



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



☒ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3155, Fax.: 231-3156

Nagyl@ujpest.hu

Hivatali ügyfélszolgálat elérhetősége:
BP04ONKO, KRID: 358468376

ALPOLGÁRMESTERE

ID 114 601 0024
Management System
MSZ EN ISO 9001:2015
valid until: 2019.06.25.

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság!

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

Előzmények:

SZ.L-né 2000-ben, nyugdíjasházi lakásokra kiírt pályázat útján költözhetett a Budapest IV. kerület, szám alatt található nyugdíjasházi lakásba. Nevezett a nyugdíjasházi lakás használatbavételével egyidejűleg adásvétellel vegyes csereszerződés keretében az Önkormányzatra ruházta a Budapest IV. kerület, szám alatti, 1,5 szobás, 46 m² alapterületű, tulajdonában álló ingatlant. A lakások bérleti, illetve tulajdonjogának cseréjére értékkülönbözlet megfizetése mellett került sor.

A Budapest IV. kerület, szám alatti ingatlan forgalmi értékét az ingatlan szaktérő 3.600.000,- értékben állapította meg, a Budapest IV. kerület, szám alatti nyugdíjasházi lakás bérleti jogának ellenértéke 900.000,- Ft (30.000,- Ft/m²) volt. Az Önkormányzat által fizetett értékkülönbözlet összege 2.700.000,- Ft volt.

SZ.L-né bérleti jogviszonya közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetésére iránti kérelmet nyújtott be a Lakásügyi Osztályon.

Nevezett kérelmében előadta, hogy 2018. április 5. napjával végleges, holtig tartó elhelyezést nyert a Fővárosi Önkormányzat Idősek Otthonában, ezért kéri a jogviszony pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetését.

SZ.L-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 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.

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

123. § (3) Amennyiben a bérlő a nyugdíjasházi lakásra fennálló szerződése megszűnéskor a Lakástörvény értelmében pénzbeli térítésre tarthat igényt, úgy a pénzbeli térítés összegét úgy kell meghatározni, hogy a nyugdíjasházi lakás bérleti jogának a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjában meghatározott ellenértékéből a bérleti jogviszony minden megkezdett éve után le kell vonni 6 %-ot, de legalább 10 és legfeljebb 70 %-ot. A bérlőt megillető összegből minden esetben le kell vonni a bérlő lakással kapcsolatos tartozásait és a bérlőt terhelő - általa nem teljesített - kötelezettségek pótlásával kapcsolatban felmerülő költségeket.

A fenti jogszabályi előírások alapján Budapest IV. kerület szám alatti nyugdíjasházi lakásra fennálló bérleti jogviszonyának pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetése esetén a pénzbeli térítés összege: 1.350.0000,- Ft (egymillió-háromszázötvenezer Forint). A pénzbeli térítés összegéből le kell vonni a bérlő lakással kapcsolatos tartozásait és a bérlőt terhelő – általa nem teljesített – kötelezettségek pótlásával kapcsolatban felmerülő költségeket.

Határozati javaslat:

A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság hozzájárul SZ.L-né Budapest IV. kerület, szám alatti lakásra fennálló bérleti jogviszonyának 1.350.0000,- Ft (egymillió-háromszázötvenezer 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, 2018. szeptember 26.

Nagy István