



**Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság!**

**Tárgy:** Korpás Zsuzsanna Budapest IV. kerület, Kiss János u. 13-15. fszt. 3. szám alatti lakos kérelme bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetésére

**Előzmények:** Korpás András és Korpás Andrásné 1976. április 23-án kötöttek határozatlan időtartamú bérleti szerződést a fenti címre és szerződés szerűen teljesítették a vállalt kötelezettségeiket. 2002 februárjában kérelmezték, hogy lányukkal, Korpás Zsuzsannával (sz. 1967.06.07.) bérlőtársak legyenek, a szerződésmódosításra 2002. március 25-én került sor. 2003-ban Korpás András elhalálozott, így a kizárólagos bérlők Korpás Andrásné és Korpás Zsuzsanna lettek.

2007 szeptemberében bérleményüket meg szeretnék volna vásárolni, de a Gazdasági Bizottság a 705/2007. (XII.5.) számú határozatával úgy döntött, hogy a fővárosi szabályozási keretterv M3 metróvonal Káposztásmegyer felé tervezett meghosszabbításával érintett területén lévő bérlakásokat nem kívánja étékesíteni.

2014 szeptemberében a lakásleadás eljárási rendjének félreértése miatt a fenti lakást az Újpesti Vagyonkezelő Zrt átvette a bérlőktől, majd újra birtokba adta részükre. (A bérlők abban a hitében adták le a lakást, hogy alanyi jogon jogosultak pénzbeli térítésre, és az erre irányuló kérelmet a birtokba adást követően kell benyújtaniuk.)

<b>Bérlakás címe:</b>	Budapest IV. kerület, Kiss J. u. 13-15. fszt. 3.
<b>Tulajdonosa:</b>	Önkormányzat
<b>Alapterülete:</b>	58,8 m <sup>2</sup>
<b>Komfortfokozata:</b>	komfortos
<b>Szobaszáma:</b>	2 szoba
<b>Az első bérbeadás időpontja:</b>	2006. november 1.

**Korpás Andrásné és Korpás Zsuzsanna 2014. szeptember 22-én bérleti jogviszonya közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetése iránti kérelemmel fordult Önkormányzatunkhoz.**

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

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 lakbérért 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.

(4) Nem szociális helyzet alapján bérebe adott lakás esetében csak rendkívül indokolt esetben fizethető pénzbeli térítés.

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

(6) A pénzbeli térítésből le kell vonni a bérlő lakással kapcsolatos tartozásait és a bérlőt terhelő - általa nem teljesített - kötelezettségek pótlásával kapcsolatban felmerülő költségeket.

Az ÚV Zrt. 2015. október 1-jén megküldött, majd november 10-én pontosított tájékoztatása szerint a Budapest IV. kerület, Kiss János u. 13-15. fszt. 3. szám alatti ingatlan 100%-ban az Újpesti Önkormányzat tulajdonában van.

A Vagyonkezelő a tárgyi lakás forgalmi értékét 7.200.000.-Ft összegben határozta meg. A bérlővel szóbeli megállapodást kötöttek, miszerint az ingatlan értékbecslés szerinti forgalmi értékének 11,81%-os részéért megváltaná bérleti jogát. A bérlő 850.000.-Ft ellenében lemond a bérleti jogáról. Tekintettel a jelenleg határozatlan idejű szerződésre és arra, hogy az Újpesti Vagyonkezelő Zrt.-hez beérkezett bérlői igények között az ilyen típusú lakásra vannak- az ingatlan felújítást is vállaló – jelentkezők, javasolják a bérleti jog megváltását. A piaci alapú kiadás révén a befektetett összeg mindössze 16 hónap alatt megtérülne, és az ingatlanon végzett felújítás pedig növeli annak forgalmi értékét.

Az értékbecslés 2014. október 24-én készült, melynek fényképmellékletein a bérlemény lakatlannak látszik. Az értékbecslés aktualizálása során újabb helyszíni szemle nem történt. Az UV Zrt. arra felvetésre, mely szerint a bérlemény lakatlansága megalapozhatja a szerződés felmondását, úgy reagált, hogy a jogsértés tényét nem tudják bizonyítani, így pedig nem mondhatják fel a szerződést. Minden körülményt mérlegelve, fenntartották a bérleti jogviszony pénzbeli térítéssel történő megszüntetésére vonatkozó javaslatukat.

Korpás Andrásné 2015. június 9-én elhunyt.

*Az Önkormányzat 2015. évi költségvetéséről szóló rendeletben „Önkormányzati lakásért fizetett pénzbeli térítés” jogcímen eredetileg 15 millió Ft-os előirányzat szerepelt, amely kétszeri átcsoportosítást követően 2 millió Ft-ra módosult, amelynek terhére ebben az évben 1.125.000,-Ft kötelezettségvállalás történt.*

### **Határozati javaslat:**

1. A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság **hozzájárul Korpás Zsuzsanna** Budapest IV. kerület, Kiss J. u. 13-15. fszt. 3. szám alatti lakásra fennálló **bérleti jogviszonyának megszüntetéséhez 850.000,-Ft (azaz nyolcszázötvenezer 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.
2. A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság nem járul hozzá Korpás Zsuzsanna Budapest IV. kerület, Kiss J. u. 13-15. fszt. 3. szám alatti lakásra fennálló bérleti jogviszonyának pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetéséhez.

Felelős: Polgármester, a hatáskörrel rendelkező alpolgármester útján

Határidő: 30 nap

Budapest, 2015. november 17.

Nagy István