



ELŐTERJESZTÉS

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

Előterjesztő: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Tárgy: Sándorfalva, Árpád utca 3. szám alatti ingatlanon lévő önkormányzati bérlakás bérleti jogviszonyának felmondása

Iktatószám: 3-20/2025.

Melléklet: Határozati javaslat

Készítette: Dr. Nagy Zsuzsanna igazgatási csoportvezető
Ráczné dr. Tülkös Mariann ált. igazgatási ügyintéző

Véleményezésre megküldve: -

Az előterjesztést nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni.
A döntéshez egyszerű/minősített többség szükséges.

Törvényességi véleményezésre
bemutatva:

2025. február 17.

**Sándorfalva Város
Polgármesterétől**



☒ 6762 Sándorfalva, Szabadság tér 1.

☎: 62 /572-961

Fax: 62 /572-976

E-mail cím: polghiv@sandorfalva.hu

Iktatószám: 3-20/2025.

Tárgy: Sándorfalva, Árpád utca 3. szám alatti ingatlanon lévő önkormányzati bérlakás bérleti jogviszonyának felmondása

**Sándorfalva Város Képviselő-testülete
részére**

Sándorfalva

Tisztelt Képviselő-testület!

Őze Imréné 2004. március 30. napján kelt, határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés alapján lakik a Sándorfalvi Piacterrel közvetlenül szomszédos, Árpád utca 3. szám alatt ingatlanon található önkormányzati bérlakásban.

Bérleményt előbb szociális rászorultság, majd a 2021. évi jogosultsági felülvizsgálatot követően költségalapú bérleti jogviszony alapján bérli.

2024. évben havonta 19 300 Ft, azaz tizenkilencezer-háromszáz forint bérleti díjat fizetett.

A Bérlemény komfortfokozata komfortos.

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 40/2024. (III.14.) Kt. határozatában döntött a Piac fejlesztés III. ütemterve saját beruházás keretében történő megvalósításáról, mely során három üzletet magába foglaló üzletközpont és a hozzá tartozó infrastruktúra kerül megépítésre.

Őze Imréné bérleménye olyan ingatlanon helyezkedik el, melyet a Piac fejlesztés III. ütemtervének végrehajtása, és az üzletközpont felépítése érint, ezért a **bérlakás a beruházás megvalósítása során elbontásra kerül.**

A fentiekre tekintettel a bérbeadó Önkormányzat részéről a **bérleti szerződés felmondása** szükséges.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 26-27. §-ai a következők szerint rendelkeznek a lakásbérlet felmondásáról:

„26. § (1) Állami vagy önkormányzati lakás esetén a bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést rendes felmondással, írásban abban az esetben mondhatja fel, ha egyidejűleg a bérlő részére beköltözhető és megfelelő lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel ugyanazon a településen – a fővárosban a főváros területén –

bérleti jogviszony létesítésére. A **felmondási idő három hónapnál rövidebb nem lehet.**

(2) A cserelakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét lakás

a) komfortfokozatát;

b) alapterületét;

c) műszaki állapotát;

d) lakóhelyiségeinek számát;

e) településen és épületen belüli fekvését;

f) lakbérét.

(3) Ha a felmondással érintett lakásra a bérleti jog határozatlan időre szól, ezt a cserelakás megfelelőségénél is figyelembe kell venni. A felajánlott lakás akkor is megfelelő, ha a lakások közötti eltérést a felajánlott lakás más előnye kiegyenlíti. A bérlő kevesebb szobaszámú, kisebb alapterületű lakást csak akkor köteles elfogadni, ha ez reá vagy a vele együtt lakó személyekre nézve nem jár jelentős érdeksérelemmel.

(4) A bérbeadó nem köteles cserelakást felajánlani, ha a bérlőnek a bérelt lakással azonos településen — a fővárosban a főváros területén — megfelelő és beköltözhető lakása van.

(7) A szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakás esetén az (1) bekezdés szerinti felmondásra csak az épület (a benne lévő lakás) átalakítása, korszerűsítése, lebontása vagy társbérlet megszüntetése céljából kerülhet sor.

27. § (1) A bérbeadó a 26. § (1) bekezdés szerinti felmondás esetén a bérlővel megállapodhat, hogy lakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet.

(2) Önkormányzati lakás esetén a pénzbeli térítés mértékét és fizetésének feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

(3) A 26. § (1) bekezdése szerinti felmondás esetén a bérlő igényt tarthat arra, hogy a bérbeadó térítse meg a lakásváltoztatással kapcsolatban felmerült indokolt költségeit.”

