



Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság!

Tárgy: Budai Erzsébet Budapest IV. kerület, Istvántelki u. 58. X/31. szám alatti lakos kérelme bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetésére

Előzmények:

Nevezett 2001 májusában kötött határozatlan időtartamú bérleti szerződést a Budapest IV. kerület, Árpád út 33/C. 1. lh. fszt. 2. szám alatt található lakásra, és szerződés szerűen teljesítette a vállalt kötelezettségeit.

2003 júniusában a Budapest IV. kerület, Árpád út 33/C. szám alatti épület bontása miatt Budai Erzsébet a Budapest IV. kerület, Megyeri út 201/C. ép. IV/2. szám alatti lakásra kötött bérleti szerződést, hátraléka nem keletkezett.

2004. november 30-án kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy nagyobb lakást adjanak bérbe a számára. A Népjóléti és Lakásügyi Bizottság döntése alapján 2006. november 1-jétől határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződést köthetett a Budapest IV. ker. Istvántelki u. 58. X/31. szám alatti lakásra. Nevezett a lakás felújítását részben vállalta. Az Önkormányzat végezte az ablakok, radiátorok, a tűzhely cseréjét, a villanszerelési és vízszelzési munkálatokat, aminek költsége összesen 1.037.152,-Ft volt.

2014. június 26-án lakáscsere szerződés jóváhagyását kérte Önkormányzatunktól, amely szerint egy török-szentmiklósi tulajdonjogára kívánta elcserélni lakásbérleti jogát. A becsatolt iratok alapján kétségek merültek fel a szerződés jogszerűségét illetően, ezért az Önkormányzat megtagadta a cseréhez történő hozzájárulást. Később derült fény arra, hogy a cserefelek között az Önkormányzat engedélye hiányában is megtörtént a tárgyi lakás birtokba adása, majd Budai Erzsébet az Önkormányzat elutasító döntésének kézhezvételét követően cserepartneréit a lakásból való távozásra kényszerítette. Mivel a jogsértő magatartásra későn derült fény, és azt okiratokkal nem lehet kétséget kizáróan igazolni, az Önkormányzat nem mondta fel Budai Erzsébet bérleti jogviszonyát.

Bérlakás címe:	Budapest IV. kerület, Istvántelki út 58. X/31.
Tulajdonosa:	UV Zrt. Apport
Alapterülete:	59 m ²
Komfortfokozata:	komfort nélküli
Szobaszáma:	1+2 félszoba
Az első bérbeadás időpontja:	2006. november 1.

Budai Erzsébet 2014. szeptember 8-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) 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.

A kérelmező 58 éves, mivel nincs munkája gyermeki támogatást anyagiilag, továbbiakban nem tudják ezt vállalni ezért kéri bérleti jogviszonya közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetését.

Önkormányzatunk megkereste az Újpesti Vagyonkezelő Zrt-t a lakás közép- és hosszú távú hasznosíthatóságával kapcsolatosan.

Az ÚV Zrt. tájékoztatása szerint a Budapest IV. kerület, Istvántelki út 58. szám alatti ingatlanban 16 lakása van az UV Zrt.-nek, 12,3% tulajdonrészsel.

A Vagyonkezelő a tárgyi lakás forgalmi értékét 9.900.000.-Ft összegben határozta meg. Az elhelyezkedés, az alapterület figyelembe vételével esetlegesen maximum 10%-os értéken (990.000-Ft) tartják elképzelhetőnek a lakás visszavételét. Összességében nem javasolják a pénzbeli térítés megadását, mivel a lakás gazdaságossá tehető.

Az Önkormányzat 2015. évi költségvetéséről szóló rendeletben „Önkormányzati lakásért fizetett pénzbeli térítés” jogcímen 15 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** Budai Erzsébet Budapest IV. kerület, Istvántelki út 58. X/31. szám alatti **lakásra fennálló bérleti jogviszonyának pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetéséhez.**
2. A **Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság hozzájárul** Budai Erzsébet Budapest IV. kerület, Istvántelki út 58. X/31. szám alatti **lakásra fennálló bérleti jogviszonyának megszüntetéséhez 990.000,-Ft (azaz kilencszázkilencvenezer forint) pénzbeli térítés.** 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, 2015. szeptember 8.

Nagy István