

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTER

Készült az ESZB 2025. október 20-án tartandó ülésére

Az előterjesztést készítette: Klachmányi Beáta vagyongazdálkodási referens

Tárgy: A 1165 Budapest, Hunyadvár u. 26. fszt. 1. szám alatti bérlő bérleti jogról való lemondása pénzbeli térítés ellenében

Tisztelt Egészségügyi és Szociális Bizottság!

A 1165 Budapest, Hunyadvár u. 26. fszt. 1. szám alatti bérlakás bérlője (a továbbiakban: Bérlő) 1977. augusztus 31. napjától lakik életvitelszerűen az ingatlanban. Érvényes, határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkezik. A lakás 91 m² alapterületű, komfortos, 3 szoba, hall, előszoba, konyha, fürdőszoba + WC, valamint lomkamra helyiségekből áll. Bérlő a 2025. május 26-án hivatalunkhoz érkeztetett írásos kérelmében előadta, hogy egészségi állapota megromlott, önállóan ellátni nem tudja magát ezért az ingatlant visszaadná az Önkormányzat birtokába. (1. sz. melléklet)

Pénzügyi nyilvántartásunk alapján a Bérlőnek lakbér- és egyéb díj, valamint közmű tartozása nincs.

A 2025. augusztus 13. napján kelt értébecslésben a 91 m² –es komfortos lakás megállapított **tehermentes forgalmi értéke: 64.700.000 Ft.** A megállapított érték áfa mentes. (2. sz. melléklet)

A Rendelet 43. § (3) bekezdése értelmében pénzbeli térítésként az Önkormányzat által **kifizethető legmagasabb összeg** a forgalmi érték 40% - a, ami jelen esetben **25.880.000 Ft.**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (3) bekezdése alapján:

„23. § (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.”

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 43. § szerint:

43. § (1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérlője a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését kezdeményezheti oly módon is, hogy cserelakás

biztosítása helyett pénzbeli térítést igényel, amennyiben a szociális jellegű bérbeadás összes időtartama az 5 évet meghaladja.

(2) A bérleti szerződés (1) bekezdés szerinti megszüntetésének feltétele, hogy a bérlő

a) vállalja lakásának e rendelet 33. §-ában meghatározottak szerint történő visszaadását, és

b) a lakására lakbér- és közüzemi díjtartozással nem rendelkezik.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a bérlő részére az általa lakott lakás aktuális forgalmi értékének legfeljebb 40%-a fizethető ki pénzbeli térítésként.

(4) A pénzbeli térítés megállapításáról az ESZB dönt.

Az ingatlan elhelyezkedése szempontjából a XVI. kerületben Mátyásföld városrészben található. Az ingatlan egy 12 lakásos társasház földszintjén helyezkedik el. Az ingatlan környezetében lakó- és társas ingatlanok találhatók. Az ingatlan közelében megtalálható játszótér, gimnázium, egyetem, orvosi rendelő, gyógyszerár, élelmiszer bolt. Összességében az ingatlanról elmondható, hogy jó infrastruktúrájú városrészben helyezkedik el.

A lakás műszaki állapota közepes, vezetékes vízzel (mellék vízmérővel), árammal (saját villanyórával), gázzal (saját gázórával) ellátott. A szennyvíz elvezetése a közcsatornába történik. Erősen elhanyagolt, azon állagmegóvási intézkedések szükségesek. A szobák fala és mennyezete beázás folytán elszíneződtek, a vakolat repedezett, néhol levált, erősen penészes. A fa nyílászárók az előregeedés jeleit mutatják. A lakás minden helyisége lomos, rendezetlen. Az emeleti rész fűdémszigetelése elégtelen, a falak vizesednek.

Az épület külső műszaki állapota elhanyagolt, felújítandó.

A fentiekben ismertetett lakás szociális helyzet alapján bérbe adott lakás és a bérlő szociális jellegű bérleti jogviszonyának időszaka több mint 5 év.

Felhívom a tisztelt Bizottság figyelmét, hogy a fenti térítések fedezetére a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 2/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet 36. mellékletének 25. során a „Háztartásoknak egyéb felhalmozási célú támogatások: Bér lakás lemondás (ESZB hatáskör)” költségvetési soron összesen 5.000.000 Ft áll rendelkezésre.

Fentiek figyelembevételével javasoljuk a forgalmi érték 5%-nak kifizetését mely **3.235.000 Ft.**

Kérem a tisztelt Bizottságot az előterjesztés megtárgyalására és a döntés meghozatalára!

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Egészségügyi és Szociális Bizottsága hozzájárul **a 1165 Budapest, Hunyadvár u. 26. fszt. 1. szám** (a továbbiakban: Ingatlan) **alatti ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez és az 1. mellékletben szereplő kérelemben megjelölt Bérlő (a továbbiakban: Bérlő) részére Ft, azazforint** pénzbeli térítést állapít meg. A Bizottság a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 33. § (1) bekezdésben meghatározott kötelezettség alól – miszerint a

lakásbérlet megszűnése esetén a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles visszaadni – eltekint.

A Bérló az Ingatlanból legkésőbb 2026. január 31-ig köteles elköltözni, a lakásban egyébként bejelentett hozzátartozói kijelentkezéséről köteles gondoskodni.

A Bizottság felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon Bérló határozatról történő kiértékeléséről.

Felelős: Dobre Dániel bizottsági elnök.

Határidő: 2025. november 30.

(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Bérló kérelme **(zártan kezelendő)**
2. sz. melléklet: Értébecslés **(zártan kezelendő)**
3. sz. melléklet: Értékbizonyítvány