



## **ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére**

Tárgy: javaslat az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosítására

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) a Lakástörvény felhatalmazása alapján részletesen szabályozza a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetését és a pénzbeli térítés szabályait.

A Lakástörvény 23. § (3) bekezdése értelmében „A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is fizethető. A másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályokat önkormányzati rendelet határozza meg.” A részletszabályokat a rendelet 23. alcíme tartalmazza.

Rendeletünk is lehetővé teszi, hogy a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntessék, hogy az Önkormányzat a bérlő részére pénzbeli térítést fizet. A 89. § (1) bekezdése értelmében „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.”

A rendelet 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 50 %-a,  
– 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 10 %-a.

A fentiek alapján a rendelet a bérleti jogviszony pénzbeli térítés melletti közös megegyezéssel történő megszüntetése esetére a pénzbeli térítés összegét fix százalékos mértékben határozza meg. Ugyanakkor a közös megegyezés lényege pont az, hogy a feleknek a részletekben megfelelő

mozgástere kell hogy legyen. Erre tekintettel javaslom a rendelet eddigi merev szabályozását a különböző élethelyzetekhez jobban igazodó rugalmasabb szabályokra módosítani.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt rendelet-tervezetet szíveskedjen elfogadni.

Ú j p e s t, 2012. június 18.

Nagy István

#### Rendeleti javaslat

A Képviselő-testület elfogadja az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezetet és ezzel megalkotja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2012. (.....) önkormányzati rendeletét.

Felelős: polgármester

Határidő: 15 nap

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
.../2012. (.....)  
önkormányzati rendelete

**az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának  
szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011.  
(XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról**

(T E R V E Z E T)

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 89. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

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

2. §

Az R. 89. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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.”

3. §

Az R. 89. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

#### 4. §

Az R. 90. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„90. § A bérleti szerződés 87. § c) pontja szerinti megszüntetése esetében a bérlő másik lakás bérbeadása mellett akkor kaphat pénzbeli térítést, ha a cserelakás az előzőhöz képest kevesebb szobaszámú, legalább 20 %-kal kisebb alapterületű vagy alacsonyabb komfortfokozatú, illetve ha egyéb lényeges adottságai számottevően kedvezőtlenebbek. A pénzbeli térítésre a 89. § rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a pénzbeli térítés maximálisan megállapítható összegét a két lakás beköltözhető forgalmi értékének különbsége alapján kell megállapítani.”

#### 5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Tahon Róbert  
jegyző

Wintermantel Zsolt  
polgármester