



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: Sz-19/2023.

ELŐTERJESZTÉS

**A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
2023. január 25-i ülésére**

Tárgy: Szociális alapon bérbe adott lakások elidegenítése

Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Készítette: Vagyonkezelési Iroda

Előzetesen tárgyalja: Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság
2023.01.25. - 13.00 óra

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 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 kamattal - 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., ██████████

██████████ 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. Jelenlegi bérleti szerződése 2004.10.18. napjától határozatlan időre szól.

A Bp. IX. ker. ██████████. szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára:	31.600.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (40%):	12.640.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár:	18.960.000,-Ft

2. ██████████ – Bp. IX. ker. ██████████.

██████████ 2019.10.06. napjától – jogviszonyfolytatóként – vált a Bp. IX. ker. ██████████. sz. alatti, 1 szoba, komfortos, 38,79 m² alapterületű lakás bérlőjévé.

██████████ 1977.01.05. napjától – átmeneti elhelyezésként – váltak a Bp., IX. ██████████. sz. alatti lakás bérlőivé. Házasságfelbontás miatt ██████████ kizárólagos bérlője lett a lakásnak. A ██████████. szám alatti épület felújítása miatt, ██████████ ideiglenes elhelyezésre került a ██████████. szám alatti átmeneti lakásba. 2002.12.14-én házasságot kötött ██████████, majd 2005.04.30-tól visszaköltöztek a felújított ██████████. számú épület ██████████. szám alatti lakásába. ██████████ 2019.02.15-én, ██████████ 2019.10.05-én elhunyt. A lakás jogviszonyfolytatója 2019.10.06. napjától édesanyja halálát követően ██████████ lett. Jelenlegi bérleti szerződése többszöri hosszabbítást követően 2022.07.11-től határozatlan időre szól.

A Bp. IX. ker. ██████████. szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára:	31.100.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (50%):	15.550.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár:	15.550.000,-Ft

3. ██████████ – Budapest, IX. ker. ██████████.

██████████ 2009.12.01. napjától – szanálás útján – vált a Bp., IX. ker. ██████████. sz. alatti, 1,5 szoba, komfortos, 37,68 m² alapterületű lakás bérlőjévé határozatlan időre.

██████████ 1995.09.25. napjától – bírói ítélet alapján – vált a Bp., IX. ██████████. száma alatti lakás bérlőjévé. A ██████████. szám alatti épület kiürítése miatt fent nevezett kihelyezésre került a Bp., IX. ██████████. szám alatti lakásba.

Jelenlegi bérleti szerződése 2009.12.01. napjától határozatlan időre szól.

A Bp. IX. ker. ██████████. szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára:	25.300.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (50%):	12.650.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár:	12.650.000,-Ft

4. [REDACTED] – Budapest, XV. ker. [REDACTED]

[REDACTED] 2011.06.06. napjától – méltányosság útján – vált a Bp., XV. ker. [REDACTED] szám alatti, 2 szoba, összkomfortos, 47 m2 alapterületű lakás bérlőjévé.

[REDACTED] 1992.07.01. napjától – pályázat útján – vált a [REDACTED] szám alatti lakás bérlőjévé. A Gazdasági Bizottság [REDACTED] sz. határozata alapján 2011.06.06. napjától határozatlan idejű bérlője a Bp., XV. ker. [REDACTED] szám alatti lakásnak.

A Bp., XV. ker. [REDACTED] szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 31.800.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (40%): 12.720.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 19.080.000,-Ft

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

Budapest, 2023. január 17.

Baranyi Krisztina s.k.
polgármester

Melléklet:

1. sz. – Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – Bp. IX. ker. [REDACTED]
2. sz. - Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – Bp. IX. ker. [REDACTED]
3. sz. - Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – Bp., IX. ker. [REDACTED]
4. sz. - Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – Bp. XV. 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 18.960.000,-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 15.550.000,-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 IX. ker. [REDACTED]. szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 12.650.000,-Ft kedvezményes vételáron történő elidegenítéséhez.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester
Határidő: 120 nap

4. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a Budapest XV. ker. [REDACTED]. szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 19.080.000,-Ft kedvezményes vételáron történő elidegenítéséhez.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester
Határidő: 120 nap