



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: Sz-134/2023.

ELŐTERJESZTÉS

**A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
2023. április 26-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
2023.04. 26.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Oláh Eleonóra s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

**A döntéshez egyszerű
minősített**

X

többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

**igen
nem**

X

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

X

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 kamattal mellett - 15 évre részletfizetést kell előírni. A vételár hátralékra jelzálogjogot, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan - nyilvántartásba bejegyeztetni.”

Bérlők az általuk bérelt lakás megvásárlására vonatkozó kérelmet nyújtottak be az Önkormányzathoz. Nevezetteknek lakbérhátralékuk nincs. Az előterjesztésben szereplő forgalmi érték az elkészített ingatlanforgalmi értékbecslésben került megállapításra.

1. [REDACTED] – Bp. IX. ker., [REDACTED].

[REDACTED] 2009.07.13. napjától – szanalás útján - váltak a Bp. IX. ker. [REDACTED] szám alatti 1,5 szobás, 40,54 m² alapterületű, összkomfortos lakás bérlőivé.

[REDACTED] 2000.11.22. napjától – lakáspályázat útján – váltak a Bp., IX. [REDACTED] szám alatti lakás bérlőivé. A [REDACTED] szám alatti épület kiürítése miatt nevezettek kihelyezésre kerültek a Bp., IX. ker. [REDACTED] szám alatti lakásba. Jelenlegi bérleti szerződésük 2009.07.13. napjától határozatlan időre szól.

A Bp. IX. ker. [REDACTED] szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 38.000.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (40%): 15.200.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 22.800.000,-Ft

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

[REDACTED] 2013.02.19. napjától – szanalás útján - vált a Bp. IX. ker. [REDACTED] szám alatti 1 szobás, 37,05 m² alapterületű, összkomfortos lakás bérlőjévé.

[REDACTED] 2010.02.11. napjától – méltányosság útján – vált a Bp., IX. [REDACTED] szám alatti lakás bérlőjévé. A [REDACTED] szám alatti épület kiürítése miatt nevezett kihelyezésre került a Bp., IX. ker. [REDACTED] szám alatti lakásba. Jelenlegi bérleti szerződése 2013.02.19. napjától határozatlan időre szól.

A Bp. IX. ker. [REDACTED] szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 32.300.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (40%): 12.920.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 19.380.000,-Ft

[REDACTED] – Bp. IX. ker., [REDACTED]

[REDACTED] 2022.09.30. napjától – jogviszonyfolytatás útján - vált a Bp. IX. ker. [REDACTED] szám alatti 1 szobás, 36,7 m² alapterületű, komfortos lakás bérlőjévé.

[REDACTED] 1962.10.01. napjától – névjegyzék útján – vált a Bp., IX. [REDACTED] szám alatti lakás bérlőjévé. [REDACTED] 1981.12.01-én elhunyt. [REDACTED] (unoka) jogviszonyfolytatóként bérlőtársával [REDACTED] 1982.11.08. váltak határozatlan időre szólóan a lakás bérlőivé. [REDACTED] 2022.09.30. napján elhunyt, így a lakás jogviszonyfolytatója 2022.09.30. napjától [REDACTED] lett. Jelenlegi bérleti szerződése határozatlan időre szól.

A Bp. IX. ker. [REDACTED] szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 24.300.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (50%): 12.150.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 12.150.000,-Ft

4. [REDACTED] – Bp., IX. ker. [REDACTED].

[REDACTED] 2021.05.03. napjától - rossz műszaki állapot miatti kihelyezés útján – vált a Bp., IX. [REDACTED] szám alatti, 1 szobás, 29,33 m2, összkomfortos lakás bérlőjévé.

[REDACTED] 1987. 06.11. napjától – méltányosság útján - vált a Bp., IX. [REDACTED] szám alatti lakás bérlőjévé. Fent nevezett 2001.01.19-én elhunyt. A lakás bérleti jogviszony folytatói 2001.03.21. napjától határozatlan időre gyermekei [REDACTED] és [REDACTED] lettek. [REDACTED] 2021.02.21-én írásban lemondott bérletársi jogviszonyáról, így a lakás kizárólagos bérlője [REDACTED] lett. Bérlet a lakás rossz műszaki állapotára tekintettel 2021.05.03-án kihelyezésre került a Bp., IX. [REDACTED] szám alatti lakásba. Jelen bérleti szerződése határozatlan időre szól.

A Bp. IX. ker. [REDACTED] szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára:	26.900.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (50%):	13.450.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár:	13.450.000,-Ft

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

Budapest, 2023. április 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. IX. 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] bérlők részére 22.800.000,-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 19.380.000,-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 12.150.000,-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 IX. ker. [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 13.450.000,-Ft kedvezményes vételáron történő elidegenítéséhez.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester
Határidő: 120 nap