



**Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság!**

**Tárgy:** Szabóné Ocskay Erzsébet Budapest IV. kerület, Berda József u. 34. 7/42. szám alatti lakos kérelme bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetésére

**Előzmények:**

Nevezett férje, Szabó Gyula 1992 májusában kötött határozatlan időtartamú bérleti szerződést a Budapest IV. kerület, Berda József u. 34. 7/42. szám alatt található lakásra. Szabó Gyula 2004. október 31-én elhunyt, a bérleti jogviszonyt Szabóné Ocskay Erzsébet folytatta.

Szabóné Ocskay Erzsébet szerződés szerűen teljesíti vállalt kötelezettségeit.

<b>Bérlakás címe:</b>	Budapest IV. kerület, Berda József u. 34. 7/42.
<b>Tulajdonosa:</b>	önkormányzati
<b>Alapterülete:</b>	34,9 m <sup>2</sup>
<b>Komfortfokozata:</b>	összkomfortos
<b>Szobaszáma:</b>	1+1 félszoba
<b>Az első bérbeadás időpontja:</b>	1992. május 5.

**Szabóné Ocskay Erzsébet 2014. június 23-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:

- másik lakást ad bérbé, 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 bérbé, 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 kapcsolatosan.

Az ÚV Zrt. tájékoztatása szerint a Budapest IV. kerület, Berda József u. 34. szám alatti társasházban 2 lakása van 652/100.000 tulajdonrészrel az Önkormányzatnak. A társasház kiegyensúlyozottan üzemel, az üzemeltetési számlán 490.000,-Ft, az előtakarékossági számlán 9,5 millió Ft megtakarítás van. Komolyabb felújítások készültek, panelprogramjuk nincs. A lakás összességében karbantartott, felújítandó állapotú.

A Vagyonkezelő a tárgyi lakás forgalmi értékét 7.500.000,-Ft összegben határozta meg. Az elhelyezkedés, az alapterület figyelembe vételével esetlegesen maximum 15%-os értéken (1.125.000-Ft) tartják elképzelhetőnek a lakás visszavételét. A javaslat feltételezi a megváltás utáni piaci alapon való hasznosítását.

*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** Szabóné Ocskay Erzsébet Budapest IV. kerület, Berda József u. 34. 7/42. szám alatti **lakásra fennálló bérleti jogviszonyának pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetéséhez.**
2. A **Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság hozzájárul** Szabóné Ocskay Erzsébet Budapest IV. kerület, Berda József u. 34. 7/42. szám alatti **lakásra fennálló bérleti jogviszonyának megszüntetéséhez 1.125.000,-Ft (azaz egymillió-egyszhuszonötezer forint) pénzbeli térítés ellenében.** 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. augusztus 12.

**Nagy István**