

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

7.8. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Vay Ádám u. [redacted] szám alatti épületben lévő lakás minőségi lakáscseréjével kapcsolatban

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató  
Készítette: Keresztesi Zoltánné lakásgazdálkodási referens

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

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Tényállás, és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

[redacted] és [redacted] 2004. év március hó 19. napjától bérlői a Budapest VIII., Vay Ádám utca [redacted] szám alatti, egy szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 25,12 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati lakásnak. Bérleti szerződésük határozatlan időre szól. Bérloknek bérleti díj tartozásuk nincs.

Bérlők pályázaton kívüli minőségi csere kérelmet nyújtottak be a Kisfalu Kft. Lakásgazdálkodási Irodájához. Kérelmük indokaként előadták, hogy az általuk lakott lakás szobája nagyon kicsi, most született meg a [redacted] gyerekekük nem férnek el a szobában. (Megjegyzés: nevezettek lényegesen nagyobb alapterületű, illetve igény jogosultságuknak megfelelő /2 szoba/ lakást nem kívántak megtekinteni, tekintettel jelenlegi korlátozott anyagi lehetőségeikre.) A minőségi cserével a család életkörülményei jelentősen javulnának.

A rendelkezésünkre álló üres lakásállományból – a Bérlők indokait figyelembe véve [redacted] és [redacted] részére cserelakásként felajánlottuk a Budapest VIII., Vay Ádám utca [redacted] szám alatti 1 szobás, 29,26 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakást [redacted] a [redacted] felajánlott lakást megtekintették, és megtekintett állapotában nyilatkozattal 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: Vay Ádám utca [redacted] (151.000,-/m <sup>2</sup> )	4.380.000,- Ft
jelenlegi lakás forgalmi értéke: Vay Ádám utca [redacted] (167.559,-/m <sup>2</sup> )	4.190.000,- Ft

különbözet: 190.000,- Ft

A különbözet 50%-a: 95.000,- 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 ingatlan szakértő 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: 4.413,- Ft + Áfa.

A Vay Ádám utca [redacted] szám alatti lakásra bérlőknek az új szerződés megkötése után: 10.197,- Ft + Áfa összegű bérleti díj fizetési kötelezettsége keletkezik. Bérlők a magasabb bérleti díj fizetését vállalták.

Javasoljuk a Budapest VIII., Vay Ádám utca [REDACTED] szám alatti, egy szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 25,12 m<sup>2</sup> alapterületű lakás tekintetében [REDACTED] és [REDACTED] bérlőkkel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a Budapest VIII., Vay Ádám utca [REDACTED] szám alatti 1 szobás, 29,26 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos 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. [REDACTED] és [REDACTED] kötelesek a visszaadott és a hérho adandó lakás forgalmi érték különbözetének 50%-át - 95.000,- 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.

## 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 hérho 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:

- I.) hozzájárul a hatályos rendelet 11/A §-a alapján a Budapest VIII., Vay Ádám utca [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú, 25,12 m<sup>2</sup> alapterületű lakásra [REDACTED] és [REDACTED] bérlőkkel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a Budapest VIII., Vay Ádám utca [REDACTED] szám alatti 1 szobás, 29,26 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos 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. [REDACTED] és [REDACTED] a két lakás közötti forgalmi értékkülönbözöt 50 %-át - 95.000,- Ft-ot - a lakásbérleti szerződés megkötésének napjáig kötelesek megfizetni.

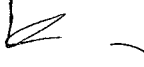
Felelős: Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.  
Határidő: 2015. március 2.

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

Felelős: Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.  
Határidő: 2015. április 30.

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


Budapest, 2015. február 23.

  
Kovács Ottó  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT.


LEÍRTA: KERESZTESI ZOLTÁNNÉ LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL: 




ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2015 FEBR 24.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁGELNÖKE