

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.15
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. május 27-ei ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII., Kőrís u. [redacted] szám alatti épülethen lévő lakás minőségi lakáscseréjével kapcsolatban

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgató

Készítette: Zsemberi Magdolna 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] 2006. év augusztus hó 11. napjától bérlője a Budapest VIII., Kőrís utca [redacted] szám alatti, két szobás, komfortos komfortfokozatú, 75,25 m² alapterületű önkormányzati lakásnak. A lakás a 2005. december 21. és 2006. január 19. napja között meghirdetett, „P” típusú minőségi csere pályázat keretében, felújítási kötelezettség vállalása mellett került bérbeadásra, határozott időre szóló szerződéssel, 2006. november 30. napjáig [redacted] a szerződésben vállalt kötelezettségének eleget tett, ezért a Józsefvárosi Önkormányzat bérleti szerződését 2011. augusztus 31. napjáig meghosszabbította, előbérleti jog biztosítása mellett. A szerződés lejártá után – *bérlő kérelmére* – a lakás a következő 5 éves időtartamra, 2011. szeptember 1. napjától 2016. augusztus 31. napjáig ismét bérbeadásra került részére, előbérleti jog biztosításával. A Kisfalu Kft. Díjbeszedési Iroda tájékoztatása alapján bérlőnek 2015. május 31. napjáig 100.124,- Ft lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díj tartozása van, melyre részletfizetési megállapodást kötött, valamint lakásfenntartási támogatásban is részesül, így a tartozás folyamatosan csökken.

Bérlő pályázaton kívüli minőségi csere kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft. Lakásgazdálkodási Irodájához. Kérelme indokaként az alatta lakó bérlővel fennálló, egyre gyakoribb konfliktust jelölte meg [redacted] élettársával, három felnőtt gyermekével, és két unokájával él az általa bérelt lakásban. Az unokák közül az egyik [redacted] a másik [redacted] éves. A konfliktushelyzet abból adódik, hogy az alattuk lévő lakásban lakó állandó éjszakai munkát végez, és zavarja a családban lévő kisgyermek nappali játszása. Emiatt a szomszéd állandóan zaklatja a családot, a folyamatos zaklatás mára elviselhetetlen a család számára. A házban lakó többi bérlővel jószomszédi viszonyban vannak, ezért a házból nem szeretnének elköltözni. A minőségi cserével a család nyugalma helyreállna.

A rendelkezésünkre álló üres lakásállományból – *a Bérlő indokait figyelembe véve* – [redacted] részére cserelakásként felajánlottuk a végrehajtási eljárás során megüresedett, Budapest VIII., Kőrís utca [redacted] szám alatti 2 szobás, 77,74 m² alapterületű, félkomfortos lakást, mely az épület másik oldalán helyezkedik el. [redacted] felajánlott lakást megtekintette, és megtekintett állapotában nyilatkozattal elfogadta. Bérlő a lakások értékbecslését elkészítette, költségeit a 16/2010. (III.08.) számú rendelet 11/A.§ (5) bekezdésében foglaltak alapján megfizette.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a Bérlő által megtekintett és elfogadott, Budapest VIII., Kőrís utca [redacted] szám alatti lakás műszaki állapotának felmérésekor a Kisfalu Kft. Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai az alábbi megállapításokat tették:

- a lakás berendezési tárgyai közül hiányzik az egyik szoba fűtőberendezése, a fürdőszobából hiányzik a kád és a mosdó, a gázóra hatóságilag lezárva, az elektromos mérő ki van kapcsolva, a felszerelt vízórák nem hitelesítettek;
- a lakás jelenlegi állapotában félkomfortos komfortfokozatúnak felel meg.

Fentiekre tekintettel, a Budapest VIII., Kőrös utca [REDACTED] szám alatti lakást félkomfortos komfortfokozatú lakásként tartjuk nyilván.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a:

jelenlegi lakás Kőrös u. [REDACTED] szám alatti, 75,25 m ² alapterületű, komfortos lakás forgalmi értéke (165.212,-Ft/m ²)kerékítve:	12.430.000,- Ft
elfogadott Kőrös u. [REDACTED] szám alatti, 77,74 m ² alapterületű, félkomfortos lakás forgalmi értéke (151.000,-Ft/m ²)kerékítve:	11.690.000,- Ft
különbözet:	740.000,- Ft

A különbség 40%-a: 296.000,- Ft.

Mindkét, a minőségi cserében érintett épület 100 % önkormányzati tulajdonban van.

(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.)

A két lakás közötti forgalmi értékkülönbség 40%-ából – 296.000,-Ft – közvetlenül levonásra kerülne a Budapest VIII., Kőrös utca [REDACTED] szám alatti lakást terhelő díjtartozás. [REDACTED] bérlő 2015. május 13. napján kelt nyilatkozatában kijelentette, hogy a díjtartozás levonása után fennmaradó összegre nem tart igényt.

