



Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság!

Tárgy: szám alatti lakos kérelme bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetésére

Előzmények:

Nevezett édesapja, lakáscsere útján 1963.04.29-én kötött határozatlan időtartamra bérleti szerződést a Budapest IV., szám alatti lakásra. A lakásba feleségével, költözött.

1997. április 21-én elhalálozott. Az elhunyt házastársa és gyermeke, és közös kérelmére bérlőtársként kötöttek bérleti szerződést a fenti ingatlanra. 2013. április 8-án elhunyt, így a lakás kizárólagos bérlője lett, ennek megfelelően került módosításra a bérleti szerződése 2013. május 16-án.

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

Bérlakás címe:	Budapest IV. kerület,
Tulajdonosa:	UV Zrt. Apport
Alapterülete:	48 m ²
Komfortfokozata:	félkomfortos
Szobaszáma:	1 szoba
Az első bérbeadás időpontja:	1963.04.29.

2016. november 28-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) 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. 2017 januári tájékoztatása szerint a Budapest IV. kerület, szám alatti ingatlanban 5 lakása van az ÚV Zrt.-nek, 100% tulajdonrészsel.

A Vagyonkezelő a tárgyi lakás forgalmi értékét 12.800.000.-Ft összegben határozta meg. Az elhelyezkedés, az alapterület figyelembe vételével és a bérlővel egyeztetve maximum 4,7%-os értéken (600.000-Ft) tartják elképzelhetőnek a lakás visszavételét. Tekintettel a jelenlegi határozatlan idejű szerződésre és a veszteséges üzemi eredményre javasolják a pénzbeli térítés megadását, mivel a lakás piaci alapú kiadás révén a befektetett összeg 12 hónap alatt megtérül.

Az Önkormányzat 2016. évi költségvetéséről szóló rendeletben az „Önkormányzati lakásért fizetett pénzbeli térítés” jogcímen 20 millió Ft-os előirányzat szerepelt, amelynek terhére 11.726.000,-Ft-ra történt kötelezettség vállalás. A 2017-es költségvetési tervezetben szintén 20 millió Ft-os előirányzat szerepel az „Önkormányzati lakásért fizetett pénzbeli térítés” jogcímen.

Határozati javaslat:

1. A **Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság nem járul hozzá** Budapest IV. kerület, szám alatti **lakásra fennálló bérleti jogviszonyának pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetéséhez.**
2. A **Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság hozzájárul** Budapest IV. kerület, szám alatti **lakásra fennálló bérleti jogviszonyának 600.000,-Ft (azaz hatszázezer 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.

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

Budapest, 2017. február 6.

Nagy István

Az előterjesztést készítette: Pál Noémi, lakásügyi ügyintéző