

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Humánszolgáltatási Bizottsága

Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

1.2.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
az Emberi Erőforrás Bizottság 2014. november 17-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., szám alatti épületben lévő lakás pályázaton kívüli minőségi lakáscseréjével, és a forgalmi érték különbözet összegének csökkentésére

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató
Készítette: Farkas Veronika lakásgazdálkodási referens

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

Tisztelt Emberi Erőforrás Bizottság!

I. Tényállás, és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

2007. év november hó 20. napjától bérlője a Budapest szám alatti, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 25,30 m² alapterületű önkormányzati lakásnak. Bérleti szerződése határozott idejű: 2017. október 31. napjáig szól. A bérlő a tárgyi lakást egyedül lakja, bérleti díjtartozása nincsen.

Bérlő 2011. június 16. napján pályázaton kívüli, minőségi lakáscsere kérelemmel fordult a Kisfalu Kft. Lakásgazdálkodási Irodához. Jelenlegi lakása vizes, penészes, dohos. Beköltözése óta több alkalommal újíttotta fel, de az újra vizesedik, mivel a ház nincs alászigetelve. A Nőgyógyászati Klinikán dolgozik – takarítónőként. Jövedelme nagyon alacsony: Egészsége a beköltözése óta jelentősen megromlott: fullad, asztmája lett (*légző pumpa nélkül már nem létezik*) – szakorvosi igazolást, leleteket csatolta kérelméhez. Lakáskörülménye változásával - a másik lakás bérbeadásával - a fennálló tünetei javulhatnak. A bérlő pályázaton kívüli minőségi csere kérelme megalapozott.

A rendelkezésünkre álló üres lakásállományból – a Bérlő indokait figyelembe véve – részére felajánlottuk a Budapest VIII. szám alatti 1 szobás, 25,30 m² alapterületű, félkomfortos lakást. A bérlő a felajánlott lakást megtekintette, és megtekintett állapotában nyilatkozattal elfogadta. A bérlő a két lakás értékbecslésének költségét a hivatkozott rendelet 11/A.§ (5) bekezdésében foglaltak alapján megfizette.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy az:

elfogadott lakás forgalmi értéke:	4.460.000,- Ft
(számított fajlagos ár Ft/m ² : 176.285,-Ft)	
jelenlegi lakása forgalmi értéke:	4.180.000,- Ft
(számított fajlagos ár Ft/m ² : 165.217,-Ft)	
különbözet:	280.000,- Ft

A különbözet 50%-a: 140.000,- Ft.

(Megjegyzés: A lakásokra vonatkozó ingatlanforgalmi szakvéleményeket a bérlő által felkért Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette A fent jelölt forgalmi érték Gódor László igazságügyi ingatlanszakértői véleménye alapján került meghatározásra.)

ÉRKEZETT

2014 NOV 14

A bérlő nyilatkozatában jelezte, hogy a hatályos rendelet által előírt, a két lakás közötti forgalmi érték különbséget 50%-nak megfizetését nem tudja vállalni, kéri annak elengedését.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérlőnek Budapest VIII., szám alatti bérlemény után a jelenlegi jogosultsága alapján költségelvű lakbér került megállapításra. A bérleti díj számítás alapja: 4.629,- Ft + Áfa. A rendelet szerinti csökkentő/növelő tényezők (25 éven túl felújított épület/20%-os csökkentés, talajvíz miatt a lakás nedves/10%-os csökkentés/, övezeti beosztás szerint OV-1-be tartozó épület /25%-os csökkentés/ figyelembevételével a bérlő által fizetendő bérleti díj: 2.500,- Ft + Áfa, mindösszesen bruttó 3.175, Ft.

A Budapest VIII., szám alatti lakás tekintetében a bérleti díj (költségelvű) számítás alapja: 5.971, Ft + Áfa. A rendelet szerinti csökkentő/növelő tényezők (25 éven túl felújított épület /20%-os csökkentés, övezeti beosztás szerint OV-1-be tartozó épület /25%-os csökkentés/ figyelembevételével Kiss Olgának az új szerződés megkötése után: 3.583,- Ft + Áfa, mindösszesen bruttó 4.550,- Ft összegű bérleti díj fizetési kötelezettsége keletkezik.

