



Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság!

Tárgy: S. Gy. és S. Gy-né Budapest IV. kerület, szám alatti lakosok kérelme bérleti jogviszonyuk közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetésére

Előzmények:

S. Gy. és S. Gy-né pályázat útján lettek a Budapest IV., szám alatti lakás bérlői. A pályázat során a Budapest IV., szám alatti (20 m², komfort nélküli) lakást adták le, melyre 1988-tól rendelkeztek határozatlan időtartamú bérleti szerződéssel.

A jogszabályban és a bérleti szerződésben előírt kötelezettségeiknek folyamatosan eleget tettek, tartozásuk nem keletkezett.

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| Bérlakás címe: | Budapest IV. kerület, |
| Tulajdonosa: | Önkormányzat |
| Alapterülete: | 57 m ² |
| Komfortfokozata: | összkomfortos |
| Szobaszáma: | 1,5 szoba |
| Az első bérbeadás időpontja: | 2002.08.05. |

S. Gy. és S. Gy-né 2018. október 31-én bérleti jogviszonyuk 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) elsősorban 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 közép- és hosszú távú hasznosíthatóságával kapcsolatosan.

Az ÚV Zrt. 2019. március 20-án kelt tájékoztatása szerint a Budapest IV., szám alatti lakás nyilvtapi forgalmi értéke 2002-ben – leadás időpontjában - 1.600.000,-Ft volt. A Budapest IV., szám alatti lakás forgalmi értéke 28.000.000.- Ft.

A bérlővel sikerült szóbeli megállapodást kötni, mely szerint az ingatlan forgalmi értékének 3,60 százalékáért – 1.000.000,- Ft - lemond bérleti jogáról.

Tekintettel a jelenlegi határozatlan idejű szerződésre az ÚV Zrt. javasolja, hogy a tárgyban nevezett lakás bérleti jogát az Önkormányzat a felajánlott áron, 1.000.000.- Ft-ért váltsa meg a bérlőtől.

Határozati javaslat:

1. **A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság nem járul hozzá S. Gy. és S. Gy-né Budapest IV. kerület, szám alatti lakásra fennálló bérleti jogviszonyuk pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetéséhez.**
2. **A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság hozzájárul S. Gy. és S. Gy-né Budapest IV. kerület, szám alatti lakásra fennálló bérleti jogviszonyuk 1.000.000,-Ft (azaz egymillió 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.

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

Budapest, 2019. április 12.

Nagy István

Az előterjesztést készítette: P. N. lakásügyi ügyintéző