

4/2



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete

2009. szeptember 2. ülésére

Előterjesztő: *Dr. Kocsis Máté*
alpolgármester

Ellenjegyzés: *Dr. Xantus Judit*
jegyző

2009 AUG 31

Tárgy: Javaslato k a kerületfejlesztési válságkezelő intézkedésekre a Képviselő-testület 31/2009. (II. 25.) számú határozatának alapján

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás:
Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság	X
Városüzemeltetési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság	
Művelődési, Emberi Jogi és Kisebbségi Bizottság	
Népjóléti Bizottság	
Palotanegyed Városrészi Önkormányzat	

839/2009(09.02)

Döntés: nyílt / zárt ülés, a rendelet / határozat elfogadásához egyszerű / minősített szótöbbség szükséges

Közzététel módja:

nem indokolt:

hirdetőtáblán:

honlapon:

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft., JVK Kft., Gazdálkodási Ügyosztály

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT., JÓZSEFVÁROSI VAGYONKEZELŐ KFT.,
GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY *R*

JOGI IRODA:

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA:

2009. szeptember 2. napján a költségvetésről szóló határozat alapján.

AZ ANYAG TERJEDELME:

7 oldal

Meghívó szerinti
pont:

Elfogadott napirendi
pont:

Javaslatok a kerületfejlesztési válságkezelő intézkedésekre a Képviselő-testület 31/2009. (II. 25.) számú határozatának alapján

Előterjesztő: Dr. Kocsis Máté alpolgármester

A testületi ülés időpontja: 2009. szeptember 2.

Az előterjesztés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges

Az előterjesztés nem munkaterv szerinti

Az előterjesztést előzetesen tárgyalta: Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság

Az előterjesztés készítője: Kisfalu Kft., Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft., Gazdálkodási Ügyosztály

Az előterjesztés leírója: Nováczki Eleonóra

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2009. február 25-i ülésén 31/2009. (II. 25.) számon a gazdasági helyzetből fakadó nehézségek rendezésére kerületfejlesztési intézkedéseket határozott meg, amelyekre a Kisfalu Kft., Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. a Gazdálkodási Ügyosztály által végzett helyiségbérbeadási, bérelt és üres lakás és nem lakás célú helyiség elidegenítési, az elidegenítés pénzügyi bonyolítása, lakásbérbeadási feladatokkal kapcsolatban az alábbi javaslatokat, valamint a szükséges rendeletmódosítási javaslatokat tesszük. Javaslataink közt új, eddig kiaknázatlan, az önkormányzati tulajdonú lakóépületek állagát javító intézkedések is szerepelnek.

1.) Bérelt és üres lakás és nem lakás célú helyiség elidegenítési terület

Lakásbérlemény elidegenítés:

- a.) Az elidegenítés felgyorsítása és a közös költség kötelezettség csökkentése érdekében indokolt, kampány jelleggel, meghatározott időtartamra a jelenlegi 25 %-os vételár meghatározás 2006. előtti állapot szerinti 15 %-os vételárra történő csökkentése. Ez esetben ismételen a 15 %-os vételár szolgálna a különböző felújítási fokhoz kapcsolódó vételárak meghatározását, megtartva a 1,5-szeres és a 3-szoros szorzókat. A kedvezményt, a 2009. október 1. és 2010. június 30. között – az elidegenítési rendeletben meghatározott mellékletekkel ellátott, elidegenítésre kijelölt lakóépületben elhelyezkedő lakásbérleményre – benyújtott vételi szándéknyilatkozatok esetében kell alkalmazni. Amennyiben a lakóépület ezen időintervallum alatt kerül elidegenítés érdekében kijelölésre, a kijelölő Képviselő-testületi döntést az alaprendeletben meghatározott vételár kategória alapján kell meghozni, a konkrét vételárra vonatkozó bizottsági döntést, a vonatkozó rendeletmódosítás alapján kell kezdeményezni, az alapító okirat ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséről szóló határozat kézhezvételét követő 60 napon belül. A meghatározott időpontokat követően a vételárra vonatkozó bizottsági döntést az alaprendelet alapján kell meghozni.
- b.) Az adásvételi szerződés befizetésével egyidejűleg megfizetendő, kedvezménnyel nem érintett vételárrészlet nagyságát, az a.) pontban meghatározott időintervallum tekintetében a jelenlegi 20 %-kal ellentétben az a.) pontban már hivatkozottak alapján 10 %-ban javasoljuk meghatározni.

- c.) A Palotanegyed fejlesztésének megvalósítása érdekében javasoljuk a „Budapest Európa Belvárosa Kulturális-gazdasági Fejlesztési Program, Józsefváros Palotanegyed” Akció Tervben nevesített lakóépületek lakásbérleményeinek elidegenítése során a vételárat az alap vételár mérték 2-szeresében megállapítani. Az így befolyt összeg különbözetét (1,5-szeres és 2-szeres szorzó közötti érték) a terület felújítására célszerű elkülöníteni és felhasználni, amivel nem csak az épületek, hanem a környezet színvonala is javítható.
- d.) Szigorítás ugyan, de a kismértékű előfordulás, valamint a szociális helyzet alapján ilyen kedvezményben nem részesülő lakásvásárlókkal szemben méltánytalan helyzetet rendező intézkedés, hogy azok, akik szociális helyzetükből adódóan előtörlesztés nélkül és kamatmentes részletfizetéssel a 15 éves törlesztés helyett 25 éves törlesztési futamidővel vásárolják meg lakásaikat, azok részére a teljes vételár a 15 évnél rövidebb idő alatt történő kiegyenlítése esetén alacsonyabb kedvezmény kerülne meghatározásra, az alábbiak szerint

	Normál vétel	Kedvezményes vétel
0-5 éven belül	45 %	30 %
5-10 év között	25 %	15 %
10-15 év között	15 %	5 %
15-25 év között	---	0 %

Indoka, hogy a jelenlegi rendelkezések szerint ezek a vásárlók minden olyan szociális helyzet alapján kapható vételár csökkentési, előtörlesztés és kamat elengedési valamint futamidő kedvezményben részesültek, ami a normál rendelkezések szerint vásárló vevőket nem illet meg, illetve ez esetben a jelenlegi rendelkezések alapján teljesített teljes vételár kiegyenlítés további jelentős kedvezményeket biztosít részükre, ami véleményünk szerint már nem indokolt, az Önkormányzat gazdasági érdekeivel ellentétes.

Nem lakás célú helyiségbérlemények:

- a.) A nem lakás célú helyiségek esetében a határozatlan időtartamra, akár 10 évvel ezelőtt kötött bérleti szerződések nem minden esetben tartalmazzák a fogyasztói árindexnek megfelelő évenkénti bérleti díj emelési kikötést. Sem azokban az esetekben, ahol a bérleti szerződés nem tartalmaz bérleti díj emelési kikötést, sem azokban az esetekben, ahol a bérleti díjak a fogyasztói árindexnek megfelelően emelésre kerülnek, nem érik el az új bérbeadással elérhető bérleti díjakat, a helyiségek elidegenítése nagyon alacsony megtérülési mutatóval is megtérülnek. Az újonnan, határozott időtartamra bérbeadott helyiségek bérleti szerződésébe minden esetben beépítésre kerül a díj emelésre vonatkozó kikötés, továbbá a bérleti díj a jelenlegi rendelkezések szerint kerül megállapításra, a helyiségek elidegenítése a régebben bérbevett helyiségekhez képest aránytalanul magas megtérülési mutatót produkál. A különbség csökkentése érdekében az 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében a megtérülés számítását a bírósági gyakorlathoz igazodva (7 év) javasolt lenne a jelenlegi 10 éves időtartam helyett 8 év távlatában vizsgálni a következők szerint. Az elidegenítésre vonatkozó előterjesztéstől számított 5 éven belül megkötött bérleti szerződések esetében a megtérülést 8 évre kellene számolni, az 5 éven túl megkötött bérleti szerződések esetében 10 évre kellene számolni.
- b.) Javasolt olyan irányelv meghatározása, amely alapján könnyen meghatározható azoknak a helyiségeknek a köre, amelyeket az Önkormányzat feltétlenül elidegeníteni akar. Ilyenek lehetnek:
- 10 MFt alatti forgalmi érték, 10 %-os megtérülés a rendelet előírásai szerinti számítást követően,
 - a társasházban 10 % vagy 4 albetét alatti önkormányzati tulajdon megléte,
 - mellékutcában való elhelyezkedés.

Ezek közül egy, vagy több kombinációja is szolgálhatja az elidegenítés alapját. Ha ilyen irányelv meghatározásra kerül, úgy az elidegenítésre vonatkozó előterjesztés gyűjtő elő-

terjesztés formájában készülhet el, ezzel megkönnyítve a Bizottság munkáját, és felgyorsítva az elidegenítés menetét.

Üres nem lakás célú helyiségek elidegenítése

10 MFt alatti forgalmi értékű, és 1 éven túl bérbe nem adott helyiségek árverésen kívül történő értékesítése, amennyiben arra vételi kérelem, illetve vételi ajánlat érkezik. Erre megfelelő indokot szolgáltat a 2008. év során a Kisfalu Kft. által megrendezett 3 db és a 2009. év során megrendezett eddig 2 db nyílt árverés. Egyértelműen megállapítható, hogy sajnos az üres pincei helyiségekre nincs vételi igény. A beérkezett vételi kérelmekből pedig egyértelműen megállapítható, hogy az egyéb (földszinti, udvari, emeleti) helyiségeket lehetőleg bérbevétel mellőzésével szeretnék megvásárolni az érdeklődők tekintettel arra, hogy a helyiségek használható állapotba tétele jelentős anyagi ráfordításokat igényel a leendő tulajdonosoktól a vételár és egyéb költségek megfizetésén túl.

Üres lakások és nem lakás célú helyiségek árverésen kívüli elidegenítése

Üres lakások és nem lakás célú helyiségek esetében a 10 m² alapterületet meg nem haladó ingatlanokat árverés mellőzésével – amennyiben arra a szomszéd ingatlan tulajdonosa vételi kérelmet nyújt be – csatolásra kell felajánlani oly módon, hogy a vételár (forgalmi érték) megfizetéséhez banki hitel felhasználását is lehetővé kell tenni, a bérlakások elidegenítésénél megfogalmazottak szerint.

Üres lakások és nem lakás célú helyiségek árverésen történő elidegenítése

A nyílt árverés fizetési feltételeit javasoljuk kibővíteni a banki hitel felhasználásának lehetőségével úgy, hogy a teljes vételár kiegyenlítésére biztosított időtartam, határidejében eltér a bérlemények elidegenítésének feltételeinél megfogalmazottaktól annyiban, hogy a fizetési határidő a szerződés aláírásától számított 60 nap helyett, 45 munkanapban kerül meghatározásra. Ily módon szélesebb kör vonható be a tényleges vásárlók körébe, mivel nem csak a készpénzzel rendelkező jelentkezők, de újabb hitelképes vásárlóréteg is megjelenhet nyertesként.

2.) Önkormányzati tulajdonú lakóépületek tetőterének elidegenítése

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakóépületek esetében érdemes megvizsgálni a tetőtér elidegenítésének lehetőségét. Az elmúlt 1 év során 3 olyan ingatlan esetében is elkészítettük a bérlők megfelelő arányú vételi kérelmére az állapot-meghatározó szakvéleményeket, amelyek felújítási költsége igen magas, az épület rossz műszaki állapota miatt. A 3 ingatlan közül kettő is 15 körüli albetétet tartalmaz és a szükséges felújítások mértéke 92 és 114 MFt közötti összeget igényel. Ilyen mértékben rossz állapotú lakóépületek elidegenítésre történő kijelölése az Önkormányzat, mint eladó számára sok kétséget is felvet. A magántulajdonosoknak ilyen mértékű beruházásra nem lesz meg a megfelelő tőkájük, így az Önkormányzatnak kell különböző forrásokon keresztül majd a társasházaknak anyagi segítséget nyújtania. A Kisfalu Kft. által végzett elidegenítésekből megállapítható, hogy az elidegenítés üteme nagymértékben lelassult, tekintettel arra, hogy szinte csak a rossz állapotú, nagy beruházásokat igénylő épületek maradtak az Önkormányzat tulajdonában. A társasházzá alapított ingatlanokban csak igen lassan csökken az Önkormányzat tulajdoni aránya, így a költségek jelentős része az Önkormányzatot terheli. A tetőtér értékesítésére a társasháznak is lehetősége van, de tapasztalataink szerint az összetett tulajdonosi kör, a közgyűléseken való alacsony részvétel sok esetben a legcsekélyebb döntések meghozatalát is ellehetetleníti. Amennyiben az Önkormányzat a tulajdonában álló, tiszta önkormányzati tulajdonú lakóépületek tetőterét értékesíti, úgy a vételárat teljes egészében a társasházra lehet fordítani. Ezt követően a lakásbérlemények vételárát a

felújítás mértékének megfelelő magasabb értéken lehet megállapítani. A tetőtér ellenértékének teljesítési módját 3 módon lehet meghatározni:

- a.) a teljes vételár az Önkormányzat számlájára folyik be, az épület felújítását közbeszerzési eljárás lefolytatását követően külső vállalkozóval lehet lebonyolítani.
- b.) a vételár egy része az Önkormányzathoz folyik be, a fennmaradó részt a tetőtér vevője a lakóépület szerződés szerint meghatározott részeinek, meghatározott szintű felújításával fizeti meg.
- c.) a vevő a teljes vételárat a lakóépület szerződés szerinti felújításával fizeti meg.

Társasházak esetében mindhárom variáció jól működik, az Önkormányzat esetében szükséges megvizsgálni, hogy az elidegenítés a b.) és a c.) variációk esetében igényel-e közbeszerzési eljárást. A tevékenység teljeskörű elvégzésével (a közbeszerzési eljárás lebonyolítását is beleértve) a Kisfalu Kft-t javasoljuk megbízni. Értékétől függően a 25 MFt forgalmi érték feletti tetőtereket az Áht. rendelkezései szerint nyílt árverésen kell elidegeníteni. Elidegenítés esetén szükséges a társasház alapító okiratának elkészítése, amelyet az adásvételi szerződéssel együtt kell a Földhivatalhoz benyújtani, de ez nem jelenti a bérlemények elidegenítésre történő kijelölését, költségeit pedig a vevőre kell hárítani. Ezzel az eljárással az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan állomány jelentősen javítható, és az alapítással kapcsolatos költségek megtakaríthatók. A tetőtér elidegenítése során felújítási kötelezettséget az Önkormányzat csak az ellenérték mértékéig vállalhat.

3.) Nem lakás célú helyiség bérbeadás

- a.) Azoknak bérlőknek, akiknek 2008. július 1-e után keletkezett hátralékuk, de még nem folyik ellenük jogi-, végrehajtási eljárás, nincs kibocsátva ellenük fizetési meghagyás és/vagy nincs részletfizetési megállapodásuk, adjunk egyfajta „egyszeri amnesztiát”. Amennyiben hátralékuk 75%-át egy összegben befizetik, 2009. október 15-ig, akkor a fennmaradó hátralékot és a késedelmi kamatokat töröljük a folyószámlájukról. A 2009. július 31-ei állapot szerint, az előzőekben felsorolt kivételeket figyelembe véve a 2009. január 1-e után keletkezett hátralékok összege **bruttó 92.196e Ft** és az ehhez tartozó kamatok. A 2008. július 1. és 2008. december 31. között keletkezett, de hátralékok összege **bruttó 61.462e Ft, összesen bruttó 153.658e Ft**. Abban az esetben, ha minden jogosult él a felajánlott lehetőséggel, 2009. októberben az Önkormányzat **bruttó 115.244e Ft** bevételt realizálhat. Ezzel a konstrukcióval az Önkormányzat **bruttó 38.414e Ft** tőkekövetelést és annak kamatait engedné el. Előzetes informálódásunk alapján, az elengedett követelések összege alacsonyabb, mint egy követelés-behajtó cég szolgáltatásának igénybe vétele esetén fizetendő megbízási díj. Ugyanakkor tekintettel kell lenni arra, hogy a hátralékbehajtás időigényes, nagyfokú bizonytalansággal jár, és a helyiség ismételt bérbeadása sem biztos, a helyiség kiadatlansága esetén pedig ugyanúgy meg kell fizetni a fenntartási költségeket.
- b.) Javasolom továbbá, hogy az a jól fizető, nem hátralékos bérlő aki a 2009. évre még hátralévő időszakára előírandó fizetési kötelezettségeit (bérleti-, közüzemi- és különszolgáltatási díjak) előre, legkésőbb 2009. október 15-ig teljesíti, egyszeri, a havi bérleti díj 50%-ának megfelelő összegű bérleti díj kedvezményre legyen jogosult, amelyet majd a 2010. januári bérleti díjből írunk jóvá. Véleményem szerint, ezzel a megoldással az Önkormányzatnak nem keletkezik hamarabb Áfa fizetési kötelezettsége, mivel a bérlők befizetéseit a folyószámlán nem előlegként, hanem túlfizetésként tartjuk nyilván, és a havonta kiküldött számlát állítjuk vele szembe. Ha minden jogosult él a felajánlott lehetőséggel, 2009. októberben az Önkormányzat bruttó **260.000e Ft** bevételt realizálhat. A kedvezményként 2010 januárjában jóváírandó bérleti díjak összege: **bruttó 40.000e Ft**.

- c.) A hátralékok további emelkedésének visszafogása érdekében javaslom, hogy azoknál a bérlőknél, akiknek 2009. december 31-én lejárt esedékességű tartozásuk nem lesz, továbbá jelenlegi bérleti díjuk legalább 10%-kal meghaladja a számított bérleti díj mértékét, egyszeri alkalommal kapják meg azt a kedvezményként, hogy a 2010. januárjától esedékes inflációs díjemelést (kizárólag a bérleti díjra vonatkozóan!) az ő esetükben nem hajtjuk végre.
- d.) Fenti kedvezmények nem vonatkozhatnak azokra a bérlőkre, akiknek részletfizetési megállapodásuk van érvényben; akik ellen jogi- vagy végrehajtási- fizetési meghagyásos eljárás van folyamatban; és azokra sem akik csődeljárás, felszámolás vagy végelszámolás alatt állnak.

4.) Lakásbérbeadás

A helyiségbérlőktől eltérően a kerület lakásbérlőinek élethelyzete túlnyomó részben – a gazdasági válságtól függetlenül – folyamatosan válságban van, rengetegen élnek különféle támogatásokból. Ezen kívül a lakbér mértéke rendeletben meghatározott összeg, amelytől eltérni „diszkrimináció” lenne, tehát a lakbérek esetében tőketartozást elengedni nem lehetséges.

- a.) A hátralékos bérlők részére elfogadhatónak tartjuk a teljes késedelmi kamat elengedését, mind az egy összegű, mind a részletfizetéssel teljesítő bérlők esetében, amennyiben a bérlő a késedelmi kamat elengedéséről szóló kérelmet 2009. november 30-ig benyújtja, és fizetési kötelezettségének (bérleti díj és részletfizetés) előírás szerint eleget tesz.
- b.) Amennyiben jogcím nélküli lakáshasználók bérleti jogviszonya hátralék miatti felmondással, vagy határozott idejű szerződés lejáratával (0-s igazolás hiányában nem tudott hosszabbítani) szűnt meg, olyan lehetőséget biztosítása javasolt, hogy a használati díj (a lakbér mértékének háromszoros, illetve a hatszoros összege) helyett a költségelví alaplakbér összegének megfizetése esetén – amennyiben a csökkentett összeget egy összegben, vagy részletfizetési megállapodás alapján részletekben megfizetik – a költségelví alaplakbér megállapítása, és a bérleti jogviszony visszaállítása visszamenőleges dátummal lépne életbe. Így a fennmaradó hátralék megegyezik a költségelví lakbér és a használati díj különbözetével, amely a jóváírás után nullázódik.
- Amennyiben a hátralék megfizetése nem egyösszegű, hanem részletekben történik, a részletek határidőre történő meg nem fizetése esetén minden kedvezmény hatályát veszti és az eredeti állapot kerül megállapításra.

Ezen megoldások a jelenlegi és a jövőbeni hátralékállomány csökkenését eredményezik, valamint – nem azonnali – de biztos bevételi forrást jelentenek az Önkormányzatnak.

A fenti megoldások egyike sem eredményez követelés elengedést, csak előírás módosítást, tehát a visszamenőleges jóváírások Áfája nem keletkeztet befizetendő Áfát, illetve a követelés elengedés nem eredményez illetékfizetési kötelezettséget.

A válságterv elfogadása esetén feltétlenül szükséges a Lakásügyi Iroda, a Szociális Iroda és a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft közötti szoros és hatékony együttműködés. Továbbá a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft vállalja, hogy minden jóváhagyott lehetőségről tájékoztatja valamennyi hátralékos bérlőt/használót egy általános levélben.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a válságkezelő intézkedésekkel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) a lakás és nem lakás célú helyiség bérlemény elidegenítésével, az üres lakások és nem lakás célú helyiségek elidegenítésével, a tetőtér elidegenítésekkel, a helyiségbérbeadással, valamint a lakásbérbeadással kapcsolatban megfogalmazott irányelveket az alábbiak szerint elfogadja:
- a.) Ha a határozatlan időre bérbeadott, elidegenítésre kijelölt épületben elhelyezkedő, lakásbérleményre az elővásárlási jog jogosultja 2009. október 1. és 2010. június 30. között nyújtja be vételi kérelmét, a vételárat a forgalmi érték 15 %-ában kell meghatározni. Az épületek felújítottsági fokától függően szorzó számokkal meghatározandó vételárat a kedvezményes mérték alapján kell meghatározni. A vételár a további esetekben nem változik. A kedvezményes időszakban az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg befizetendő összeg a vételár 10 %-ának megfelelő vételárösszeg.
 - b.) A Budapest Európa Belváros Kulturális-gazdasági Fejlesztési Program, Józsefváros Palota-negyed” Akció Tervben nevesített lakóépületek lakásbérleményeinek elidegenítése során a vételárat az alap vételár mérték 2-szeresében kell meghatározni. A területről befolyó vételárat a terület felújítására kell elkülöníteni és felhasználni.
 - c.) A szociális helyzet alapján 25 éves kamatmentes részletfizetéssel elidegenített lakásbérlemények esetében, a futamidő lejárat előtti teljes vételár kiegyenlítés során adható kedvezmény mértéke:

0-5 éven belül	30 %
5-10 éven belül	15 %
10-15 éven belül	5 %
15 éven túl	0 %
 - d.) A nem lakás célú helyiségbérlemények elidegenítésének vizsgálata során a gazdaságossági számítást 8 év időtávlatában kell vizsgálni.
 - e.) Azon 10 MFt forgalmi érték alatti nem lakás célú helyiségek esetében, amelyek megtérülési mutatója 10 %, a társasházban az Önkormányzat tulajdona 4 albetét, vagy 10 % alatti és mellékutcában helyezkedik el, az Önkormányzat csak különös esetben nem kívánja elidegeníteni. A vételár meghatározására vonatkozó tulajdonosi döntés előterjesztésében a különös körülményt indokolásként fel kell tüntetni.
 - f.) Azon 10 MFt forgalmi érték alatti üres nem lakás célú helyiségek esetében, amelyek 1 éven túl nem kerültek bérbeadásra, vételi kérelemre, tulajdonosi döntés alapján nyílt versenyeztetési eljárás mellőzésével is elidegeníthetők.
 - g.) A 10 m² alapterület alatti üres lakások és nem lakás célú helyiségek vételi kérelemre, tulajdonosi döntés alapján a szomszéd ingatlan tulajdonosának nyílt versenyeztetési eljárás mellőzésével is elidegeníthetők.
 - h.) A nyílt árverésen nyertes ajánlattevő banki hitel felhasználásával is megfizetheti az általa megajánlott vételárat. Ebben az esetben a teljes vételár kiegyenlítésére az adásvételi szerződés aláírásától számított 45 munkanap áll rendelkezésére, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a megajánlott vételár 20 %-át foglaló címén kell megfizetni. Ha a nyertes ajánlattevő a teljes vételárat nem fizeti meg, a foglaló az Önkormányzatnál marad. Az ingatlan birtokbaadására a vételár teljes kiegyenlítését követően van lehetőség.
- 2.) felkéri a polgármestert az előterjesztésben megfogalmazottak szerint szükséges rendeletmódosítások elkészítésére.
- 3.) felkéri a polgármestert, hogy a lakás bérlemények elidegenítésével kapcsolatos kedvezményekről, az üres lakások és nem lakás célú helyiségek elidegenítésével kapcsolatos változásokról, a nem lakás célú bérlemények bérlőivel kapcsolatos bérleti díj kedvezményekről és hátralék engedményekről, az egyéb kedvezményekről, változásokról a Józsefváros újságon, az Önkormányzat és a gazdasági társaságok honlapján, a hirdető táblákon,

és szükséges esetekben közvetlen megkeresésen keresztül tájékoztassa a lakosságot és a területi vállalkozókat.

- 4.) felkéri a Kisfalu Kft-t, vizsgálja meg a tiszta önkormányzati tulajdonú lakóépületek tetőtereinek elidegenítéséhez szükséges feltételeket. A részletes feltételeket dolgozza ki, tegyen javaslatot a szükséges rendeletmódosításokra, valamint a Józsefvárosi Önkormányzat és a Kisfalu Kft. között fennálló megbízási szerződés módosítására.
- 5.) azoknak helyiségbérlőknek, akiknek 2008. július 1-e után keletkezett hátralékuk, de még nem folyik ellenük jogi-, végrehajtási eljárás, nincs kibocsátva ellenük fizetési meghagyás és/vagy nincs részletfizetési megállapodásuk és a hátralékuk 75%-át egy összegben befizetik 2009. október 15-ig, akkor a fennmaradó hátralékot és a késedelmi kamatokat az önkormányzat elengedi. Felkéri a Kisfalu Kft-t a helyiségbérlési kintlévőségek csökkentése érdekében, küldjön tájékoztatót az érintetteknek.
- 6.) azoknak a nem hátralékos helyiségbérlőknek, akik a 2009. évre még hátralévő időszakára előírandó fizetési kötelezettségeit (bérlési-, közüzemi- és különszolgáltatási díjak) előre, legkésőbb 2009. október 15-ig teljesíti, egyszeri, a havi bérlési díj 50%-ának megfelelő összegű bérlési díj kedvezményt biztosít, melyet majd a 2010. januári bérlési díjből ír jóvá.
A kedvezmény nem érinti az egyéb díjakat (közüzemi díjak, külön díjak, stb.). Felkéri a Kisfalu Kft-t a helyiségbérlési kintlévőségek csökkentése érdekében, küldjön tájékoztatót az érintetteknek.
- 7.) azokak a helyiségbérlőknek, akiknek 2009. december 31-én lejárt esedékességű tartozásuk nem lesz, továbbá jelenlegi bérlési díjuk legalább 10%-kal meghaladja a számított bérlési díj mértékét, egyszeri kedvezményként a 2010. januárjában esedékes inflációs díj-emelést (kizárólag a bérlési díjra vonatkozóan!) az ő esetükben nem érvényesíti. A kedvezmény nem érinti az egyéb díjakat (közüzemi díjak, külön díjak, stb.). Felkéri a Kisfalu Kft-t a helyiségbérlési kintlévőségek csökkentése érdekében, küldjön tájékoztatót az érintetteknek.
- 8.) azoknak a lakásbérlőknek akik a fennálló hátralékukat egyösszegben vagy részletfizetési megállapodással vállalják törleszteni és kérelmüket 2009. november 30-ig benyújtják és a részletfizetési megállapodásban foglaltakt teljesítik a késedelmi kamatot elengedi.
Felkéri a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft-t, küldjön a hátralékkal rendelkező lakásbérlők részére tájékoztatót:
 - a.) a szociális lakbér és egyéb támogatások igénybevételének lehetőségeiről,
 - b.) késedelmi kamat elengedésének lehetőségéről.


Felelős: polgármester, Kisfalu Kft., Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft.

Határidő: 1., 2., 3., 5., 6., 7., 8. pont esetében: azonnal

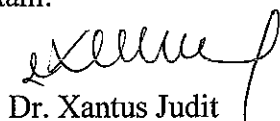
4. pont esetében 2009. decemberi első Képviselő-testület

Budapest, 2009. augusztus 24.

Tisztelettel:


Dr. Kocsis Máté
alpolgármester

Láttam:


Dr. Xantus Judit
jegyző

2009. AUG 31.