

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

4.16.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII., Mátyás tér [redacted] szám alatti épületben 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:

A Budapest VIII., Mátyás tér [redacted] szám alatti 78,30 m² alapterületű 2 szobás, komfortos komfortfokozatú lakás 1993. július 14. napján kelt lakásbérleti szerződéssel került bérbeadásra [redacted] részére.

Nevezett határozatlan idejű bérlői jogviszonya a 2008. május hónapjától felhalmozott, jelentős összegű díjtartozás miatt 2011. október 31. napjával felmondásra került. A bérbeadó lakáskiürítés és díjtartozás tárgyában peres eljárást kezdeményezett. A Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság 2013. január 3. napján kelt 42.Pf.638.803/2012/3. számú jogerős határozatával, a lakáskiürítés és díjtartozás tárgyában 2012. június 22. napján hozott I. fokú ítéletet helybenhagyta. A jogcím nélküli használat a Budapest VIII., Mátyás tér [redacted] szám alatti önkormányzati lakás elhagyására, valamint a díjhátralék és a felmerülő költségek megfizetésére kötelezte.

A tárgyi lakást [redacted] lakja 4 gyermekével és 1 unokájával. A család egy főre eső jövedelme 24.867,- Ft.

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

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ Családsegítő Szolgálatának családgyógyozója a következő tájékoztatást adta [redacted] al kapcsolatban:

[redacted] 2009-ben vette fel először a kapcsolatot a Családsegítő Központ adósságkezelő csoportjával. A lakbérhátraléka akkor kb. 800 ezer Ft-volt. A hátralékot önrész hiányában nem sikerült rendeznie. Az aktuális számlákat sem tudta befizetni, így hátraléka folyamatosan növekedett. Akkor 4 kiskorú gyermeket nevelt egyedül, közülük többen gyógypedagógiai iskolába jártak, [redacted] nem tették lehetővé a hagyományos iskolarendszerben való tanulást.

Családgyógyozóval 2011 októberében vette fel a kapcsolatot, jelezve, hogy lakásbérleti szerződésének felmondása magas lakbérhátralék miatt folyamatban van. A Családsegítő Központtal nehezen, akadozva tartotta a kapcsolatot. Mindig akkor jött, amikor éppen valami nagy problémája volt, illetve levelet kellett írni valamilyen hivatalos helyre. A megajánlott segítséget, élelmiszercsomagot, Népkonyhán átvehető ingyen ebédet mindig nagy örömmel fogadta el.

[redacted] nevű gyermeke többször vett részt az intézmény által szervezett táborban.

[redacted] a lehetőségeihez képest próbálja a családot egyben tartani, ennek érdekében már aktívabban tartja a kapcsolatot a Családsegítő Központtal."

A rendelkezésünkre álló üres lakásállományból – a kérelmező indokait figyelembe véve [redacted] részére több lakás megtekintését engedélyeztük, melyek közül a Budapest VIII., Kőrös utca [redacted] szám alatti 1 szobás, 22,60 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakást megtekintett állapotában, nyilatkozattal elfogadta.

A két lakás értékbecslése elkészült.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a:
jelenlegi lakás forgalmi értéke: Mátyás tér [REDACTED] 13.020.000,- Ft
(számított fajlagos ár: 166.240,-Ft/m²)

elfogadott lakás forgalmi értéke: Kőrös utca [REDACTED] 3.780.000,- Ft
(számított fajlagos ár: 167.200,-Ft/m²)
forgalmi értékkülönbözete: 9.240.000,- Ft

A különbszet 40%-a: 3.696.000,-Ft
A Budapest VIII., Kőrös utca [REDACTED] szám alatti épület 100 %-os önkormányzati tulajdonú, míg a Budapest VIII., Mátyás tér [REDACTED] szám alatti épület társasház.

(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 Budapest VIII., Mátyás tér [REDACTED] szám alatti lakást terhelő tartozások:

Lakbér/használati díj, víz és csatornadíj, szemét díj kamatokkal, perköltséggel;
végrehajtással kapcsolatos ügyvédi költségel összesen: 4.520.754,- Ft

a forgalmi értékkülönbszet 40%-a: 3.696.000,- Ft
a hátralék összesen (2015.05.19. napjáig számolva): 4.520.754,- Ft
fennmaradó különbszet összesen: - 824.754,- Ft

Az értékkülönbszet által nem fedezett tartozásra az összeg 20 %-ának befizetését követően a jogcím nélküli lakáshasználóval legfeljebb 12 hónap időtartamra, részletfizetési megállapodást köthető.

