Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzata
Polgármestere

Sz-3. számú előterjesztés

Előterjesztés
a Gazdasági Bizottság részére
a szociálisan bérbeadott lakások elidegenítéséről

I. Tartalmi összefoglaló

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) sz. rendelete meghatározott feltételekkel lehetővé teszi, hogy az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérlői bérleményüket megvásárolják.
A fent hivatkozott rendelet:
27.§
„(3) A bérbe adott lakásokat kizárólag a bérleti jogviszony legalább 10 éves fennállása esetén lehet elidegeníteni. Az elidegenítésről 100 millió forint forgalmi értéket meg nem haladó lakások esetén a Gazdasági Bizottság a Szociális és Egészségügyi Bizottság véleményének kikérését követően, 100 millió forint forgalmi értéket meghaladó lakások esetén a Képviselő-testület a Gazdasági Bizottság véleményének kikérését követően dönt.
Jelen bekezdés alkalmazása során a jelenleg fennálló bérleti jogviszony időtartamán túlmenően 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 vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét. A vételár a (csökkentett) forgalmi értékkel megegyező összeg.
(1a) A tulajdonos Önkormányzat szociális alapon bérbeadott lakás 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 szociális bérleti jogviszony esetén a kedvezmény a vételár – a (csökkentett) forgalmi érték – 50%-a.
(1b) Piaci alapon és költségelven bérbeadott lakások esetén a vételár a (csökkentett) forgalmi érték 100%-a.
(2) Az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 20%-át egy összegben kell megfizetni. A szociálisan rászorult bérlő esetén ez a kötelezettség nem áll fenn.
A vételár fennmaradó részére szociális alapon bérbeadott lakások esetén évi 5%-os kamat mellett, költségelven és piaci alapon bérbeadott lakások esetén a mindenkor érvényes jegybanki alapkamat mellett, 15 évre részletfizetést kell előírni.

Az előterjesztésben szereplő 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. [redacted]

[redacted] 2017. 06 01. napjától vált a Bp., [redacted] sz. alatti, 2 szobás, 54,42 m^2 alapterületű, komfortos lakás bérlőjévé.

[redacted] 1988.06.17. napjától – a Bp., IX. [redacted]. szám alatti lakásból, jóhiszemű jogcímnélküli lakáshasználóként való kihelyezését követően – vált a Bp., [redacted]. szám alatti lakás bérlőjévé. A bérlemény rossz műszaki állapotára valamint kisfia asztmatikus betegségére tekintettel 2017.06.01-től bérbeadásra került részére a Bp [redacted]. sz. alatti lakás. Bérleti szerződése 2020.06.02. napjától határozatlan időre szól.

A lakásra elkészült értékbecslés (6. számú melléklet) alapján a Bp. [redacted] szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 54.300.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1a) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (50%) 27.150.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1a) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 27.150.000,-Ft

2.

[redacted] – Bp. [redacted].

[redacted] 2020. március 25. napjától vált a Bp., [redacted] szám alatti, 1 szoba, 33,88 m^2 alapterületű, komfortos lakás bérlőjévé.

[redacted] 1995.12.13. napjától – lakáscsere útján – vált a Bp., [redacted]. szám alatti lakás bérlőjévé. [redacted] 2020. március 25. napján elhunyt, a lakás bérleti jogviszonyának folytatója 2020.03.25-tól gyermeke, [redacted] lett. Bérleti szerződése határozatlan időre szól.

A lakásra elkészült értékbecslés (7. számú melléklet) alapján a Bp. [redacted] szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 21.600.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1a) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (50%): 10.800.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1a) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 10.800.000,-Ft

3.

[redacted] – Bp., [redacted].

[redacted] 2005.04.17. napjától vált a Bp., [redacted]. szám alatti, 1 szoba, 29 m^2 alapterületű, komfortos lakás bérlőjévé.

[redacted] 1989.06.30. napjától – jogviszonyfolytatás útján – vált a Bp., [redacted] szám alatti lakás bérlőjévé. A felújítás idejére átmeneti lakásba költözött, majd a [redacted] számú épület felújítását követően visszaköltözött a [redacted]. szám alatti lakásba. Bérleti szerződése 2005.04.17. napjától határozatlan időre szól.

A lakásra elkészült értékbecslés (8. számú melléklet) alapján a Bp. [redacted]. szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 25.900.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1a) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (50%): 12.950.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1a) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 12.950.000,-Ft

4.

[redacted] – Bp., [redacted].

[redacted] 2023. június 20. napjától vált a Bp., [redacted] szám alatti, 1,5 szoba, 35 m^2 alapterületű, összkomfortos lakás bérlőjévé.

