



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: Sz-230/2023.

ELŐTERJESZTÉS

**A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
2023. június 21-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
2023.06.21. 13.00 órakor

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 esetén 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.”

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. [REDACTED].

[REDACTED] és [REDACTED] 1994.03.01. napjától – névjegyzék útján – váltak a Bp., [REDACTED] szám alatti, 74,45 m², 2 szoba, komfortos lakás bérlőivé. [REDACTED] bérlő 1997.01.08-án elhunyt, így a lakás kizárólagos bérlője [REDACTED] lett, majd lányával [REDACTED] 2002.07.09. napjától bérlőtársi jogviszonyban. [REDACTED] 2019.01.02-án elhunyt, a lakás bérlője 2019.01.02. napjától [REDACTED] lett. Jelenlegi bérleti szerződése határozatlan időre szól.

A Bp. [REDACTED] szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 49.500.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (50%): 24.750.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 24.750.000,-Ft

2. [REDACTED] és [REDACTED] – Bp. [REDACTED]

[REDACTED] és [REDACTED] 2013.04.05. napjától – szanálás útján – váltak a Bp., [REDACTED] szám alatti, 38,71 m², 1 szoba, összkomfortos lakás bérlőivé.

Fent nevezettek 2000.10.30 napjától – lakáscsere útján – váltak a Bp., [REDACTED] szám alatti lakás bérlőivé. A [REDACTED] sz. alatti épület kiürítése miatt bérlők kihelyezésre kerültek a Bp., IX. [REDACTED] szám alatti lakásba. Jelenlegi bérleti szerződésük 2013.04.05. napjától határozatlan időre szól.

A Bp. IX. ker., [REDACTED] szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 36.300.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (40%): 14.520.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 21.780.000,-Ft

[REDACTED] – Bp. [REDACTED]

[REDACTED] 2013. 04.05. napjától – szanálás útján – vált a Bp. [REDACTED] szám alatti, 1 szoba, 41,33 m², összkomfortos lakás bérlőjévé.

Fent nevezett 1972.06.15. napjától – lakáscsere útján – vált a Bp., [REDACTED] szám alatti lakás bérlőjévé. A [REDACTED] sz. alatti épület kiürítése miatt bérlő kihelyezésre került a Bp., [REDACTED] szám alatti lakásba. Jelenlegi bérleti szerződése 2013.04.05. napjától határozatlan időre szól.

A Bp. [REDACTED] szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 39.300.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (50%): 19.650.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 19.650.000,-Ft

4. [REDACTED] – Bp. [REDACTED].

[REDACTED] 2014. 01.27. napjától – szanalás útján – vált a Bp., [REDACTED] u. 3/A. tetőtér 1. szám alatti, 1 szoba, 42,51 m², összkomfortos lakás bérlőjévé.

[REDACTED] és [REDACTED] 1992.05.25. napjától – méltányosság útján – váltak Bp., [REDACTED] [REDACTED] szám alatti lakás bérlőjévé. [REDACTED] 1999.12.15-én kelt jegyzőkönyvben lemondott bérlőtársi jogviszonyáról, így a bérleti jogviszony folytatója 1999.12.21. napjától határozatlan időre [REDACTED] lett. A [REDACTED] sz. alatti épület kiürítése miatt bérlő kihelyezésre került a Bp., [REDACTED] szám alatti lakásba. Jelenlegi bérleti szerződése 2014.01.27. napjától határozatlan időre szól.

A Bp. [REDACTED]. szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára:	41.400.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (50%):	20.700.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár:	20.700.000,-Ft

5. [REDACTED] – Bp. [REDACTED] u. 3/A. tetőtér 2.

[REDACTED] 2013. 03.22. napjától – szanalás útján – vált a Bp., [REDACTED] szám alatti, 1 szoba, 37,39 m², összkomfortos lakás bérlőjévé.

[REDACTED] 1994.03.22. napján kelt hozzájárulás alapján – lakáscsere útján – vált Bp., [REDACTED] szám alatti lakás bérlőjévé. [REDACTED] sz. alatti épület kiürítése miatt bérlő kihelyezésre került a Bp., [REDACTED] szám alatti lakásba. Jelenlegi bérleti szerződése 2013.03.22. napjától határozatlan időre szól.

A Bp. [REDACTED]. szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára:	35.600.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (50%):	17.800.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár:	17.800.000,-Ft

[REDACTED] – Bp. [REDACTED]

[REDACTED] 2013.03.01. napjától – szanalás útján – vált a Bp. [REDACTED] szám alatti, 1 szoba, 36,04 m², összkomfortos lakás bérlőjévé.

Fent nevezett 2001.06.25. napjától – lakáscsere útján – vált a Bp. [REDACTED] szám alatti lakás bérlőjévé. A [REDACTED] sz. alatti épület kiürítése miatt bérlő kihelyezésre került a Bp., [REDACTED] szám alatti lakásba. Jelenlegi bérleti szerződése 2013.03.01. napjától határozatlan időre szól.

A Bp. [REDACTED]. szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára:	34.600.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (40%):	13.840.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár:	20.760.000,-Ft

7. [REDACTED] – Bp. [REDACTED].

[REDACTED] 2020.11.24. napjától – szanalás útján – vált a Bp., [REDACTED] szám alatti, 1 szoba, 40,40 m², összkomfortos lakás bérlőjévé.

Fent nevezett 1976.04.30. napjától – lakáscsere útján – vált a Bp., [REDACTED] szám alatti lakás bérlőjévé. A [REDACTED] sz. alatti épület kiürítése miatt bérlő kihelyezésre került a Bp., [REDACTED] szám alatti lakásba. Jelenlegi bérleti szerződése 2020.11.24. napjától határozatlan időre szól.

A Bp. [REDACTED] szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 39.500.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (50%): 19.750.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 19.750.000,-Ft

8. [REDACTED] – Bp. [REDACTED].

[REDACTED] 2022.06.14. napjától – jogviszonyfolytatás útján – vált a Bp., [REDACTED] szám alatti, 1 szoba, 63,15 m², összkomfortos lakás bérlőjévé.

[REDACTED] (nagyszülő) 1984.01.01. napjától – jogviszonyfolytatás útján – vált a Bp., [REDACTED] szám alatti lakás bérlőjévé. A [REDACTED] alatti épület kiürítése miatt bérlő kihelyezésre került a Bp., [REDACTED] szám alatti lakásba. [REDACTED] 2022.06.14-én elhunyt, a lakás bérleti jogviszony folytatója 2022.06.14. napjától unokája, [REDACTED] lett. Jelenlegi bérleti szerződése határozatlan időre szól.

A Bp. [REDACTED] szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 42.800.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (50%): 21.400.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 21.400.000,-Ft

9. [REDACTED] – Bp. [REDACTED].

[REDACTED] 2013.03.20. napjától – védőnői szolgálati jelleggel – vált a Bp., [REDACTED] szám alatti, 1 szoba, 50 m², komfortos lakás bérlőjévé.

Jelenlegi bérleti szerződése a GB 81/2018. (IV.25.) számú határozatával 2018.04.25. napjától vált határozatlan idejűvé.

A Bp. [REDACTED] szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 40.300.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (40%): 16.120.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 24.180.000,-Ft

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

[REDACTED] 2012. 01.26. napjától – szanalás útján – vált a Bp. [REDACTED] szám alatti, 1 szoba, 28,83 m², összkomfortos lakás bérlőjévé.

[REDACTED] 1999.11.05. napjától – lakáscsere útján – vált Bp., [REDACTED] szám alatti lakás bérlőjévé. [REDACTED] 2011.09.07-én írásban bejelentette, hogy házasságkötés miatt neve [REDACTED] névre változott. A [REDACTED] sz. alatti épület kiürítése miatt bérlő kihelyezésre

került a Bp., [REDACTED] szám alatti lakásba. Jelenlegi bérleti szerződése 2012.01.26. napjától határozatlan időre szól.

A Bp. [REDACTED] szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára:	23.800.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (40%):	9.520.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár:	14.280.000,-Ft

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

Budapest, 2023. június 12.

Baranyi Krisztina h.
polgármester
Reiner Roland s.k.
alpolgármester

Melléklet:

1. sz. – Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – [REDACTED]
2. sz. - Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – [REDACTED]
3. sz. - Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – [REDACTED]
4. sz. - Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – [REDACTED]
5. sz. - Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – [REDACTED]
6. sz. - Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – [REDACTED]
7. sz. – Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – [REDACTED]
8. sz. – Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – [REDACTED]
9. sz. – Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – [REDACTED]
10. sz. – Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – [REDACTED]

HATÁROZATI JAVASLAT

1.
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a Budapest [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 24.750.000,-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 [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlők részére 21.780.000,-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 [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 19.650.000,-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 [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 20.700.000,-Ft kedvezményes vételáron történő elidegenítéséhez.
Felelős: Baranyi Krisztina polgármester
Határidő: 120 nap
5.
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a Budapest [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 17.800.000,-Ft kedvezményes vételáron történő elidegenítéséhez.
Felelős: Baranyi Krisztina polgármester
Határidő: 120 nap
6.
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a Budapest [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 20.760.000,-Ft kedvezményes vételáron történő elidegenítéséhez.
Felelős: Baranyi Krisztina polgármester
Határidő: 120 nap

7.

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a Budapest [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 19.750.000,-Ft kedvezményes vételáron történő elidegenítéséhez.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Határidő: 120 nap

8.

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a Budapest [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 21.400.000,-Ft kedvezményes vételáron történő elidegenítéséhez.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Határidő: 120 nap

9.

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a Budapest [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 24.180.000,-Ft kedvezményes vételáron történő elidegenítéséhez.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Határidő: 120 nap

10.

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a Budapest [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 14.280.000,-Ft kedvezményes vételáron történő elidegenítéséhez.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Határidő: 120 nap