A jogcím nélküli lakáshasználó által fizetendő használati díj összege a Budapest VIII., Mátyás tér [REDACTED] szám alatti lakásra a PKKB 16.P.51.687/2012/3. számú ítélete alapján: 49.968,- Ft, amely tartalmazza a használati díjat, a szemétszállítási díjat, a felvonó díját, valamint a víz- és csatorna díját. [REDACTED] 2008. május óta 2014. októberéig nem fizette a díjakat, 2014. november hónaptól a tárgyhavi díjakat fizeti.

A Budapest VIII., Kőrös utca [REDACTED] szám alatti lakásra nevezettnek az új szerződés megkötése után: 4.430,- Ft + Áfa összegű bérleti díj fizetési kötelezettsége keletkezik.

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy [REDACTED] részére a Budapest VIII., Kőrös utca [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, 22,60 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás megtekintett állapotában, 1 év határozott időre kerüljön bérbeadásra azzal a feltétellel, hogy a Budapest VIII., Mátyás tér [REDACTED] szám alatti 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 78,30 m² alapterületű lakást senki által nem lakottan köteles a Budapest VIII., Kőrös utca [REDACTED] szám alatti lakás birtokba adásától számított 30 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 értékkülönbszet 40 %-ából a Budapest VIII., Mátyás tér [REDACTED] szám alatti lakást terhelő tartozás kerül rendezésre. Az értékkülönbszeten felül fennmaradó tartozásra [REDACTED] az összeg 20 %-ának megfizetése mellett 12 hónap időtartamra szóló részletfizetési megállapodást köteles kötni.

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 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 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 teljesíthetik a bérleti- és használati díjtarozásának jelentős részét, ezen felül a nehéz helyzetbe került lakáshasználó elkerülheti a hajléktalanná válást, a kisebb lakás bérleti díját szerény jövedelméből is ki tudja fizetni.

A két lakás közötti forgalmi értékkülönbözöt 40%-a – 3.696.000,-Ft, - a Budapest VIII., Mátyás tér [REDACTED] szám alatti lakást terhelő díjtarozás közvetlenül levonásra kerülnek.

A használó által leadásra kerülő, a megüresedő ingatlan szabadon hasznosítható.

A két lakás közötti forgalmi értékkülönbözöt 40 %-ának – 3.696.000,- Ft – fedezete a Józsefvárosi Önkormányzat 2015. évi költségvetésében a 11602 címen nyilvántartott lakásforgalmi érték különbözöt keretből biztosított.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefváros Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) számú önkormányzati rendelet a 11/A.§ (2) bekezdése szerint:

„(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 különbözötének 40%-át bérlő részére megfizetni azzal, hogy a bérbeadó jogosult az esetlegesen felhalmozott lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékát a bérlakások értékének különbözötéből közvetlenül levonni.”

A fentiekben hivatkozott rendelet 40. § (5), (6) és (7) 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 különbözöt 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.

(7) A bérlő az (5) - (6) bekezdés alkalmazása esetében a lakást 3 évig semmilyen módon nem cserélheti tovább.,

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., Kőrös utca [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 22,60 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 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 30 napon belül az általa használt Budapest VIII., Mátyás tér [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 30. nap

4.) hozzájárul [REDACTED] részére a Budapest VIII., Mátyás tér [REDACTED] szám alatti lakás és a Budapest VIII., Kőrös utca [REDACTED] szám alatti lakás közötti forgalmi értékkülönbözöt 40%-ának – 3.696.000,- Ft. – kifizetéséhez, a Józsefvárosi Önkormányzat 2015. évi költségvetésében a 11602 címen nyilvántartott lakásforgalmi érték különbözötteret terhére, azzal a feltétellel, hogy bérbeadó a két lakás közötti forgalmi értékkülönbözöt 40%-a – 3.696.000,-Ft, - közvetlenül a Budapest VIII., Mátyás tér [REDACTED] szám alatti lakást terhelő díjtartozások rendezésére kerül felhasználásra. Az értékkülönbözöt által nem fedezett, fennmaradó tartozásra [REDACTED] az összeg 20 %-ának befizetését követően köteles legfeljebb 12 hónap időtartamra, részletfizetési megállapodást kötni.

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

5.) felkéri a Kisfalu Kft.-t a határozat 4.) pontjában meghatározott részletfizetési megállapodás megkötésére.

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

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 hirdető táblán 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: 

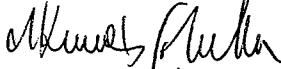
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



Dr. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 

2015 MÁJ 20.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELSŐ ELNÖKE