



Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: Sz-38/2024.

ELŐTERJESZTÉS

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
2024. február 14-i ülésére

Tárgy: Szociális alapon bérebe adott lakások elidegenítése

Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Készítette: Vagyonkezelési Iroda

Előzetesen tárgyalja: Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság
2024. február 14., 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 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, 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. ██████████ – Bp. ██████████.

██████████ 2011.05.03. napjától – szanalás útján – vált a Bp., ██████████. szám alatti, 1 szoba, 33,85 m², komfortos lakás bérlőjévé.

██████████ 1998.04.07. napjától – lakáscsere útján – váltak a Bp., ██████████ szám alatti lakás bérlőivé. A P.K.K.B. 26.P.100.115/2004/3. sz. ítélete alapján (házasság felbontása) ██████████ 2006.04.20. napjától lett bérlője a ██████████. szám alatti lakásnak. A ██████████ számú épület kiürítése miatt ██████████ 2011.05.03. napján kihelyezésre került a Bp., ██████████. szám alatti lakásba. Jelenlegi bérleti szerződése határozatlan időre szól.

A Bp. IX. ker., ██████████ szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára:	27.000.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (40%):	10.800.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár:	16.200.000,-Ft

2. ██████████ – Bp. ██████████

██████████ 2003.09.17. napjától – szanalás útján – vált a Bp., ██████████. szám alatti, 2 szoba, 52 m², komfortos lakás bérlőjévé.

██████████ 1998.01.09. napjától – lakáscsere útján – vált a Bp., ██████████ szám alatti lakás bérlőjévé. A Lenhossék u. 21. számú épület kiürítése miatt bérlő kihelyezésre került a Bp. ██████████ ██████████ szám alatti lakásba. Jelenlegi bérleti szerződése határozatlan időre szól.

A Bp. ██████████ szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára:	35.400.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (40%):	14.160.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár:	21.240.000,-Ft

3. ██████████ – Bp. ██████████.

██████████ 2020.05.06. napjától – jogviszony-folytatóként – vált a Bp. ██████████. sz. alatti, 1 szoba, összkomfortos, 34,42 m² alapterületű lakás bérlőjévé.

██████████ 1978.03.29. napjától – szolgálati jelleggel – vált a Bp., ██████████ szám alatti lakás bérlőjévé. A lakás szolgálati jellege törlésre került, bérleti szerződése 2002.10.02-től határozatlan időre szól. ██████████ 2004-ben eltartási szerződést kötött ██████████. A ██████████ szám alatti épület szanalása miatt ██████████ 2012-ben kihelyezésre került a Bp., ██████████ szám alatti lakásba. Bérleti szerződése határozatlan időre szól. Bérlő 2020.05.05-én elhunyt. A lakás bérlője 2020.05.06-tól jogviszony folytatóként ██████████ eltartó lett, bérleti szerződése határozatlan időre szól.

A Bp. [REDACTED] szám alatti lakás forgalmi értéke:	29.800.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (50%)	14.900.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény	14.900.000,-Ft

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy 2023. szeptemberi ülésen az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság 10 igennel egyhangúan javasolta, míg a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság 4 igen, 1 nem, 3 tartózkodás szavazataránnyal nem járult hozzá a lakás elidegenítéséhez.

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

Budapest, 2024. február 5.

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

Melléklet:

1. sz. - Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – Bp. [REDACTED]
2. sz. – Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – Bp. [REDACTED]
3. sz. – Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – Bp. [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 16.200.000,-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] bérlő részére 21.240.000,-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 14.900.000,-Ft kedvezményes vételáron történő elidegenítéséhez.
Felelős: Baranyi Krisztina polgármester
Határidő: 120 nap