A hivatkozott rendelet 11/A § (2) bekezdése alapján alacsonyabb értékű lakás esetén bérlők részére a forgalmi értékkülönbség 40 %-át köteles bérbeadó bérlő részére megfizetni azzal, hogy bérbeadó jogosult az esetlegesen felhalmozott lakbér- és kapcsolódó közüzemi díj hátralékot a különbségből közvetlenül levonni.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérlő jelenlegi jogosultsága alapján szociális lakbért fizet, az általa fizetendő bérleti díj összege a jelenlegi lakására: 2.047,- Ft + Áfa.

A család egy főre eső havi jövedelme 28.100,- Ft. A jövedelem alapján a Kőrös utca [REDACTED] szám alatti lakásra is jogosultak szociális lakbérre, így bérlőnek az új szerződés megkötése után: 1.651,- Ft + Áfa összegű bérleti díj fizetési kötelezettsége keletkezik. A szociális lakbérre való jogosultságot Bérbeadó évente felülvizsgálja.

Javasoljuk a Budapest VIII., Kőrös utca [REDACTED] szám alatti, kettő szobás, komfortos komfortfokozatú, 75,25 m² alapterületű lakás tekintetében [REDACTED] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a Budapest VIII., Kőrös utca [REDACTED] szám alatti 2 szobás, 77,74 m² alapterületű, félkomfortos komfortfokozatú lakás, megtekintett állapotában történő bérbeadását, határozott időre - 2016. augusztus 31. napjáig – szólóan, előbérleti jog biztosításával, azzal a feltétellel, hogy bérlő a leadásra kerülő bérleményt lakható állapotban adja le, valamint a cserelakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás a bérlő feladata, melyet megállapodásban köteles vállalni. A két lakás közötti forgalmi értékkülönbség 40 %-ából (296.000,- Ft) a Budapest VIII., Kőrös utca [REDACTED] szám alatti lakást terhelő tartozás kerül kifizetésre, a fennmaradó összegre [REDACTED] nem tart igényt.

II. A betérjesztés indoka:

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala azért szükséges, mert a 16/2010. (III.08.) számú 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 Tisztelt Bizottság döntése azért fontos az előterjesztés tárgyában, mert a bérlő az általa lakott lakást lakható állapotban adja le, a megüresedő ingatlan szabadon hasznosítható, valamint bérlő vállalta a bérbeadandó lakás fellújítását, ezzel növeli az önkormányzat tulajdonában álló lakás „értékét”.

A két lakás közötti forgalmi értékkülönbözlet 40 %-ának – 296.000,- Ft – fedezete a Józsefvárosi Önkormányzat 2015. évi költségvetésében a 11602 címen nyilvántartott lakásforgalmi érték különbözlet keretből biztosított.

IV. Jogszabályi környezet:

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:

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

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., Kőrös utca [REDACTED] szám alatti, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 75,25 m² alapterületű lakásra [REDACTED] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a Budapest VIII., Kőrös utca [REDACTED] szám alatti 2 szobás, 77,74 m² alapterületű, félkomfortos lakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához 2016. augusztus 31. napjáig, határozott időre szólóan, előbérleti jog biztosításával, azzal a feltétellel, hogy a leadásra kerülő bérleményt rendeltetésszerű állapotban bérlő leadja, valamint a cserelakás lakhatóvá tételével kapcsolatos műszaki helyreállítás a kijelölt bérlő feladata, melyet megállapodásban köteles vállalni.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2015. május 27.

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

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

- 3.) kötelezi [REDACTED], hogy az 1.) pontban megjelölt lakás birtokbavételét követően maximum 90 napon belül az általa használt Budapest VIII., Kőrös utca [REDACTED] szám alatti lakást ingóságaitól kiürítve, senki által nem lakottan adja le.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: Budapest VIII., Kőrös utca [REDACTED] szám alatti lakás birtokbavételét követő 90. nap

- 4.) közvetlenül levonja a határozat 1.) pontjában foglalt két lakás közötti forgalmi értékkülönbözlet 40%-ából - 296.000,- Ft - a Budapest VIII., Kőrös utca [REDACTED] szám alatti lakást terhelő díjtartozásokat. A tartozás levonása után fennmaradó összegre [REDACTED] nem tart igényt.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
 Határidő: 2015. május 27.

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

Budapest, 2015. május 14.

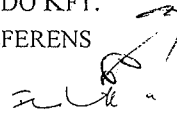

 Kovács Ottó
 vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT.

LEÍRTA: ZSEMBERI MAGDOLNA LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL: 

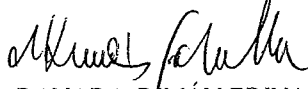

 11602

ELLENŐRIZTE:



Dr. Balla Katalin
 jegyzői kabinetvezető

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


 DANADA-RIMÁN EDINA
 JEGYZŐ 

2015 MÁJ 20.

JÓVÁHAGYTA:


 SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁGELNÖKE