



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

**Iktató szám: Sz-13/2022.**

## **ELŐTERJESZTÉS**

**Az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság  
2022. január 26-i ülésére**

**Tárgy:** Szociális alapon bérbeadott lakás elidegenítése

**Előterjesztő:** Baranyi Krisztina polgármester

**Készítette:** Vagyonkezelési Iroda

**Előzetesen tárgyalja:**

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Világos István s.k.**

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

**A döntéshez egyszerű**  **többség szükséges.**  
**minősített**

**Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:**

**igen**   
**nem**

**Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.**

## Tisztelt Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság!

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelete 27.§ (3) bekezdése, valamint 29.§ (1) és (2) bekezdése alapján:

### 27.§

(3) „Szociális alapon bérbeadott lakásokat kizárólag a bérleti jogviszony legalább 10 éves fennállása esetén lehet elidegeníteni. Az elidegenítésről a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság, valamint az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság javaslata alapján a polgármester dönt.

Jelen bekezdés alkalmazása esetén a bérleti jogviszony fennállásának kell tekinteni:

- a) amennyiben a bérleti jog jogviszony-folytatás útján keletkezett, a jogelőd bérleti jogviszonyának időtartamát,
- b) lakóépület bontása, felújítása vagy eladása, illetve a lakásbérlemény rossz műszaki állapota miatt történt kihelyezés esetén a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony időtartamát,
- c) a bérleti jogviszony felmondást követő visszaállítása esetén a felmondást megelőző jogviszony időtartamát, valamint az azt követő határozott idejű bérleti jogviszony időtartamát.”

### 29.§.

(1) Bérbe adott lakások elidegenítése esetén a lakás forgalmi értékét csökkenteni kell a bérlő által a bérbeadó hozzájárulásával, a bérbeadóra tartozó és helyette elvégzett és meg nem térített érték növelő, számlával igazolt beruházásainak értékével. A vételár a (csökkentett) forgalmi érték 60%-a, a teljesen felújított épületekben – ahol az utolsó 10 évben teljes épület kiürítés mellett megvalósított felújítás volt – a 70 %-a. Az 1995. december 31. napja előtt keletkezett és jelenleg is fennálló bérleti jogviszony esetén a vételár a (csökkentett) forgalmi érték 50%-a.

Jelen bekezdés alkalmazása esetén a bérleti jogviszony fennállásának kell tekinteni:

- a) amennyiben a bérleti jog jogviszony-folytatás útján keletkezett, a jogelőd bérleti jogviszonyának időtartamát,
- b) lakóépület bontása, felújítása vagy eladása, illetve a lakásbérlemény rossz műszaki állapota miatt történt kihelyezés esetén a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony időtartamát,
- c) a bérleti jogviszony felmondást követő visszaállítása esetén a felmondást megelőző jogviszony időtartamát, illetve az azt követő határozott idejű bérleti jogviszony időtartamát.”

(2) „Részletfizetés esetén az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 20%-át kell egy összegben megfizetni. A szociális alapon bérbe adott lakásoknál a szociálisan rászorult bérlő esetén ez a kötelezettség nem áll fenn. A vételár hátralékra évi 5%-os kamattal - 15 évre részletfizetést kell előírni. A vételár hátralékra jelzálogjogot, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan - nyilvántartásba bejegyeztetni.”

Bérlő az általa bérelt lakás megvásárlására vonatkozó kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz. Nevezetnek lakbérhátraléka nincs, vele szemben a lakóközségektől panasz nem érkezett. Az előterjesztésben szereplő forgalmi érték az elkészített ingatlanforgalmi értékbecslésben került megállapításra.

██████████ – Bp., IX. Márton u. ██████████

██████████ – szanálás útján - vált a Bp., IX. Márton u. ██████████ sz. alatti, 1 szobás, 29,31 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos lakás bérlőjévé.

██████████ vált bérlőjévé a Bp., IX. Thaly K. u. ██████████ szám alatti lakásnak. Nevezett ██████████ eltartási szerződés kötött ██████████. Bérlő ██████████ elhunyt. A lakás bérlői jogviszony folytatóként bérlőtársi jogviszonyban ██████████ lett. A Thaly K. u. ██████████ szanálása miatt ██████████ a Bp., IX. Márton u. ██████████ szám alatti lakásba került kihelyezésre. ██████████ jelenlegi bérleti szerződése ██████████ napjától határozatlan időre szól.

A Bp. IX. Márton u. ██████████ szám alatti lakás forgalmi értéke:	24.200.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár: (a forgalmi érték 50%-a)	12.100.000,-Ft

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy fenti ügyben döntését szíveskedjen meghozni.

Budapest, 2022. január 18.

**Baranyi Krisztina**  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottsága javasolja a Polgármesternek a Budapest IX. kerület, Márton u. ██████████ szám alatti lakás ██████████ bérlő részére 12.100.000,-Ft vételáron történő elidegenítését.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester  
Határidő: 120 nap