



### **Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság!**

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

#### **Előzmények:**

és– lakáscserét követően – 2003 novemberében kötöttek bérleti szerződést a Budapest IV. kerület, szám alatti lakásra. 2009-ben lemondott bérlőtársi jogviszonyáról, így a lakás kizárólagos bérlője lett.

A bérlő 2014 októberében lakáscsere jóváhagyása iránti kérelmével fordult Önkormányzatunkhoz, mely szerint bérleményét egy -i ingatlan tulajdonjogára kívánta elcserélni. A lakáscsere érvényességéhez szükséges tulajdonosi hozzájárulást – a szerződésben foglaltak életszerűtlensége miatt – az Önkormányzat megtagadta. a döntést kifogásolva jogorvoslatért fordult a Budapesti IV. és XV. Kerületi Bírósághoz kérve a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat bírósági pótlását. Ezt követően személyesen is felkereste az Önkormányzatot, a megbeszélésből pedig megerősítést nyert, hogy nem áll szándékában vidékre költözni, hanem a csere tárgyát képező ingatlan későbbi értékesítéséből szeretné budapesti lakhatását finanszírozni. Már ekkor is jelezte, hogy autisztikus magatartású gyermeke számára a jelenlegi lakókörnyezet nem megfelelő, ezért szeretne jobb lakáskörülmények közé kerülni. A kérelmezőt tájékoztattuk arról, hogy a kívánt cél elérésének nem jogszerű módja a fiktív lakáscsere. ezt követően elállt a kereseti kérelmétől.

<b>Bérlakás címe:</b>	Budapest IV. kerület,
<b>Tulajdonosa:</b>	ÚV. Zrt. apport
<b>Alapterülete:</b>	48 m <sup>2</sup>
<b>Komfortfokozata:</b>	komfortos
<b>Szobaszáma:</b>	1 szoba

**2016 szeptemberében bérleti jogviszonya pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetését kérte.** Ekkor igazolta, hogy a bérleti szerződésben előírt kötelezettségeinek eleget tett, tartozása 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:*

- a) másik lakást ad bérbe, vagy*
- b) másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítést fizet, vagy*
- c) másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést is fizet.*

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

- a) azonos komfortfokozatú és azonos szobaszámú lakást kell bérbeadni,*
- b) a lakás lakbérét a korábbival azonos kategória szerint kell megállapítani,*
- c) 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 kapcsolatban.

Az ÚV Zrt. 2017. januári tájékoztatása szerint a Budapest IV. kerület, szám alatti ingatlanban 15 albetéte van az UV Zrt.-nek, 100% -os tulajdonrészrel. A Vagyonkezelő a tárgyi lakás **forgalmi értékét 12.879.000.-Ft** összegben határozta meg. A leírás szerint víz, villany, gáz van a lakásban, továbbá villanybojler, gáz fali vízmelegítő, műanyag hőszigetelt ajtók és hagyományos ablakok vannak. Az elhelyezkedés, az alapterület figyelembe vételével **8%-os értéken (1.000.000-Ft) javasolják** a lakás visszavételét. Összességében javasolják a pénzbeli térítés megadását, mivel a lakás gazdaságossá tehető.

2017 februárjában felkereste a Lakásügyi Osztályt, ahol előadta, hogy a bérleti jogviszonya ideje alatt a lakását teljes körűen, az Újpesti Vagyonkezelő anyagi támogatása nélkül, hitelből felújította. Az összes **beruházás** - belső burkolat cseréje, nyílászárók cseréje, vízvezetékek cseréje, villanyvezetékek cseréje, szaniterek, villanybojler, gázkonvektorok teljes körű cseréje, a bérlemény külső vakolatának teljes körű cseréje, valamint a lakás előtti betonozás - 2.500.000. forintjába került.

Nevezett **2.500.000, forint** (forgalmi érték 19,4%-a) **pénzbeli térítést kér**, szeretné, ha a pénzbeli térítés fedezné a lakásra fordított beruházásait, így kiegyenlítené meglévő hitelét, valamint gyermeke számára is megfelelő körülményeket tudna biztosítani. írásban is megerősítette, hogy kislánya számára a jelenlegi lakókörnyezet rendkívül káros.

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” költségvetési soron.

### **Határozati javaslat:**

**A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság hozzájárul** Budapest IV. kerület, szám alatti **lakásra fennálló bérleti jogviszonyának 2.500.000,-Ft (kétfmillió - ötszázezer 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 14.

Nagy István

*Az előterjesztést készítette: Tóth Boldizsár, lakásügyi ügyintéző*