



Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság!

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

Előzmények:

Nevezett nagyszülei Á. J. és Á. J. 1974. november 6-án voltak önkormányzati lakás bérlői. Á. J. édesapja után folytathatta a bérleti jogviszonyt számú lakásban. A házaspár az Önkormányzat döntése következtében 1996 szeptemberében az majd Á. J. és unokája, T. A. B. szám alatti lakás bérlői lettek (Á. J. elhunyt Á. J. is elhalálozott, így a lakás kizárólagos bérlője T. A. B. lett. Lakásbérleti szerződése határozatlan időre szól.

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

Bérlakás címe:	Budapest IV. kerület,
Tulajdonosa:	UV Zrt. Apport
Alapterülete:	28 m ²
Komfortfokozata:	komfortos
Szobaszáma:	1 szoba
Az első bérbeadás időpontja:	2005. november 1.

T. A. B. 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. 2018. márciusi tájékoztatása szerint tárgyi lakás forgalmi értéke 11.500.000.- Ft. A bérlővel sikerült megállapodást kötni, mely szerint az ingatlan forgalmi értékének 4,3 százalékaért – 500.000,- 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, 500.000.- Ft-ért váltsa meg a bérlőtől.

Az Önkormányzat 2018. évi költségvetéséről szóló rendeletben az „Önkormányzati lakásért fizetett pénzbeli térítés” jogcímen 20 millió Ft-os előirányzat szerepel, amelynek terhére ebben az évben még nem történt kötelezettségvállalás.

Határozati javaslat:

1. **A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság nem járul hozzá T. A. B. szám alatti lakásra fennálló bérleti jogviszonyának pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetéséhez.**
2. **A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság hozzájárul T. A.B. szám alatti lakásra fennálló bérleti jogviszonyának 500.000,-Ft (azaz 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.

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

Budapest, 2018. április 13.

Nagy István

Az előterjesztést készítette: Somodi Ingrid, lakásügyi ügyintéző