



Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: Sz-344/2022.

## ELŐTERJESZTÉS

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság  
2022. október 12-i ülésére

Tárgy: Szociális alapon bérbeadott lakások elidegenítése

Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Készítette: Vagyonkezelési Iroda

Előzetesen tárgyalja: Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság 2022.10.12.

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 az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság véleményének kikérését követően dönt.

Jelen bekezdés alkalmazása során 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 értéknövelő, számlával igazolt beruházásainak értékével. A vételár a (csökkentett) forgalmi értékkel megegyező összeg.

A tulajdonos Önkormányzat a bérlemény elidegenítése estén a vételárra kedvezményt ad, melynek összege a vételár 40%-a, a teljesen felújított épületekben – ahol az utolsó 10 évben teljes épület kiürítés mellett megvalósított felújítás volt – a 30 %-a. Az 1995. december 31. napja előtt keletkezett és jelenleg is fennálló bérleti jogviszony esetén a kedvezmény a vételár – a (csökkentett) forgalmi érték – 50%-a.

A vételár kedvezmény összegének erejéig 5 év időtartamra jelzálogjogot, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan - nyilvántartásba bejegyeztetni.

Az öt év leteltével, vagy amennyiben öt éven belül a vevő a vételár kedvezmény összegét megfizeti, a tulajdonos Önkormányzat a törlési engedélyt köteles kiadni.

(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. Az előterjesztésben szereplő forgalmi értékek az elkészített ingatlanforgalmi értékbecslésekben kerültek megállapításra.

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

██████████ 2012.02.22. napjától vált a Bp. IX. ker. ██████████ sz. alatti, 1 szoba, összkomfortos, 31,16 m<sup>2</sup> alapterületű lakás bérlőjévé.

██████████ 1994. április 18. napjától – névjegyzék útján - váltak bérleti jogviszonyban a Bp., IX. ██████████ szám alatti lakás bérlőivé. A ██████████ számú épület szanálása miatt bérlők 2012. évben kihelyezésre kerültek a Bp. IX. ker. ██████████ szám alatti lakásba. Bérleti

szerződésük lakásdíj tartozás miatt 2014-ben felmondásra került, majd a hátralék megfizetését követően [REDACTED] lakásbérleti szerződése 2019.12.01. napjától határozott időre visszaállításra került. Jelenlegi bérleti szerződése többszöri hosszabbítást követően 2021.11.30. napjától határozatlan időre szól.

A Bp. IX. ker. [REDACTED] szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára:	29.500.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (50%):	14.750.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár:	14.750.000,-Ft

**2. [REDACTED] – Bp. IX. ker. [REDACTED].**

[REDACTED] 2009.11.10. napjától – épület szanálása miatt – vált a Bp. IX. ker. [REDACTED] sz. alatti, 1 szoba, összkomfortos, 26,13 m2 alapterületű lakás bérletjévé.

[REDACTED] 1998.02.03-tól. napjától – állampolgári csere útján – vált a Bp., IX. [REDACTED] szám alatti lakás bérletjévé. Az [REDACTED] számú épület szanálása miatt bérlető kihelyezésre került a Bp., IX. ker. [REDACTED] sz. alatti lakásba. Jelenlegi bérleti szerződése 2009.11.10-től határozatlan időre szól.

A Bp. IX. ker. [REDACTED] szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára:	24.900.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (40%):	9.960.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár:	14.940.000,-Ft

**3. [REDACTED] – Budapest, X. ker. [REDACTED]**

[REDACTED] 2007.02.07. napjától – méltányosság útján – vált a Bp., X. ker. [REDACTED] sz. alatti, 1 szoba, komfortos, 37 m2 alapterületű lakás bérletjévé.

Jelenlegi bérleti szerződése többszöri hosszabbítást követően 2018.03.07. napjától határozatlan időre szól.

A Bp. X. ker. [REDACTED] szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára:	25.100.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (40%):	10.040.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár:	15.060.000,-Ft

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

Budapest, 2022. október 05.

**Baranyi Krisztina s.k.**  
polgármester

Melléklet:

- 1.sz. – Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – Bp. IX. ker. [REDACTED].
- 2.sz. - Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – Bp. IX. [REDACTED].
- 3.sz. - Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – Bp., X. ker. [REDACTED].

## HATÁROZATI JAVASLAT

1. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a Budapest IX. ker. [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 14.750.000,-Ft kedvezményes vételáron történő elidegenítéséhez.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester  
Határidő: 120 nap

2. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a Budapest IX. kerület [REDACTED]. szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 14.940.000,-Ft kedvezményes vételáron történő elidegenítéséhez.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester  
Határidő: 120 nap

3. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a Budapest X. ker. [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 15.060.000,-Ft kedvezményes vételáron történő elidegenítéséhez.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester  
Határidő: 120 nap