

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

76. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. március 2-ai ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII., Dobozi utca [redacted] szám alatti épületben lévő lakás minőségi lakáscseréjével kapcsolatban

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató
Készítette: Mohácsi Gina lakásgazdálkodási referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás, és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Budapest VIII., Dobozi utca [redacted] szám alatti 81,78 m² alapterületű 2,5 szobás, komfortos komfortfokozatú lakás 1991. augusztus 28. napján kelt lakásbérleti szerződéssel került bérbeadásra [redacted] született [redacted] részére.

Nevezett határozatlan idejű bérleti jogviszonya - díjtartozás miatt - 2012. június 30. napjával felmondásra került. A bérbeadó lakáskiürítés és díjtartozás tárgyában peres eljárást kezdeményezett. A Pesti Központi Kerületi Bíróság a 20.P.54.257/2012/7. számú jogerős ítéletével [redacted] a Budapest VIII., Dobozi utca [redacted] szám alatti önkormányzati lakás elhagyására, valamint a díjhátralék és a felmerülő költségek megfizetésére kötelezte.

A tárgyi lakást nevezett egyedül lakja. A bérlemény rendezett, és a lakást rendeltetésszerűen használja [redacted] Ft

[redacted] a kialakult körülmények miatt pályázaton kívüli, minőségi lakáscsere kérelmet nyújtott be a Lakásgazdálkodási Irodához.

A rendelkezésünkre álló üres lakásállományból – a kérelmező indokait figyelembe véve – [redacted] részére a hatályos lakásbérbeadási rendeletben meghatározott darabszámú (5 db) lakás megtekintését engedélyeztük, melyek közül nevezett a Budapest VIII., Korányi Sándor utca [redacted] szám alatti 1 szobás, 25,32 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakást megtekintett állapotában, nyilatkozattal elfogadta. A két lakásra vonatkozó értékbecslés elkészült.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a:

jelenlegi lakás Dobozi utca [redacted] szám alatti, 81,78 m ² alapterületű 2,5 szobás, komfortos forgalmi értéke (151.654,-Ft/m ²)kerekítve:	12.440.000,- Ft
elfogadott Korányi S. u. [redacted] szám alatti, 1 szobás, 25,32 m ² alapterületű, komfortos forgalmi értéke (172.839,-Ft/m ²)kerekítve:	4.320.000,- Ft
különbözet:	8.120.000,- Ft

A különbözet 40%-a: 3.248.000,- Ft.

Az épület 100 % önkormányzati tulajdonúak.

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

A Budapest VIII., Dobozi u. [REDACTED] szám alatti lakást terhelő tartozások:

Lakbér/használati díj, víz és csatornadíj, szemét díj kamatokkal együtt 2015. február 23. napjáig:	2.226.469,- Ft
38.100,- Ft perköltséggel; 187.761,- Ft végrehajtással kapcsolatos ügyvédi költséggel összesen:	2.452.330,- Ft
a forgalmi értékkülönbözet 40%-a:	3.248.000,- Ft
a hátralék összesen (2015. február 23. napjáig számolva):	2.452.330,- Ft
fennmaradó különbözet összesen:	795.670,- Ft

A jogcím nélküli lakáshasználó által fizetendő használati díj összege a jelenlegi lakásra: 16.978,- Ft + Áfa.

A Budapest VIII., Korányi Sándor u. [REDACTED] szám alatti lakásra nevezettnek az új szerződés megkötése után: 5.515,- Ft + Áfa összegű bérleti díj fizetési kötelezettsége keletkezik.

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy [REDACTED] részére a Budapest VIII., Korányi Sándor u. [REDACTED] szám alatti 1 szobás, 25,32 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás megtekintett állapotában, 1 év határozott időre kerüljön bérbeadásra azzal a feltétellel, hogy a Budapest VIII., Dobozi u. [REDACTED] szám alatti 2,5 szobás, komfortos komfortfokozatú, 81,78 m² alapterületű lakást senki által nem lakottan köteles a Budapest VIII., Korányi Sándor u. [REDACTED] szám alatti lakás birtokba adásától számított 60 napon belül bérbeadó részére leadni. A bérbeadásra kerülő lakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás nevezett feladata, amelyet megállapodásban köteles vállalni. A két lakás közötti forgalmi értékkülönbözet 40 %-ából a Budapest VIII., Dobozi u. [REDACTED] szám alatti lakást terhelő tartozás kerül kifizetésre.

II. A betérjesztés 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 jogcím nélkülivé 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. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A döntéssel, volt bérlő teljesítheti a bérleti/használati- és a kapcsolódó külön szolgáltatási díj tartozását, ezen felül a nehéz helyzetbe került lakáshasználó elkerülheti a hajléktalanná válást, a kisebb lakás bérleti díját jövedelméből is ki tudja fizetni.

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

A két lakás közötti forgalmi értékkülönbözet 40 %-ának – 3.248.000,- Ft – fedezete a Józsefvárosi Önkormányzat 2015. évi költségvetésében a 11602 címen nyilvántartott lakásforgalmi érték különbözet keretből biztosított.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

A Budapest Józsefváros Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati 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.

(6) Amennyiben a két lakás közötti forgalmi érték különbséget a tartozás teljes összegét nem fedezi, abban az esetben a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet a tartozás fennmaradó részére, az összeg 20 %-ának befizetését követően a jogcímnélküli lakáshasználóval legfeljebb 12 hónap időtartamra, részletfizetési megállapodást köt.”

A fentiekben hivatkozott rendelet a 11/A.§ (2) bekezdése szerint:

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

Fentiek figyelembevételével az alábbi határozati javaslatot tesszük:

Határozati javaslat

...../2015 év (...hó. .nap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) hozzájárul [REDACTED] részére a Budapest VIII., Korányi Sándor utca [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 25,32 m² alapterületű lakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához 1 év határozott időre szólóan, azzal a feltétellel, hogy a lakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás [REDACTED] kötelezettsége, amelyet fent nevezett megállapodásban köteles vállalni.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. március 2.

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

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. április 30.

- 3.) kötelezi [REDACTED] hogy az 1.) pontban megjelölt lakás birtokbavételét követően, maximum 60 napon belül az általa használt Budapest VIII., Dobozi utca [REDACTED] alatti lakást ingóságaitól kiürítve, senki által nem lakottan adja le.

Felelős: Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.
Határidő: Budapest VIII., Korányi Sándor utca [REDACTED] szám alatti lakás birtokbavételét követő 60. nap


- 4.) hozzájárul [REDACTED] részére a Budapest VIII., Dobozi u. [REDACTED] szám alatti lakás és a Budapest VIII., Korányi Sándor u. [REDACTED] szám alatti lakás közötti forgalmi értékkülönbséget 40%-ának – 3.248.000,- Ft. – kifizetéséhez, a Józsefvárosi Önkormányzat 2015. évi költségvetésében a 11602 címen nyilvántartott lakásforgalmi érték különbségterhetére, azzal a feltétellel, hogy bérbeadó közvetlenül levonja a két lakás közötti forgalmi értékkülönbséget 40%-ából – 3.248.000,- Ft. - a Budapest VIII., Dobozi u. [REDACTED] szám alatti lakást terhelő díjtarozásokat, a fennmaradó összeg pedig a Budapest VIII., Korányi Sándor u. [REDACTED] szám alatti lakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötéséig [REDACTED] részére megfizetésre kerül.



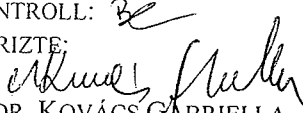

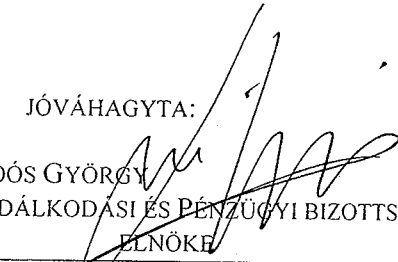
Feelős: Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. április 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

Budapest, 2015. február 23.


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT.	
LEÍRTA: MOHÁCSI GINA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS	
PÉNZÜGYI PEDEZETET <u>IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	 a 11602
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. KOVÁCS GABRIELLA ALJEGYZŐ	
2015 FEBR 24.	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE