



Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: Sz-102/2024.

**ELŐTERJESZTÉS**  
A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság  
2024. március 20-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. március 20. 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 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.

**– Bp. IX. ker.,**

2023.09.20. napjától – bérleti jogviszony folytatás útján – vált a Bp., IX. szám alatti, 2 szoba, 48,11 m<sup>2</sup>, összkomfortos lakás bérelőjévé.

1998.12.08. napjától – lakáscsere útján – vált a Bp., IX. szám alatti lakás bérelőjévé. A számú épület felújítása miatt a bérelő ideiglenesen kihelyezésre került a Bp., IX. szám alatti lakásba, majd az épület felújításának befejeztével visszaköltözött a szám alatti lakásba. Bérleti szerződése 2004.02.06. napjától határozatlan időre szól. 2023.09.19. napján elhunyt. A lakásbérleti jogviszony folytatója 2023.09.20. napjától édesanyja, lett. Bérleti szerződése határozatlan időre szól.

A Bp. IX. ker., szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 38.600.000,-Ft  
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (40%): 15.440.000,-Ft  
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 23.160.000,-Ft

**2. – Bp. IX. ker.,**

2023.05.01. napjától – bérleti jogviszony folytatás útján – vált a Bp., IX. ker., szám alatti, 2 szoba, 55,24 m<sup>2</sup>, komfortos lakás bérelőjévé.

1999.12.03. napjától bérletársi jogviszonyban – lakáscsere útján – váltak a Bp., IX. szám alatti lakás bérelőivé. Az számú épület kiürítése miatt bérlők kihelyezésre kerültek a Bp., IX. ker., szám alatti lakásba. 2016.03.16. napján elhunyt, a lakás kizárólagos bérelője 2016.09.01. napjától lett. 2023.04.30. napján elhunyt. A lakás bérleti jogviszony folytatója 2023.05.01. napjától lánya, lett. Jelenlegi bérleti szerződése határozatlan időre szól.

A Bp. IX. ker., szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 39.700.000,-Ft  
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (40%): 15.880.000,-Ft  
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 23.820.000,-Ft

**3. – Bp., X. ker.**

2003.06.06. napjától – szanalás útján – vált a Bp., X. ker., szám alatti, 2 szoba, 53 m<sup>2</sup>, összkomfortos lakás bérelőjévé.

1989.07.01. napjától – névjegyzék útján – vált a Bp., IX. szám alatti lakás bérelőjévé. A számú épület kiürítése miatt bérelő kihelyezésre került a Bp., X. ker., szám alatti lakásba. Jelenlegi bérleti szerződése 2003.06.06. napjától határozatlan időre szól.

A Bp., X. ker., szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 32.400.000,-Ft  
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (50%): 16.200.000,-Ft  
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 16.200.000,-Ft

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

[REDACTED] 2012.05.08. napjától – minőségi lakáscsere útján – váltak a Bp., IX. ker., [REDACTED]. szám alatti, 2 szoba, 51,31 m<sup>2</sup>, összkomfortos lakás bérlőivé, majd 2019.01.14. napjától bérlőtársi jogviszonyban [REDACTED]. Jelenlegi bérleti szerződésük határozatlan időre szól.

A Bp., IX. ker., [REDACTED] szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 43.300.000,-Ft  
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (40%): 17.320.000,-Ft  
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 25.980.000,-Ft

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

[REDACTED] 2010.02.15. napjától – szanálás útján – váltak a Bp., IX. ker., [REDACTED]. szám alatti, 2 szoba, 54.51 m<sup>2</sup>, összkomfortos lakás bérlőivé.

[REDACTED] 2001.07.03. napjától bérlőtársi jogviszonyban – lakáscsere útján – váltak a Bp., IX. ker., [REDACTED]. szám alatti lakás bérlőivé. Az [REDACTED] számú épület kiürítése miatt bérlők 2010.02.15. napján kihelyezésre kerültek a Bp., IX. ker., [REDACTED]. szám alatti lakásba. Jelenlegi bérleti szerződésük határozatlan időre szól.

A Bp. IX. ker., [REDACTED] szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 46.700.000,-Ft  
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (40%): 18.680.000,-Ft  
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 28.020.000,-Ft

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy fenti ügyekben döntésüket szíveskedjenek meghozni.

Budapest, 2024. március 614.

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

Melléklet:

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

## HATÁROZATI JAVASLAT

1.

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a Budapest IX. ker., IX. [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 23.160.000,-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. ker., [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlő részére 23.820.000,-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 16.200.000,-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] bérlők részére 25.980.000,-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 IX. ker. [REDACTED] szám alatti lakás [REDACTED] bérlők részére 28.020.000,-Ft kedvezményes vételáron történő elidegenítéséhez.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Határidő: 120 nap