

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

SS
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. június 22-ei ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Práter u. [REDACTED] szám alatti épületben lévő lakás minőségi lakáscseréjével kapcsolatban

Előterjesztő: Kovács Ottó 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] 2010. év november hó 30. napjától bérlője a Budapest VIII., Práter utca [REDACTED] szám alatti, két szobás, komfortos komfortfokozatú, 64,00 m² alapterületű önkormányzati lakásnak. A lakás édesanyja halála után, jogutodlás útján került bérbeadásra, határozatlan időre szóló szerződéssel. A Kisfalu Kft. Díjbeszedési Iroda tájékoztatása alapján bérlőnek 2015. április 30. napjáig 151.199,- 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. Kérése indokaként előadta, hogy a jelenleg általa lakott lakás nagy belmagassága miatt télen nem tudja kifűteni azt, illetve emiatt a lakás rezsiköltsége magas, amit szűkös anyagi helyzete miatt nehezen tud teljesíteni. [REDACTED] felnőtt gyermekével él az általa bérelt lakásban.

A rendelkezésünkre álló üres lakásállományból – a Bérlő indokait figyelembe véve – [REDACTED] részére cserelakásként felajánlottuk a Budapest VIII., Nap utca [REDACTED] szám alatti 2 szobás, 56,20 m² alapterületű, komfortos lakást. [REDACTED] a felajánlott lakást megtekintette, és megtekintett állapotában nyilatkozattal elfogadták. 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 az:

jelenlegi lakás Práter utca [REDACTED] szám alatti, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 64,00 m ² alapterületű lakás forgalmi értéke (154.243,-Ft/m ²)kerekítve:	9.870.000,- Ft
elfogadott Nap utca [REDACTED] szám alatti, 2 szobás, 56,20 m ² alapterületű, komfortos lakás forgalmi értéke (162.026,-Ft/m ²)kerekítve:	9.070.000,-
Ft különbözet:	800.000,- Ft

A különbözet 40%-a: 320.000,-Ft

(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.)

██████████ bérlő 2015. május 6. napján kelt nyilatkozatában kérte, hogy a két lakás közötti forgalmi értékkülönbözöt 40%-ából – 320.000,-Ft – a Budapest VIII., Práter utca ██████████. szám alatti lakást terhelő díjtartozás levonásával csökkentett összeg 50%-a, a Budapest VIII., Nap utca ██████████ szám alatti lakás felújítási munkákra a másik 50%-át pedig bérbeadó a csereként elfogadott lakás lakásbérleti- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjába kerüljön beszámításra, amelyet lelakhat.

A hivatkozott rendelet 11/A § (2) bekezdése alapján” *alacsonyabb értékű lakás esetén bérlők részére 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. Amennyiben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárul a lakáscseréhez, a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbségének 40%-át fizetheti meg bérlő részére azzal, hogy a bérbeadó jogosult az esetlegesen felhalmozott lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékát a bérlakások értékének különbségéből közvetlenül levonni. A tulajdonosi döntés alapján a levonások után esetlegesen fennmaradt összeg 50%-át a felújítási munkákra a másik 50%-át pedig bérbeadó a csereként elfogadott lakás bérleti díjába számítja be.*”

A Budapest VIII., Práter utca ██████████ szám alatti épület Társasház. A tárgyi lakásra megállapított közös költség összege: 19.998,-F/hó közös költség.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérlő jelenlegi jogosultsága alapján szociális lakbért fizet, az általa fizetendő bérleti díj összege a jelenlegi lakására: 4.178,- Ft + Áfa, (bruttó: 5.306,- Ft).

A Budapest VIII., Nap utca ██████████ szám alatti épület 100% Önkormányzati tulajdonú épület.

Nevezett bérlő egy főre eső havi jövedelme 49.815,- Ft. A jövedelem alapján a Nap utca ██████████ szám alatti lakásra is jogosultak szociális lakbérre, így bérlőnek az új szerződés megkötése után: 3.656,- Ft + Áfa (bruttó: 4.643,- Ft) összegű bérleti díj fizetési kötelezettsége keletkezik. A szociális lakbérre való jogosultságot Bérbeadó évente felülvizsgálja.

Javasoljuk a Budapest VIII., Práter utca ██████████. szám alatti, kettő szobás, komfortos komfortfokozatú, 64,00 m² alapterületű lakás tekintetében ██████████ bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a Budapest VIII., Nap utca ██████████. szám alatti 2 szobás, 56,20 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás, megtekintett állapotában történő bérbeadását, határozatlan időre, 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 értékkülönbözöt 40 %-ából (320.000,- Ft) a Budapest VIII., Práter utca ██████████ szám alatti lakást terhelő tartozás kerül kifizetésre, a fennmaradó 50%-a, a Budapest VIII., Nap utca ██████████ szám alatti lakás felújítási munkákra a másik 50%-át pedig bérbeadó a csereként elfogadott lakás lakásbérleti- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjába kerüljön beszámításra, amelyet lelakhat.

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 dönten.

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 értékkülönbség 40 %-ának – 320.000,- Ft – fedezete a Józsefvárosi Önkormányzat 2015. évi költségvetésében a 11602 címen nyilvántartott lakásforgalmi érték különbség 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. Amennyiben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárul a lakáscseréhez, a visszaadott és a bérbe adandó lakás forgalmi érték különbségének 40%-át fizetheti meg bérlő részére azzal, hogy a bérbeadó jogosult az esetlegesen felhalmozott lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralékát a bérlakások értékének különbségéből közvetlenül levonni. A tulajdonosi döntés alapján a levonások után esetlegesen fennmaradt összeg 50%-át a felújítási munkákra a másik 50%-át pedig bérbeadó a csereként elfogadott lakás bérleti díjába számítja be.”

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., Práter utca [REDACTED] szám alatti, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 64,00 m² alapterületű lakásra [REDACTED] bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezőssel történő megszüntetésével egyidejűleg, a Budapest VIII., Nap utca [REDACTED] szám alatti 2 szobás, 56,20 m² alapterületű, komfortos lakás megtekintett állapotában történő bérbeadásához határozatlan időre szólóan, azzal a feltétellel, hogy a leadásra kerülő bérleményét 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. június 22.

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

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. július 31.

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

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

- 4.) hozzájárul [REDACTED] részére a Budapest VIII., Práter utca [REDACTED] szám alatti lakás és a Budapest VIII., Nap utca [REDACTED] szám alatti lakás közötti forgalmi értékkülönbözöt 40%-ának - 320.000,- Ft. – kifizetéséhez, a Józsefvárosi Önkormányzat 2015. évi költségvetésében a 11602 címen nyilvántartott lakásforgalmi érték különbözötteret terhére.

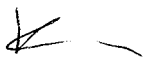
Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
 Határidő: 2015. június 22.

- 5.) közvetlenül levonja a határozat 4.) pontjában foglalt két lakás közötti forgalmi értékkülönbözöt 40%-ából - 320.000,- Ft - a Budapest VIII., Práter utca [REDACTED] szám alatti lakást terhelő díjtartozásokat, a fennmaradó összeg 50%-át az elfogadott csere lakás felújítási munkáira a másik 50%-át pedig a Budapest VIII., Nap utca [REDACTED] szám alatti lakás lakásbérleti- és kapcsolódó külön szolgáltatási díjaira kerüljön lekönnyvelésre előteljesítésként, amely [REDACTED] elakhat.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
 Határidő: 2015. június 22.

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

Budapest, 2015. június 16.

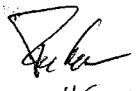

 Kovács Ottó
 vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT.

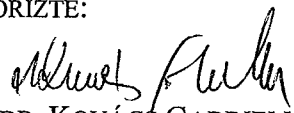
LEÍRTA: KERESZTESI ZOLTÁNNÉ LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL: 


 11602

ELLENŐRIZTE:


 DR. KOVÁCS GABRIELLA
 ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


 DANADA-RIMÁN EDINA
 JEGYZŐ

2015 JÚN 16.

JÓVÁHAGYTA:


 SOÓS GYÖRGY
 A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁGELNÖKE