OTTHON, VÁROS
FERENCVÁROS

Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: Sz-320/2024.

ELŐTERJESZTÉS

A Gazdasági Bizottság
2024. november 12-i ülésére

Tárgy: Szociális alapon bérbe adott lakások elidegenítése

Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Készítette: Vagyonkezelési Iroda

Előzetesen tárgyalja: Szociális és Egészségügyi Bizottság - 2024. november 12.

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

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

A döntéshez egyszerű [X]
minősített [ ] **többség szükséges.**

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen [X]
nem [ ]

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni. [X]

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni. [ ]

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható. [ ]

Tisztelt Gazdasági 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 Bizottság a Szociális és Egészségügyi 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 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 értékek az elkészíttetett ingatlanforgalmi értékbecslésekben kerültek megállapításra.

1. [redacted] **– Bp. IX. ker.,** [redacted]

[redacted] 2023.09.20. napjától – jogviszony folytatás útján – vált a Bp., IX. [redacted] szám alatti, 2 szoba, 48,11 m^2, összkomfortos lakás bérlőjévé.

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

A Bp. IX. ker., [redacted] szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 38.900.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (40%): 15.560.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 23.340.000,-Ft

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy 2024. márciusi ülésen a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság 5 igen,1 tartózkodás szavazataránnyal hozzájárult a lakás elidegenítéséhez, azonban bérlő nem élt a részére megküldött eladási ajánlattal.

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

[redacted] 2015.09.25. napjától vált a Bp., IX. ker., [redacted] szám alatti, 1,5 szoba, 55,02 m^2, összkomfortos lakás bérlőjévé.

[redacted] 2004.10.27. napjától – lakáscsere útján – vált a Bp., IX. ker. [redacted] szám alatti lakás bérlőjévé. A lakás rossz műszaki állapota miatt bérlő 2015.09.25. napján kihelyezésre került a Bp., IX. ker., [redacted] szám alatti lakásba.
A bérleti szerződés többszöri hosszabbítást követően 2019.12.01. napjától határozatlan időre szól.

A Bp. IX. ker., [redacted] szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 48.700.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (40%): 19.480.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 29.220.000,-Ft

3. [redacted] – Bp. IX. ker., [redacted]

[redacted] 2020.06.12. napjától – bérleti jogviszony folytatás útján – vált a Bp., IX. [redacted] szám alatti, 1 szoba, 26,38 m^2, összkomfortos lakás bérlőjévé.

[redacted] 2014.07.01. napjától – méltányosság útján – vált a Bp., IX. [redacted] szám alatti lakás bérlőjévé, az általa 1997-től bérelt [redacted] szám alatti lakásra fennálló bérleti szerződésének közös megegyezéssel történő megszüntetését követően. [redacted] 2020.06.12-én elhunyt, a bérleti jogviszony folytatója, 2020.06.12. napjától házastársa [redacted] lett, bérleti szerződése határozatlan időre szól.

A Bp. IX. ker., [redacted] szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 26.300.000-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (40%): 10.520.000-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 15.780.000-Ft

Döntési javaslat:
Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági Bizottsága meghozza döntését a jelen előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozat-tervezet szerint.

Budapest, 2024. november …

Baranyi Krisztina s.k.
polgármester

Mellékletek:
1.melléklet – Határozat-tervezet
2.melléklet - Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – Bp. IX. ker, [redacted]
3.melléklet – Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – Bp. IX. ker., [redacted].
4.melléklet - Ingatlanforgalmi szakértői vélemény – Bp. IX. ker., [redacted]

1. melléklet az előterjesztéshez

Határozat-tervezet

1) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a Budapest IX. ker., [redacted] szám alatti lakás [redacted] bérlő részére 23.340.000-Ft kedvezményes vételáron történő elidegenítéséhez.

   Felelős: Baranyi Krisztina polgármester
   Határidő: 120 nap

2) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a Budapest IX. ker., [redacted] szám alatti lakás [redacted] bérlő részére 29.220.000,-Ft kedvezményes vételáron történő elidegenítéséhez.

   Felelős: Baranyi Krisztina polgármester
   Határidő: 120 nap

3) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a Budapest IX. ker., [redacted] szám alatti lakás [redacted] bérlő részére 15.780.000,-Ft kedvezményes vételáron történő elidegenítéséhez.

   Felelős: Baranyi Krisztina polgármester
   Határidő: 120 nap