



Tisztelt Képviselő-testület!

Tárgy: Sz.T. Budapest IV. kerület, Pozsonyi u. 2/C. szám alatti lakos bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetése iránti kérelme

Előzmények:

Sz. T. több mint 27 éve bérlője a tárgyi lakásnak.

Bérlakás címe:	Budapest IV. kerület, Pozsonyi u. 2/C.
Tulajdonosa:	Önkormányzat
Alapterülete:	46 m ²
Komfortfokozata:	összkomfortos
Szobaszáma:	1,5 felszobás
Az első bérbeadás időpontja:	1986. március 19.
A bérleti szerződés lejáratának időpontja:	határozatlan

Sz.T. 2012 decemberében kérelmet nyújtott be bérleti jogviszonya közös megegyezéssel pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetése iránt.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII.19.) önkormányzati rendeletének alapján az állami támogatással épült 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 lejárataig 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.

Sz. T. szeretne a feleségéhez költözni a Budapest XII. kerületi lakásába, mivel jövedelme nem elegendő a bérleménye fenntartásához. A cserelakás biztosításának lehetőségével nem kíván élni, ezért szeretné a bérleti jogviszonyának pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetését.

Önkormányzatunk 2013. január 3-án és 2013. április 22-én is megkereste az Újpesti Vagyonkezelő Zrt-t a lakás közép- és hosszú távú hasznosíthatóságával kapcsolatosan figyelemmel a jogszabály-módosítás biztosította lehetőségekre.

Az ÚV Zrt. 2013. április 30-án érkezett tájékoztatása szerint a Budapest IV. kerület, Pozsonyi út 2/C. szám alatti lakás egyike a társasház 10 önkormányzati tulajdonában lévő lakásainak. A társasházban az ÚV Zrt. és az önkormányzat együttesen 7,1% tulajdonrészrel rendelkezik.

A Vagyonkezelő a tárgyi lakás forgalmi értékét 6.000.000.- Ft összegben határozta meg. Az állásfoglalás szerint a lakás az elsők között épült panellakások közé tartozik. Mérete szerint jól kiadható, azonban a környék miatt nem túl keresett. Viszonylag alacsony veszteséggel üzemel, az ablakok feltehetően javításra szorulnak.

Az ÚV Zrt. állásfoglalása szerint a lakás elhelyezkedése, alapterülete, valamint a bérlő határozatlan időtartamú bérleti szerződése miatt a bérleti jogviszony pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetése esetén a megállapított forgalmi érték 15%-án, azaz 900.000.- Ft összegben történő megváltását javasolja a bérlő részére, amit a bérlő elfogadna.

Az Önkormányzat 2013. évi költségvetéséről szóló rendeletben „Önkormányzati lakásért fizetett pénzbeli térítés” jogcímen **20 millió Ft-os előirányzat szerepel, amelynek terhére ebben az évben 910.000.- Ft összegben történt kötelezettségvállalás.**

Határozati javaslat:

A **Képviselő-testület** hozzájárul Sz. T. Budapest IV. kerület, Pozsonyi u. 2/C. szám alatti **lakásra fennálló bérleti jogviszonyának 900.000.-Ft** (azaz kilencszázezer forint) **összegű 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, 2013. június 21.

Nagy István

Az előterjesztést készítette: dr. Polaneczki-Káplár Katalin, lakásügyi ügyintéző