



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kisbéri Közös Önkormányzati Hivatal Aljegyzője
Dr. Szeiffert Ivett Aljegyző Asszony részére

aljegyzo@kisber.hu

Iktatószám: KE/3/537-2/2024.

Tárgy: Tájékoztatás

Ügyintéző: Lorbert Ferenc

Telefonszám: (34) 515-154

Tisztelt Aljegyző Asszony!

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztályához 2024. augusztus 27. napján „*Kisbér Deák Ferenc utca 7. sz. alatti bérlakás – pénzbeli térítés - állásfoglalás kérése*” tárgyban érkezett megkeresésével kapcsolatban – fenntartva a KE/3/469-2/2024. számú szakmai iránymutatásban foglaltakat - az alábbi tájékoztatást adom.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) a pénzbeli térítés lehetőségét két esetben biztosítja.

Az Ltv. 23. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a szerződés az alábbi esetekben szűnik meg: a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik. Az Ltv. 23. § (3) bekezdés értelmében 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.

A fentiek értelmében a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén fizetendő térítési díj a bérlő bérleti jogának pénzbeli megváltását jelenti, aki az ezen a jogcímmel szerzett vagyonnal lakhatásának további megoldása érdekében szabadon rendelkezhet. Az Ltv. 23. § (3) bekezdése szerint csak a bérlő és a bérbeadó konszenzusa alapján jöhet létre e konstrukció. Megegyezés hiányában a bérlőnek egyoldalúan nincs lehetősége pénzbeli térítés megfizetését kérni a bérbeadótól.

Az Ltv. 26. § (1) bekezdés értelmében 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. Az Ltv. 27. §-a értelmében: „(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.”

Az Ltv. 27. §-ához fűzött indoklás értelmében: „A Lakás tv. 27. §-a lehetővé teszi, hogy a bérbeadó a megfelelő cserelakás felajánlása mellett történő felmondást követően megállapodjon a bérlővel, hogy a cserelakásra nem kötnek bérleti szerződést, hanem a bérbeadó pénzbeli térítést fizet a bérlőnek. E § alapján a megállapodásra akkor van lehetőség, ha a bérbeadó már gyakorolta a Ltv. 26. § (1) bekezdése szerinti felmondási jogát, és felajánlotta a megfelelő cserelakást. A felek szerződése tehát

Hatósági Főosztály

Törvényességi Felügyeleti Osztály

2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2.; Tel.: (34) 515-140; Fax: 515-109; E-mail: torvenyesseg@komarom.gov.hu

arra irányul, hogy a bérlő a cserelakás bérleti joga helyett meghatározott összeget kap a bérbeadótól, így nem jön létre másik bérleti szerződés köztük. A felmondásra tekintettel a bérleti szerződés megszűnik, a bérlőnek pedig csak pénzkövetelése lesz a bérbeadóval szemben. Megállapodás hiányában a bérlő csak a cserelakásra vonatkozó igényeit érvényesítheti. Ha a felajánlott cserelakás megfelelő, akkor a felmondás jogszerűsége miatt a bérlő köteles kiüríteni a felmondással érintett lakást, de a felajánlott cserelakásra bérleti szerződést köthet.”

Ezen rendelkezések értelmében a bérbeadó önkormányzat és a bérlő ilyen irányú megállapodása alapján van lehetőség a pénzbeli térítés fizetésére. Ha a helyi önkormányzat nem köt megállapodást, akkor a bérlő rendes felmondás esetén csak cserelakásra tarthat igényt. A helyi önkormányzat minden egyes bérlővel, külön-külön mérlegelve dönthet arról, hogy bérlakás felajánlása helyett kinek fizet pénzbeli térítést.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Tatabánya, elektronikus bélyegző szerinti időpontban

Tisztelettel:

Dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából:

dr. Lengyel Tímea
osztályvezető