



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



☒ 1041 Budapest, István út 14.

☎ 231-3141

KanaszNM@ujpest.hu

Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:

BP04ONKO, KRID: 358468376

ALPOLGÁRMESTERE

ID 114 601 0024
Management System
MSZ EN ISO 9001:2015
valid until: 2022.06.25.

Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság!

Tárgy: ; Budapest IV. kerület, . szám alatti lakosok kérelme bérleti jogviszonyuk közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetésére.

Előzmények:

a tulajdonát képező Budapest IV. kerület, . szám alatti lakás szanálását követően költözött a cserelakásként az Önkormányzat által felajánlott, tárgyi címen található, 35 m² alapterületű, 1,5 szobás, összkomfortos lakásba. A 2005. július 1-én megkötött bérleti szerződés határozatlan időtartamra szól. A tulajdon átruházására a bérlemény felújítását és a birtokbaadást követően került sor.

Az adásvételi szerződésben a felek megállapodtak, hogy a Budapest IV. kerület, . szám alatti lakást az Újpesti Vagyonkezelő Zrt. a kölcsönösen kialakított 2.600.000,- Ft vásárolja meg. Az ingatlan forgalmi értékét és a cserelakásként felajánlott Budapest IV. kerület, . szám alatti lakás bérleti jogát azonos értékűnek tekintették. Az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az Önkormányzat nyilatkozatban vállalta, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a vételárnak megfelelő összegű térítést fizet az eladó részére.

A fentiekkel összhangban bérleti szerződés 2005. augusztus 15-én kelt kiegészítő mellékletében foglaltak szerint amennyiben a lakásbérleti szerződés bérlők felróható magatartásán kívüli okból szűnik meg, a bérlők 2.600.000,- Ft pénzbeli térítésre tarthatnak igényt. A pénzbeli térítés mértéke független a megállapodás hatályba lépése és a szerződés megszűnése közötti pénzromlás (infláció) nagyságától.

és . 2020. április 1-én a bérleti jogviszony pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetése iránt nyújtott be kérelmet a Lakásügyi Osztályon, melyhez a szükséges igazolásokat 2020. június 22-én pótolták.

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

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 lakbérért 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 visszaadaskori 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 visszaadaskori beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb 10 %-a lehet.

(5) Az önkormányzati érdek fennállásáról és a pénzbeli térítés összegében a felek között létrejött megállapodás jóváhagyásáról a GB dönt.

A fenti jogszabályi előírások alapján Budapest IV. kerület, szám alatti lakásra fennálló bérleti jogviszony pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetése esetén a pénzbeli térítés összege: 2.600.000,- Ft (kettőmillió-hatszáz ezer Forint). A pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a bérlő lakással kapcsolatos tartozásait és a bérlőt terhelő – általa nem teljesített – kötelezettségek pótlásával kapcsolatban felmerülő költségeket.

Határozati javaslat:

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **hozzájárul**) és
) Budapest IV. kerület szám alatti
 lakásra fennálló bérleti jogviszonyának 2.600.000,- Ft (kettőmillió-hatszáz ezer 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, 2020. július 8.



Kanász-Nagy Máté