



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

**Iktató szám: Sz-118/2024.**

**ELŐTERJESZTÉS**  
**A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság**  
**2024. április 17-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. április 17. 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 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., ██████████.

██████████ 2021.05.03. napjától - rossz műszaki állapot miatti kihelyezés útján – vált a Bp., ██████████ szám alatti, 1 szobás, 29,33 m<sup>2</sup>, összkomfortos lakás bérlőjévé.

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

A Bp. ██████████. szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 27.300.000,-Ft  
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (50%): 13.650.000,-Ft  
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 13.650.000,-Ft

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy 2023. áprilisi ülésen az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság 7 igennel egyhangúan javasolta, míg a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság 3 igen, 2 nem, 3 tartózkodás szavazataránnyal nem járult hozzá a lakás elidegenítéséhez.

2. ██████████ – Bp. ██████████.

██████████ (korábbi nevén: ██████████) 2002.10.09. napjától vált a Bp., ██████████ szám alatti, 1 szoba, 35,83 m<sup>2</sup>, komfortos lakás bérlőjévé.

██████████ 1988.08.04. napjától – jogviszony folytatás útján – ██████████ bérlőtársi jogviszonyban – vált a Bp., ██████████ szám alatti lakás bérlőjévé. A PKKB 14.P.100.245/1996. sz. ítéletével házasságukat felbontotta, ezt követően ██████████ 1998.05.18. napjától a Bp., ██████████ szám alatti lakás bérlője lett. A ██████████ számú épület kiürítése miatt bérlő 2002.10.09. napján kihelyezésre került a Bp., ██████████ szám alatti lakásba, bérlőtársi jogviszonyban lányával, ██████████. ██████████ (későbbi nevén ██████████) 2013.11.23. napján elhunyt, így a lakás kizárólagos bérlője ██████████ (korábbi nevén ██████████) lett. Jelenlegi bérleti szerződése határozatlan időre szól.

A Bp. ██████████. szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 21.900.000,-Ft  
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (40%): 8.760.000,-Ft  
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 13.140.000,-Ft

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

Budapest, 2024. április 9.

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

Melléklet:

1. sz. - Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – Bp. ██████████.
2. sz. – Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – Bp. ██████████.

## 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 13.650.000,-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 13.140.000,-Ft kedvezményes vételáron történő elidegenítéséhez.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Határidő: 120 nap