



Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság!

Tárgy: R.Z-né Budapest IV. kerület, szám alatti lakos kérelme bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetésére

Előzmények:

Nevezett eltartási szerződés érvénybe lépése útján 2017. december 1. napjától vált bérlőjévé a tárgyi című ingatlanok határozatlan időtartamra.

Bérlakás címe:	Budapest IV. kerület,
Tulajdonosa:	Önkormányzat
Alapterülete:	27 m ²
Komfortfokozata:	félkomfortos
Szobaszáma:	1 szoba

Kérelmező 2017. december 10. napján fordult először az Önkormányzat Lakásügyi Osztályához, hozzájárulást kérve a bérleti jogviszonya közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez pénzbeli térítés ellenében. Kérelmét még az érdemi döntés meghozatala előtt visszavonta.

R. Z-né 2018. októberében ismételten bérleti jogviszonya közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetése iránti kérelmet nyújtott be a Lakásügyi Osztályon. Nevezett kérelmét a házban uralkodó, - állítása szerint - tarthatatlan állapotokra való hivatkozással terjesztette elő.

R.Z-né a jogszabályban és 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:

- 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 vissza-adáskori 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 vissza-adáskori beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb 10 %-a lehet.

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

Az Önkormányzat 2018. november 12. napján megkereste az Újpesti Vagyonkezelő Zrt-t, hogy küldje meg állásfoglalását különös figyelemmel a lakás közép- és hosszú távú hasznosíthatóságára.

Az ÚV Zrt. 2019. február 4. napján érkezett tájékoztatása szerint sikerült szóbeli megállapodást kötni a bérlővel, miszerint 200.000,- Ft, azaz kétszázezer forintért lemond a bérleti jogáról. Tekintettel a pénzbeli megváltás alacsony összegére, költséghatékonysági okokból az UV. Zrt. eltekintett az értébecslés megrendelésétől.

Fentiekre, valamint a szerződés határozatlan időtartamára tekintettel a Vagyonkezelő javaslata, hogy az Önkormányzat a felajánlott áron, 200.000,- Ft-ért váltsa meg az ingatlan bérleti jogát.

Határozati javaslat:

1. A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság **nem járul hozzá** R.Z-né Budapest IV. kerület, szám alatti lakásra fennálló **bérleti jogviszonyának pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetéséhez.**
2. A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság **hozzájárul** R.Z-né Budapest IV. kerület, szám alatti lakásra fennálló bérleti jogviszonyának 200.000,- Ft, azaz kétszázezer 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, 2019. február 13.

Nagy István

Az előterjesztést készítette: Kovács Brigitta, lakásügyi ügyintéző