, e tekintetben az épületben lévő üres, illetve megüresedő ingatlanok szabadon hasznosíthatóak.

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.”

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 hatályos rendelet 11/A §-a alapján a Budapest VIII., Magdolna utca szám alatti, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 67,18 m² alapterületű lakásra és bérlőkkel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a Budapest VIII., József utca szám alatti 2 szobás, 56,04 m² alapterületű, összkomfortos lakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához határozatlan időre szólóan, azzal

a feltétellel, hogy a leadásra kerülő bérleményüket rendeltetésszerű állapotban bérlők leadják, valamint a cserelakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás a kijelölt bérlők feladata. és a két lakás közötti forgalmi értékkülönböt 50 %-át - 270.000,- Ft-ot - a lakásbérleti szerződés megkötésének napjáig kötelesek megfizetni.

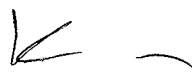
Felelős: Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.
Határidő: 2014. november 17.

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

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

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

Budapest, 2014. november 6.


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

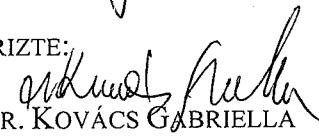
KÉSZÍTETTE: KISFALU JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT.

LEÍRTA: ZSEMBERI MAGDOLNA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

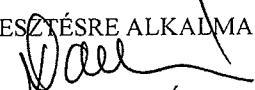
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

2014 NOV 11

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁGELNÖKE