

1972 NOV 11

333.32

Magyar Hírlap

Mit kell tudnunk a lakáscseréről?

Minden főberleti joggal rendelkező bérlő elcserélheti állami tulajdonban és kezelésben álló tanácsi bérlakását, ha ezt a kívánságát bejelenti az illetékes ingatlanközvetítő szervnek. *Budapesten a Fővárosi Ingatlanközvetítő Vállalat V., Bajcsy-Zsilinszky út 65. szám alatt levő, lakásgazdálkodási feladatokat tanácsi megbízásból végző kirendeltsége illetékes.* A FIK köteles megbízás esetén helyszínen megvizsgálni minden komfortos lakást. Megállapítja annak komfortfokozatát, pontos címét, alapterületét, felszereltségét, helyiségeinek számát és megnevezését, valamint a lakbért és más díjakat is.

A megbízást követő helyszínelés után a FIK — a kívánságnak megfelelően — folyamatosan cserére alkalmas címanyagot szolgáltat az érdeklődőknek. Mindaddig tart ez, míg e közvetítés alapján a cserélők egymásra találhatnak és megállapodnak. Ezt követően bonyolítja le a FIK a lakáscserét, ami a szerződés elkészítéséből, a szükséges okmányok beszerzéséből és ezeknek a lakásügyi hatósághoz való benyújtásából áll. Az illetékes lakásügyi hatóságok jóváhagyása után a közvetítő vállalat az elkészült cserehatározatokat eljuttatja az érdekelt cserélő feleknek, házkezelőségeknek. Ez az alap az elcserélt bérlmények szerződésének megkötésére.

Lássunk egy gyakorlati példát a lakáscsere lebonyolítására. Egy 3 szobás, összkomfortos tanácsi bérlakás főbérlője, mivel a család létszámában csökkenés következett be, el kívánja cserélni bérleményét kisebb, 2 szoba, összkomfortos lakásra. A megbízás alapján megvizsgálják a körülményeket és a közvetítő kirendeltség szolgáltatni kezdi a megjelölt kerületekben rendelkezésre álló feltérképezett lakások címét. Természetesen csak olyan cím kiadásának van értelme, ahol a másik cserélő fél ebben az esetben 2 szobás, összkomfortos lakással rendelkezik és 3 szobás hasonlót keres, mert gyermekük házassága miatt nagyobbra, és lehetőleg szeparált szobákra van szüksége. A cserélő felek, ha a feltételek alkalmasak, megállapodnak egymással a lakások közötti értékkülönbséget megfizetéséről. A megállapodás megkötésekor a feleknek figyelembe kell venniük azt a tényt is, hogy a bérbeadó, vagyis az IKV nem tud segítséget nyújtani abban, hogy a lakásokat rendeltetésszerű állapotba állítsák. Erről a cserélő feleknek kell megegyezniük.

Mindezek megtörténte után a FIK lebonyolítja a lakáscserét és a lakásügyi hatóságok jóváhagyása után rendelkezésre bocsátja a cserelakásokat. Ezeknek birtokában költözni lehet, és megköthetik a bérleti szerződést. Kétségtelen, hogy nem könnyű a csere — még az alkalmas címek közvetítése után sem —, mert az egyéni kívánságok miatt speciális igények merülnek fel.

A lakáscsere többnyire közvetítés révén, vagy újsághirdetés útján jönnek létre. Az 1971-ben megjelent lakásügyi jogszabály megkülönböztet *minőségi és lépcsőzetes lakáscserét*. A *minőségi* lakáscsere kritériuma az, hogy valaki kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakását nagyobbra, illetve

magasabb komfortfokozatúra kívánja elcserélni. Például egyszobás garzonlakását 2 szobásra, vagy cserépkályhás bérleményét központi fűtésesre stb. Az ilyen cseréket az illetékes kerületi tanácsok lakásügyi osztályaihoz kell bejelenteni. Ott azokat nyilvántartásba veszik, a szociális helyzetnek megfelelően besorolják, és új vagy régi megfelelő lakást adnak cserébe a lehetőség szerinti időpontban. *Lépcsőzetes cserén* azt értjük, hogy a tanácsi bérlakás bérlője nagyobb szobaszámú lakásért kisebb szobaszámú, vagy azonos szobaszámú, de alacsonyabb komfortfokozatú lakást kér, ami nem haladja meg a jogos lakásigényét. Ezt a cserét a tanács is, a FIK is lebonyolíthatja, ha rendelkezik a kért kisebb lakással, mivel nem kell névjegyzékbe venni a kérelmet, és a bérlő a régi lakás rendeltetésszerű használatra való átadása mellett kéri a cserét. De tanácsi bérlakás csak azoknak a családoknak utalható ki, amelyeknek az egy főre jutó átlagjövedelme nem haladja meg a havi 1500 forintot. Tanácsi érékesítésű, vagyis szövetkezeti lakás esetében az alsó határ: 2500 forint.

Lépcsőzetes csere esetén, vagyis ha valaki a komfortos kisebb tanácsi bérlakását átadja, a szövetkezeti lakás lehet nagyobb szobaszámú, magasabb komfortfokozatú. Nincs akadálya annak, hogy valaki 1 szoba komfortos tanácsi bérlakásának átadása ellenében, igényjogosultságának megfelelően, 2,5 vagy 3 szobás összkomfortos, tanácsi értékesítésű, vagyis szövetkezeti lakást kapjon. Lépcsőzetes lakáscsere keretében szövetkezeti lakást az a család kaphat, ahol a család egy főre eső jövedelme nem haladja meg a 2500 forintot. Vállalnia kell továbbá a cserélőnek az OTP-hitel feltételek alapján a lakás *eladási árának megfizetését*.

A *szövetkezeti lakás tulajdonosa is elcserélheti* kisebb lakását nagyobb szobaszámú *szövetkezeti* lakásra. A jogos lakásigény mértékéig megilleti az a kedvezmény, hogy az állami támogatás címen megállapított 37 000 forintot nem fizeti vissza, de a vagyonátruházási illeték alól is mentesül. Ha szövetkezeti lakását valaki társasházi öröklakásra kívánja elcserélni, szintén mentesül az állami támogatás visszafizetése alól, de vagyonátruházási illetéket fizetnie kell.

A 37 000 forint állami támogatás visszafizetése akkor is kötelező, ha a tulajdonos eladja a szövetkezeti lakását, vagy elcseréli tanácsi bérlakásra. Mindkét esetben vagyonátruházási illeték is felmerül.

Nem volna teljes a tájékoztató, ha nem tartalmazná a cserék különböző eseteiben felmerülő díjakat. A cseremegbízás díja 50 forint, a cserére alkalmas lakások címe, illetve szolgáltatásának díja címenként 20 forint, a lakáscsere lebonyolításának díja lakásonként 100 forint, a lakáscsere közvetítésének díja, mely magában foglalja a szerződés elkészítését és annak a lakásügyi hatósághoz való továbbítását is, lakásonként 200 forint. A FIK az ilyen megbízások eseteiben a lakáscímek hirdetésait díjmentesen vállalja.

Dr. Székely László,

a Fővárosi Ingatlanközvetítő Vállalat igazgatója