



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: Sz-99/2022.

ELŐTERJESZTÉS

**A Gazdasági és Közbeszerzési 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 Gazdasági és Közbeszerzési 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 m² 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 m² 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 Gazdasági 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 h.
Reiner Roland s.k.
alpolgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága javasolja a Polgármesternek a Budapest IX. kerület, [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 Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága javasolja a Polgármesternek a Budapest IX. kerület, [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 11.460.000,-Ft vételáron történő elidegenítését.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Határidő: 120 nap