[redacted] (korábbi nevén, [redacted]) 1991.05.20. napjától – bérlőkijelölés útján – vált a Bp., [redacted]. szám alatti lakás bérlőjévé. 2017.03.31. napjától gyermekével, [redacted] bérlőtársi jogviszonyban bérelte a lakást. [redacted] 2023.01.04-én elhunyt, így a [redacted] számú épület kiürítése miatt [redacted] kizárólagos bérlőként került kihelyezésre a Bp., [redacted]. szám alatti lakásba. Bérleti szerződése határozatlan időre szól.

A lakásra elkészült értékbecslés (9. számú melléklet) alapján a Bp. [redacted]. szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 38.000.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1a) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (50%): 19.000.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1a) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 19.000.000,-Ft

5.

[redacted] – Bp., [redacted].

[redacted] 2019.03.01. napjától vált a Bp., [redacted]. szám alatti, 2 szoba, 46,38 m^2 alapterületű, összkomfortos lakás bérlőjévé.

[redacted] 2001.07.01. napjától – szolgálati jelleggel – vált a Bp., [redacted]. szám alatti lakás bérlőjévé. Bérleti szerződése 2007.05.16. napjától határozatlan időre szólt. A [redacted] épület kiürítése miatt 2019.03.01-én kihelyezésre került a Bp., [redacted]. szám alatti lakásba. Bérleti szerződése határozatlan időre szól.

A lakásra elkészült értékbecslés (10. számú melléklet) alapján a Bp. [redacted] szám alatti lakás forgalmi értéke/vételára: 51.800.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1a) bekezdése alapján számított vételár-kedvezmény (40%): 20.720.000,-Ft
A Lakásrendelet 29.§ (1a) bekezdése alapján számított kedvezményes vételár: 31.080.000,-Ft

II. Hatásvizsgálat

A lakások értékesítésére vonatkozó döntés az adásvételi szerződések megkötése esetén önkormányzati költségvetési bevételt eredményezhet.

III. A végrehajtás feltételei

Az adásvételi szerződés megkötésének és az abból fakadó feladatellátásnak a személyi és tárgyi feltételei a Vagyonkezelési Irodánál és a Pénzügyi Irodánál biztosítottak.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága meghozza az előterjesztés 1-5. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, időbélyegző szerint

Baranyi Krisztina

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Enyedi Mária Magdolna

Digitálisan aláírta: Dr. Enyedi Mária Magdolna
Dátum: 2025.01.23 18:22:27 +01'00'

Dr. Szüts Korinna
aljegyző

Baranyi Krisztina

Digitálisan aláírta: Baranyi Krisztina
Dátum: 2025.01.23 20:08:08 +01'00'

1. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága
.../2025. (... ...) határozata
a szociális alapon bérbe adott lakások elidegenítéséről

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága hozzájárul a Budapest [redacted] szám alatti lakás [redacted] **bérlő részére 27.150.000-Ft kedvezményes vételáron** történő elidegenítéséhez.

Határidő: 120 nap
Feladatkörében érintett: a Vagyonkezelési Iroda vezetője
a Pénzügyi Iroda vezetője

2. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága
.../2025. (... ...) határozata
a szociális alapon bérbe adott lakások elidegenítéséről

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága hozzájárul a Budapest [redacted]. szám alatti lakás [redacted] **bérlő részére 10.800.000,-Ft kedvezményes vételáron** történő elidegenítéséhez.

Határidő: 2025. május 31.
Feladatkörében érintett: a Vagyonkezelési Iroda vezetője
a Pénzügyi Iroda vezetője

3. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága
.../2025. (... ...) határozata
a szociális alapon bérbe adott lakások elidegenítéséről

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága hozzájárul a Budapest [redacted]. szám alatti lakás [redacted] **bérlő részére 12.950.000,-Ft kedvezményes vételáron** történő elidegenítéséhez.

Határidő: 2025. május 31.
Feladatkörében érintett: a Vagyonkezelési Iroda vezetője
a Pénzügyi Iroda vezetője

4. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága
.../2025. (... ...) határozata
a szociális alapon bérbe adott lakások elidegenítéséről

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága hozzájárul a Budapest [redacted]. szám alatti lakás [redacted] **bérlő részére 19.000.000,-Ft kedvezményes vételáron** történő elidegenítéséhez.

Határidő: 2025. május 31.
Feladatkörében érintett: a Vagyonkezelési Iroda vezetője
a Pénzügyi Iroda vezetője

5. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága
.../2025. (... ...) határozata
a szociális alapon bérbe adott lakások elidegenítéséről

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága hozzájárul a Budapest [redacted]. szám alatti lakás [redacted] **bérlő részére 31.080.000,-Ft kedvezményes vételáron** történő elidegenítéséhez.

Határidő: 2025. május 31.
Feladatkörében érintett: a Vagyonkezelési Iroda vezetője
a Pénzügyi Iroda vezetője