



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

**Iktató szám: Sz-79/2022.**

## **ELŐTERJESZTÉS**

**A Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság  
2022. március 9-i ülésére**

**Tárgy:** Szociális alapon bérbeadott lakások elidegenítése  
**Előterjesztő:** Baranyi Krisztina polgármester  
**Készítette:** Vagyonkezelési Iroda

**Előzetesen tárgyalja:**

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Oláh Eleonóra 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 értéknel, 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 kamat mellett - 15 évre részletfizetést kell előírni. A vételár hátralékra jelzálogjogot, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan - nyilvántartásba bejegyeztetni.”*

A felsorolásban szereplő bérlők az általuk bérelt lakás megvásárlására vonatkozó kérelmet nyújtottak be az Önkormányzathoz. Nevezetteknek lakbérhátraléka nincs, velük szemben a lakóközösségtől panasz nem érkezett. Az előterjesztésben szereplő forgalmi értékek az elkészített ingatlanforgalmi értékbecslésekben kerültek megállapításra.

1. ██████████ – Bp. IX. ker., ██████████

██████████ 2004.10.18. napjától – házastársával bérlőtársi jogviszony létesítését követően - vált a Bp. IX. ker. ██████████. szám alatti 1 szobás, 49,26 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakás bérlőjévé. Házastársa halálát követően 2015.05.01. napjától kizárólagos bérlőként lakik a bérleményben. A bérleti szerződése 2004.10.18. napjától határozatlan időre szól.

A Bp. IX. ker. ██████████. szám alatti lakás forgalmi értéke: 27.200.000,-Ft  
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár: 16.320.000,-Ft  
(a forgalmi érték 60%-a)

2. ██████████ – Bp., IX. ██████████.

██████████ 2004.08.13. napjától – bérlőtársi jogviszony létesítése útján – vált Bp., IX. ██████████. szám alatti, 1 szoba, 35 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos lakás bérlőjévé házastársával, ██████████, majd a bérlőtársa halálát követően, 2014.01.17-től kizárólagos bérlőként. Bérleti szerződése 2009.11.10. napjától határozatlan időre szól

A Bp. IX. ██████████. szám alatti lakás forgalmi értéke: 19.100.000,-Ft  
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár: 11.460.000,-Ft  
(a forgalmi érték 60%-a)

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy 2021. júniusi ülésen az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság 8 igen, míg a Gazdaság és Közbeszerzési Bizottság 6 igen, 2 tartózkodás szavazataránnyal javasolta Polgármester Asszonynak a lakások elidegenítését. Nevezettek részére az eladási ajánlat kiküldésre került, azonban a rendelkezésre álló 90 napon belül a vételi lehetőséggel nem éltek, és új vételi kérelmet nyújtottak be.

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

Budapest, 2022. március 01.

Melléklet:

1. sz. – Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – ██████████.
2. sz. – Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – ██████████.

**Baranyi Krisztina**  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

1.

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottsága javasolja a Polgármesternek a Budapest IX. kerület, [REDACTED] [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 16.320.000,-Ft vételáron történő elidegenítését.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Határidő: 120 nap

2.

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottsága javasolja a Polgármesternek a Budapest IX. kerület, [REDACTED] [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 11.460.000,-Ft vételáron történő elidegenítését.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Határidő: 120 nap