Javasoljuk a Budapest VIII., szám alatti, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 25,30 m² alapterületű lakás tekintetében bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a Budapest VIII., szám alatti 1 szobás, 25,30 m² alapterületű, félkomfortos komfortfokozatú lakás megtekintett állapotában történő bérbeadását, határozott időre szólóan 2017. október 31-ig, azzal a feltétellel, hogy a bérlő a leadásra kerülő bérleményt senki által nem lakottan adja le, valamint a cserelakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás a kijelölt bérlő feladata, amelyet megállapodásban köteles vállalni.

A szociális ügyeket gyakorló bizottság javaslata alapján, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság bérlő fizetési kötelezettségét - a visszaadandó és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbségének 50%-a (140.000,- Ft) - teljes egészében engedje el.

II. A betérjesztés indoka:

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala azért szükséges, mert a 16/2010. (III.08.) számú rendelete 11/A. § (3) bekezdése értelmében a pályázaton kívüli, minőségi lakáscsere keretében történő bérbeadás esetén a Tisztelt Bizottság javaslata alapján dönthet a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a bérlő fizetési kötelezettségének csökkentéséről, illetve elengedéséről.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A döntés meghozatalával lehetőség nyílik arra, hogy a bérlő egészségügyi állapotában és életkörülményében javulás következzen be.

Az önkormányzat vagyonaiban pozitív változás történik, hiszen a bérbe adandó lakás értéke a felújítással nő, a visszaadandó – a lakás rossz műszaki állapota miatt lakásgazdálkodási szempontból nem javasolt bérbeadás útján hasznosítani - lakás licites árverésen történő értékesítése esetén, a kialakult eladási ár az önkormányzat számára bevételi forrást jelenthet.

IV. Jogsabályi környezet:

A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a Budapest Józsefváros Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló, többször módosított 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet 11/A.§ -a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(3) Az Önkormányzattal érvényes lakásbérleti jogviszonyban állók magasabb komfortfokozatú, vagy nagyobb alapterületű lakás bérbeadását kérhetik - jogosultság fennállása esetén - a bérbe adandó lakás lakhatóvá tételének megállapodásban való vállalása, és az általuk bérelt bérlemény leadása mellett, amennyiben a lakáson nincsen lakbér – és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék. Ebben az esetben a bérlő köteles visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbséget 50%-át megfizetni. Amennyiben a bérlői kezdeményezés indoka a bérlő vagy az általa jogszerűen befogadott személy rendkívüli élethelyzete, a bérlő

kérelmére a szociális ügyekkel foglalkozó 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 Emberi Erőforrás Bizottság határozata:

Az Emberi Erőforrás Bizottság úgy dönt, hogy javasolja a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságnak, hogya életkörülményeikre való tekintettel, a Budapest VIII., szám alatti, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 25,30 m² alapterületű, valamint a Budapest VIII szám alatti, 1 szobás, félkomfortos komfortfokozatú, 25,30 m² alapterületű lakások tekintetében, a bérlő fizetési kötelezettségét - a visszaadandó és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbözetének 50%-a (140.000,- Ft) – teljes egészében engedje el.

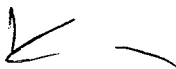
Felelős: Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

Határidő: 2014. november 17.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

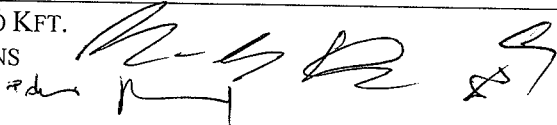
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára (megfelelő aláhúzendő!): nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2014. november 10.


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT.

LEÍRTA: FARKAS VERONIKA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

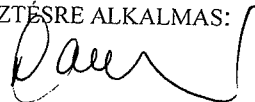


DR. KOVÁCS GABRIELLA 2014 NOV 13.

ALJEGYZŐ



BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


ZENTAI OSZKÁR
AZ EMBERI ERŐFORRÁS BIZOTTSÁG ELNÖKE