

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTER

Készült az ESZB 2025. október 20-án tartandó ülésére

Az előterjesztést készítette: Klachmányi Beáta vagyongazdálkodási referens

Tárgy: A 1161 Budapest, Matild u. 9. I. emelet 2. szám alatti bérlő bérleti jogról való lemondása pénzbeli térítés ellenében

Tisztelt Egészségügyi és Szociális Bizottság!

A 1161 Budapest, Matild u. 9. I. emelet 2. szám alatti bérlakás bérlője (a továbbiakban: Bérlő) 1984. október 17. napjától lakik életvitelszerűen az ingatlanban. Érvényes, határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkezik. A lakás 114 m² alapterületű komfortos, melyből a bérlő 35 m²-t bérel társbérlet jogcímen. A társbérlet félkomfortos, 2 szoba, konyha helyiségekből áll. Bérlő a 2025. június 02-án hivatalunkhoz érkeztetett írásos kérelmében előadta, hogy családi okok miatt, valamint egészségi állapotának megromlása miatt az ingatlant visszaadná az Önkormányzat birtokába. (1. sz. melléklet)
Pénzügyi nyilvántartásunk alapján bérlőnek lakbér- és egyéb díj, valamint közmű tartozása nincs.

A 2025. augusztus 22. napján kelt értébecslésben a 114 m² –es komfortos lakás megállapított **tehermentes forgalmi értéke: 80.200.000 Ft.** (2. sz. melléklet)

A m² ára 703.511 Ft-ban lett meghatározva. **Így a 35 m²-es társbérlet forgalmi értéke 24.622.885 Ft.** A megállapított érték áfa mentes.

A Rendelet 43. § (3) bekezdése értelmében pénzbeli térítésként az Önkormányzat által **kifizethető legmagasabb összeg** a forgalmi érték 40% - a, ami jelen esetben **9.849.154 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 értékelt ingatlan elhelyezkedése szempontjából a XVI. kerületben Rákosszentmihály városrészben található. Az ingatlan egy kétszintes, 4 lakásos társasház első emeletén helyezkedik el, 114 m² területű, melyben jelenleg határozatlan idejű társbérleti szerződéssel rendelkező két bérlő lakik. Az ingatlan környezetében lakó- és társas ingatlanok találhatók. Az értékelt ingatlan közelében megtalálható játszótér, bölcsőde, óvoda, iskola, gimnázium, egyetem, polgármesteri hivatal, orvosi rendelő, gyógyszertár, bank, élelmiszer bolt. A belváros autóval 20-30 perc, tömegközlekedéssel 30-40 perc alatt megközelíthető. Összességében az ingatlanról elmondható, hogy jó infrastruktúrájú városrészben helyezkedik el.

A lakás műszaki állapota közepes, Az ingatlan elektromos-, gáz- és vízellátása megoldott. A szennyvíz elvezetése a közcsatornába történik. Az értékelt lakás kissé elhanyagolt, azon állagmegóvási intézkedések szükségesek.

Az épület külső műszaki állapota 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: Bérlet lemondás (ESZB hatáskör)” költségvetési soron összesen 5.000.000 Ft áll rendelkezésre.

Fentiek figyelembevételével javasoljuk a forgalmi érték 5%-nak kifizetését 1.000 Ft-ra kerekítve, melynek összege **1.231.000 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 Bérlő 1161 Budapest, Matild u. 9. I. emelet 2. szám** (a továbbiakban: Ingatlan) **alatti ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez és az 1. mellékletben szereplő kérelemben megjelölt Bérlő (a továbbiakban: Bérlő) Ft, azaz forint** 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 Bérő az Ingatlanból legkésőbb 2026. január 31-ig köteles elköltözni, a lakásban egyébként bejelentett hozzátartozói kijelentkezéséről köteles gondoskodni.

A Bizottság felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon Bérő 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: Bérő kérelme **(zártan kezelendő)**
2. sz. melléklet: Értébecslés **(zártan kezelendő)**
3. sz. melléklet: Értékbizonyítvány