



Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság!

Tárgy: V. J-né Budapest IV. kerület, ... szám alatti lakos – J.D. meghatalmazott által benyújtott - kérelme bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetésére

Előzmények:

V. J-né 1986 áprilisától a Budapest IV. kerület, ... szám alatti lakás bérlője volt. Az Önkormányzat másik lakás bérlésére adása mellett 2005 októberében ajánlatot tett a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésére, így 2005. november 15. napjától V. J-né a Budapest IV. kerület, ... szám alatti lakás bérlője lett, határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel.

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

Bérlakás címe:	Budapest IV. kerület, ...
Tulajdonosa:	UV Zrt.
Alapterülete:	55 m ²
Komfortfokozata:	összkomfortos
Szobaszáma:	1+2 fél szoba
Az első bérbeadás időpontja:	2005. november 15.

V. J-né - J.D. meghatalmazottja útján - 2018. október 3-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:

- 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) első sorban 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. 2019. január 25-én kelt tájékoztatása szerint tárgyi lakás forgalmi értéke 24.200.000.- Ft. A bérlővel sikerült szóbeli megállapodást kötni, mely szerint az ingatlan forgalmi értékének 5,8 százalékáért – 1.400.000,- 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, 1.400.000.- Ft-ért váltsa meg a bérlőtől.

Határozati javaslat:

1. **A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság nem járul hozzá** V. J-né Budapest IV. kerület, ... szám alatti **lakásra fennálló bérleti jogviszonyának pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetéséhez.**
2. **A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság hozzájárul** V. J-né Budapest IV. kerület, ... szám alatti **lakásra fennálló bérleti jogviszonyának 1.400.000,-Ft (azaz egymilliónégyszázezer 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 20.

Nagy István

Az előterjesztést készítette: Somodi Ingrid, lakásügyi ügyintéző