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 9/2003. (IV. 17.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Lakásrendelet) a következők szerint rendelkezik az önkormányzati lakások bérletének felmondásáról:

„4. § (3) A határozatlan időre bérbe adott szociális bérlakásnál, amennyiben a bérbeadó a bérleti szerződést írásban, rendes felmondással megszünteti, ugyanazon a településen **cserelakást kell felajánlani**. A felek megállapodhatnak abban, hogy a cserelakás **helyett** a bérbeadó **pénzbeli térítést** ajánl fel.

(4) A pénzbeli térítés összege **az éves bérleti díj háromszorosa**, amelyet a bérbeadó a bérlő részére abban az esetben fizet meg, amennyiben a bérlő lakást a felmondási időben, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át.

(5) A határozatlan időre bérbe adott költségelvű bérlakásnál, amennyiben a bérbeadó a bérleti szerződést írásban, rendes felmondással megszünteti, úgy a rendelet 4. § (3)- (4) bekezdései szerint kell eljárni.”

Tájékoztattam Őze Imrénét a bérleményét érintő bontásról, és arról, hogy az Önkormányzat **cserelakásként felajánlja** a Sándorfalva, Iskola utca 76. szám alatti szintén komfortos komfortfokozatú ingatlant, valamint a Sándorfalva, Petőfi utca 91. szám alatti 4. számú modern önkormányzati lakást. Munkatársaim mindkét ingatlant a helyszínen bemutatták neki.

Abban az esetben, ha Őze Imréné egyik felajánlott ingatlant sem fogadja el, a Lakásrendelet 4. § (4) bekezdése alapján az Önkormányzat **pénzbeli térítésként az éves bérleti díj háromszorosának** megfelelő összeget, mindösszesen **694 800 Ft**, azaz hatszázkilencvennégyezer-nyolcszáz forintot is felajánlhat, a cserelakás biztosítása helyett.

A felek közös megegyezéssel a 3 hónapos felmondási időnél **rövidebb időtartamban is megállapodhatnak** bérleti jogviszony megszüntetését illetően.

A napirendi pont rendkívüli testületi ülésen való tárgyalásának indoka, hogy az üzletközpont építési helyszínének előkészítéséhez az épület bontását el kell végezni, ezért halaszthatatlanná vált a bérleti jogviszony megszüntetése és a bérlő kiköltözése.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

...../2025. (.....) Kt. határozat

Tárgy: Sándorfalva, Árpád utca 3. szám alatti ingatlanon lévő önkormányzati bérlakás bérleti jogviszonyának felmondása

Határozati javaslat

1. Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete – tekintettel arra, hogy a Sándorfalvi Piac fejlesztés III. ütem keretében megvalósuló üzletközpont építése során a Sándorfalva, Árpád utca 3. szám alatti önkormányzati lakás elbontásra kerül -, akként dönt, hogy a bérlő Őze Imréné bérleti jogviszonyát rendes felmondással megszünteti.
2. A Képviselő-testület Őze Imréné részére cserelakásként felajánlja - a bérlő választása szerint - a Sándorfalva, Iskola utca 76. szám alatti komfortos önkormányzati bérlakást, illetve a Sándorfalva, Petőfi utca 91/B. szám alatti négylakásos épület 4. sz. lakását.
3. A Képviselő-testület abban az esetben, ha Őze Imréné bérlő egyik felajánlott cserelakást sem fogadja el, vagy határidőre nem nyilatkozik – a bérlő részére önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 9/2003. (IV. 17.) önkormányzati rendelet 4. § (4) bekezdése alapján, - pénzbeli térítésként az éves bérleti díj háromszorosának megfelelő összeget, mindösszesen 694 800 Ft-ot ajánl fel.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, Őze Imréné bérlő Sándorfalva, Árpád utca 3. szám alatti önkormányzati bérlakásra fennálló bérleti jogviszonya rendes felmondással történő megszüntetésére, és az 1-3 pontban foglaltaknak megfelelő tartalmú megállapodás kidolgozására és aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

A határozatról értesítést kap:

- 1.) Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester
- 2.) Dr. Török Éva jegyző, általa a SKÖH érintett munkatársai
- 3.) Őze Imréné
- 4.) Irattár

Sándorfalva, 2025. február 17.

Tisztelettel:

Opel
Gajdosné Pataki Zsuzsanna
polgármester

