



## Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság!

**Tárgy:** B. S. Budapest IV. kerület, szám alatti lakos kérelme bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetésére

### Előzmények:

B. S. lakáscsere útján 1988. október 19-től bérlője a Budapest IV., szám alatti lakásnak. Jelenleg hatályos bérleti szerződéssel rendelkezik a fenti címre 2021. szeptember 30. napjáig.

A jogszabályban és a bérleti szerződésben előírt kötelezettségeinek folyamatosan eleget tett, tartozása nem keletkezett.

Bérlakás címe:	Budapest IV. kerület,
Tulajdonosa:	UV Zrt.
Alapterülete:	34 m <sup>2</sup>
Komfortfokozata:	komfort nélküli
Szobaszáma:	1 szoba
Az első bérbeadás időpontja:	1988

**B. S. 2019. április 8-án bérleti jogviszonya közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetése iránti kérelemmel fordult Önkormányzatunkhoz.**

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII.19.) önkormányzati rendeletének alapján a lakásbérleti jogviszony megszüntetése során az alábbi szabályokat kell figyelembe venni:

87. § A bérbeadó és a bérlő írásbeli megállapodással a bérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlő részére:

- másik lakást ad bérbe, vagy
- másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítést fizet, vagy
- másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést is fizet.

88. § (1) A 87. § a) pontjában meghatározott esetben

- azonos komfortfokozatú és azonos szobaszámú lakást kell bérbeadni,
- a lakás lakbérét a korábbival azonos kategória szerint kell megállapítani,
- a cserelakásra létrejövő bérleti jogviszony időtartama azonos a korábbi lakásával.

(2) Az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően nagyobb szobaszámú vagy nagyobb alapterületű, illetve magasabb komfortfokozatú lakás akkor adható bérbe, ha a bérlőnek nincs lakással kapcsolatos tartozása azzal, hogy szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetében a lakás nagysága nem haladhatja meg a 16. §-ban meghatározott mértéket.

89. § (1) A bérleti szerződés 87. § b) pontja szerinti megszüntetésére (pénzbeli térítés fizetésére) első sorban az Önkormányzat kezdeményezése alapján, önkormányzati érdekből (pl. város-rehabilitációs vagy városfejlesztési feladatok végrehajtása, szanálás, stb.) kerülhet sor.

(1a) A pénzbeli térítés összegében – a (2) és (3) bekezdés keretei között – a feleknek kell megállapodnia.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a pénzbeli térítés mértéke – amennyiben a bérleti szerződés lejáratáig még több mint öt év van hátra, illetve a határozatlan időre létrejött bérleti szerződés esetében – a kiürített lakás visszaadáskori beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb 50 %-a lehet.

(3) Amennyiben a bérleti szerződés lejáratáig kevesebb mint öt év van hátra, úgy a pénzbeli térítés mértéke a szerződésből még hátralévő minden egész év után a kiürített lakás visszaadáskori beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb 10 %-a lehet.

Önkormányzatunk megkereste az Újpesti Vagyonkezelő Zrt-t a lakás forgalmi értékének megállapítására. Az ÚV Zrt. 2019. április 1-én kelt tájékoztatása szerint tárgyi lakás forgalmi értéke 10.600.000.- Ft.

A hivatkozott jogszabály értelmében a bérlő részére legfeljebb az ingatlan forgalmi értékének 20%-a (a bérleti szerződésből hátralévő idő két év, így kétszer 10%), azaz 2.120.000,- Ft fizethető ki.

B. S. jegyzőkönyvben úgy nyilatkozott, hogy 2 millió forint pénzbeli térítésre tartana igényt. Nevezett jelezte, hogy 50%-os tulajdonrészrel rendelkezik egy újpesti ingatlanban, amelyből tulajdonostársa (fia) a közelmúltban elköltözött, így otthagyása biztosított.

Tekintettel arra, hogy a tárgyi lakás az Újpest Kapuja térségmegújítási és városrehabilitációs projekt – támogatási szerződés száma: VEKOP-6.2.1-15-2016-00001 – által érintett területen fekszik, a bérleti jogviszony pénzbeli térítéssel történő megszüntetése hiányában, a bérlő részére a jelenlegi bérleménye helyett másik, felújított önkormányzati bérlakást kellene biztosítani 2028. szeptember 30-ig.

Figyelemmel az esetlegesen felmerülő cserelakás várható felújítási költségeire, a bérleti jogviszony pénzbeli térítéssel történő megszüntetése az Önkormányzat számára költséghatékonyabb megoldás, ugyanakkor nem veszélyezteti B. S. lakhatását sem.

### **Határozati javaslat:**

1. **A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság hozzájárul B. S.** Budapest IV. kerület, szám alatti **lakásra fennálló bérleti jogviszonyának 2.000.000,-Ft (azaz kétmillió forint) pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetéséhez.** A pénzbeli térítésből le kell vonni a bérlő lakással kapcsolatos tartozásait és a bérlőt terhelő – általa nem teljesített – kötelezettségek pótlásával kapcsolatban felmerülő költségeket.  
A Bizottság javasolja, hogy a pénzbeli térítés forrásának biztosítása érdekében az engedélyezett összeg kerüljön átcsoportosításra az „Önkormányzati lakásért fizetett pénzbeli térítés” költségvetési sorról az Újpesti Vagyonkezelő Zrt.-vel fennálló közszolgáltatási szerződés elszámolási számlája javára.
2. **A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság nem járul hozzá B. S.** Budapest IV. kerület, szám alatti **lakásra fennálló bérleti jogviszonyának pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetéséhez.**

Felelős: Polgármester, a hatáskörrel rendelkező alpolgármester útján  
Határidő: 30 nap

Budapest, 2019. április 12.

Nagy István

*Az előterjesztést készítette: P. N., lakásügyi ügyintéző*