



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Képviselő-testület
2022. június 23-i ülésére

A 1011 Budapest, Batthyány tér 4. 1. emelet 14. szám alatti lakásra fennálló lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése tárgyában benyújtott kérelemről

A képviselő-testületi ülés formája: nyílt ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: Tulajdonosi Bizottság

Az előterjesztés készítéséért
felelős:

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya
irodavezető

dr. Németh Mónika
jegyző

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. Előterjesztés

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a 1011 Budapest, Batthyány tér 4. 1. emelet 14. szám alatti, 2 szobás, 53 m² alapterületű, belső kétszintes kialakítású, komfortos komfortfokozatú lakás.

A lakás bérlője Pospis Mónika a 2007. február 5. napján kötött határozatlan idejű lakásbérleti szerződés alapján. Pospis Mónika a lakás bérleti jogát lakáscsere útján szerezte meg, a tárgyi önkormányzati lakás bérleti jogáért cserébe az 1/1 arányú tulajdonában állt 1015 Budapest, Donáti u. 49. fszt. 2. szám alatti, 2 szobás, 47 m² alapterületű lakás tulajdonjogát adta át. A csere indoka: az önkormányzati lakás emeleti, ezen kívül a lakáson belüli szintkülönbség az akkori bérlők életkorából és egészségi állapotából kifolyólag nehézséget jelentett. A csereszerződés szerint a felek az elcserélt tulajdonjogot és bérleti jogot egymással egyenértékűnek tekintették.

Pospis Mónika 2019. november 03. napján kezdeményezte első alkalommal bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetését pénzbeli térítés ellenében arra hivatkozva, hogy vidéken kapott munkalehetőséget a szociális szférában, és családja nagy része is ott vagy a környéken él.

A Képviselő-testület a kérelmet 2020. február 20. napján tartott ülésén megtárgyalta és a 19/2020. (II. 20.) önkormányzati határozatával úgy döntött, hogy a lakás bérleti jogát pénzbeli térítése ellenében nem váltja meg.

Pospis Mónika kérelmét 2021. nyarán megismételte. Kérelmében előadta, hogy az állásajánlatot elfogadta. Kísérletet tett arra, hogy az önkormányzati lakás bérleti jogát elcserélje, azonban nem járt sikerrel. Mivel sem lakást vásárolni, sem albérletet kigazdálkodni nem tud, kéri az Önkormányzatot, hogy kérelmét kedvezően bírálja el. Kérelmében leírta továbbá, hogy a lakást a csere évében teljes körűen felújította saját költségére, cirkófűtés kiépítése okán szükségessé vált kéménybélelés összegét az Önkormányzat megtérítette.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) által 2022. június 14. napján kiállított igazolás szerint a lakásra sem díj-, sem késedelmi kamat tartozás nem áll fenn, a 2022. június havi lakbér és külön szolgáltatási díj is megfizetésre került.

A lakásra jelenleg kiszámlázott szociális alapú lakásbérleti díj havi összege 10.725.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 13.621.- Ft/hó. A külön szolgáltatások díja: személyszállítási díj bruttó 2.545.- Ft/hó, víz-csatornadíj bruttó 8.505.- Ft/hó.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 23. § (1) és (3) bekezdései értelmében:

„23. § (1) A szerződés az alábbi esetekben szűnik meg:

- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- b) a lakás megsemmisül;
- c) az arra jogosult felmond;
- d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
- e) a bérlő a lakást elcseréli;
- f) a bérlőt Magyarország területéről kiutasították;
- g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik;
- i) e törvény erejénél fogva.

(3) A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is fizethető. A másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályokat önkormányzati rendelet határozza meg.”

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Lakásrendelet**) 26. §-a szerint:

„26. § (1) A Képviselő-testület a lakásbérleti szerződéssel rendelkező lakás bérlője részére, közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén másik lakás bérbeadásáról, pénzbeli térítésről, vagy másik lakás bérbeadásáról és pénzbeli térítés odaítéléséről dönthet.

(2) Ha a bérlő a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése során pénzbeli térítést is kér, a bérlővel a bérbe adandó lakás rendelkezésre állásától függően lehet megállapodni.

(3) Az (1) bekezdés alapján a bérlőt pénzbeli térítésként a két lakás beköltözhető forgalmi értéke közötti különbséget 30%-áig megállapítható összeg illeti meg, amennyiben a felajánlott lakás értéke meghaladja a bérlő által elfogadott másik lakás értékét.

(4) Ha a bérlő cserelakás biztosítása helyett pénzbeli térítést kér, annak mértéke, legfeljebb a lakás – bérbeadó által felkért, független ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított – forgalmi értékének 50%-a. A fizetendő pénzbeli térítés a bérleti szerződés megszűnésének napján esedékes.”

A City-Form 2000 Kft. a 2022. június 02. napján készített szakvéleményben a lakás forgalmi értékét 53.000.000.- Ft (1.000.000.- Ft/m²) összegben határozta meg.

A GAMESZ munkatársai által 2022. május 03. napján tartott bérleményellenőrzés során felvett bérlemény felmérő adatlap szerint a lakás rendben tartott, előszoba, WC, konyha, szoba, fürdőszoba, közlekedő helyiségekből áll.

Amennyiben a T. Képviselő-testület a bérleti jog megváltása mellett dönt, úgy annak fedezete a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 1/2022. (II. 28.) önkormányzati rendelet 6. melléklet „Beruházási céltartalékok” 13. soron „Kerületi beköltözhető lakáscélú ingatlanállomány bővítése” terhére biztosítható.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyílt, továbbá az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi döntés javaslat elfogadására.

2. Döntési javaslat

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2022. (...) önkormányzati határozata

a 1011 Budapest, Batthyány tér 4. 1. emelet 14. szám alatti lakásra fennálló lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése tárgyában benyújtott kérelemről

A.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 26. §-a alapján úgy határoz, hogy Pospis Mónika bérlőnek a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló 1011 Budapest, Batthyány tér 4. 1. emelet 14. szám alatti, 2 szobás, 53 m² alapterületű, belső kétszintes kialakítású, komfortos komfortfokozatú lakásra a 2007. február 05. napján kötött határozatlan idejű lakásbérleti szerződés alapján fennálló bérleti jogviszonyát nem kívánja pénzbeli térítés ellenében közös megegyezéssel megszüntetni.

Határidő: 2022. július 15.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

B.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 26. §-a alapján úgy határoz, hogy Pospis

Mónika bérlőnek a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló 1011 Budapest, Batthyány tér 4. 1. emelet 14. szám alatti, 2 szobás, 53 m² alapterületű, belső kétszintes kialakítású, komfortos komfortfokozatú lakásra a 2007. február 05. napján kötött határozatlan idejű lakásbérleti szerződés alapján fennálló bérleti jogviszonyát 2022. augusztus 31. napjával közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében megszünteti, a jelen határozatban foglalt feltételekkel.

A pénzbeli térítés összege az Önkormányzat által felkért, független ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított 53.000.000.- Ft összegű forgalmi érték%-a, azazFt, mely összeget a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 1/2022. (II. 28.) önkormányzati rendelet 6. melléklet „Beruházási céltartalékok” 13. sor „Kerületi beköltözhető lakáscélú ingatlanállomány bővítése” terhére biztosítja.

A pénzbeli térítés teljes összegének kifizetésére a Lakásrendelet 26. § (4) bekezdése alapján 2022. augusztus 31. napján kerül sor, amennyiben Pospis Mónika a lakást kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az Önkormányzat képviselője részére 2022. augusztus 31. napján birtokba adja és igazolja, hogy a lakásra a birtokbaadás napjáig sem bérleti díj, sem használati díj, sem késedelmi kamat, sem közüzemi díj tartozás nem áll fenn.

Amennyiben Pospis Mónika a jelen határozatban foglaltak elfogadásáról 2022. július 15. napjáig elfogadó nyilatkozatot nem tesz vagy a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése tárgyában a megállapodást 2022. július 31. napjáig nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő lejártát követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

Határidő: 2022. július 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. június „.....”