



Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság!

Tárgy: Gézsi András és Gézsi Andrásné Budapest IV. kerület, Árpád út 160. I/4. szám alatti lakosok kérelme bérleti jogviszonyuk közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetésére.

Előzmények:

Nevezettek 1984. június 27-én kötöttek határozatlan időtartamú bérleti szerződést a Budapest IV. kerület, Árpád út 160. I/4. szám alatt található lakásra.

A jogszabályban és a bérleti szerződésben előírt kötelezettségeiknek eleget tettek, tartozásuk nem keletkezett.

Bérlakás címe:	Budapest IV. kerület, Árpád út 160. I/4.
Tulajdonosa:	Önkormányzati
Alapterülete:	100 m ²
Komfortfokozata:	komfortos
Szobaszáma:	3 szoba
Az első bérbeadás időpontja:	1984. június 27.

Gézsi András és Gézsi Andrásné 2015. december 9-én bérleti jogviszonyuk közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetése iránti kérelemmel fordultak 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 kapcsolatban.

Az ÚV Zrt. tájékoztatása szerint a Budapest IV. kerület, Árpád út 160. I/4. szám alatti ingatlanban 21 lakása van az Önkormányzatnak, 100% tulajdonrészrel.

A Vagyonkezelő a tárgyi lakás forgalmi értékét 19.300.000.-Ft összegben határozta meg. Az elhelyezkedés, az alapterület figyelembe vételével esetlegesen maximum 8%-os értéken (1.500.000-Ft) tartják elképzelhetőnek a lakás visszavételét. Összességében javasolják a pénzbeli térítés megadását, mivel a lakás gazdaságossá tehető.

Az Önkormányzat 2016. évi költségvetéséről szóló rendeletben „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** Gézsi András és Gézsi Andrásné Budapest IV. kerület, Árpád út 160. I/4. szám alatti **lakásra fennálló bérleti jogviszonyuknak pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetéséhez.**
2. A **Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság hozzájárul** Gézsi András és Gézsi Andrásné Budapest IV. kerület, Árpád út 160. I/4. szám alatti **lakásra fennálló bérleti jogviszonyuknak 1.500.000,-Ft (azaz egymillió-ötszázézer forint) pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetéséhez.** A pénzbeli térítésből le kell vonni a bérlők lakással kapcsolatos tartozásait és a bérlőket terhelő – általuk nem teljesített – kötelezettségek pótlásával kapcsolatban felmerülő költségeket.

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

Budapest, 2016. április 18.

Nagy István

Az előterjesztést készítette: Pál Noémi, lakásügyi ügyintéző