



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

CSEPELI VÁROSGAZDA  
KÖZHASZNÚ NONPROFIT ZRT.  
VEZÉRIGAZGATÓ

## JAVASLAT

a Budapest XXI. kerület 201031/63/A/83 hrsz. alatt felvett, természetben a 1214 Budapest, Óvoda utca 6. 4. em. 13. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás elidegenítésére

Készítette: **Domokosné dr. Kósa Edit**  
Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.  
ügyvezető

Előterjesztő: **Trefán László**  
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.  
vezérigazgató

Az előterjesztés egyeztetve:  
egyeztető lap szerint

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

**dr. Villányi Dóra**  
aljegyző

Az előterjesztés leadva:  
2023. január 19.

SZEFÖB ülés időpontja:  
2023. január 23.

## Tisztelt Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottság!

Az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások elidegenítéséről szóló 19/2019.(XII.4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) meghatározott feltételekkel lehetővé teszi, hogy az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérlői bérleményüket megvásárolják. A Rendelet 3. § (2) bekezdése értelmében az egyes ingatlanok elidegenítésére vonatkozó döntés meghozatalára a Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottság jogosult.

Pongrácz Kálmán András 2022. augusztus 10. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be az általa bérelt, 1214 Budapest, Óvoda utca 6. 4. em. 13. szám alatti, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú, 1 db egész szobával rendelkező önkormányzati tulajdonú lakóingatlanra (hrs. 201031/63/A/83). A beérkezett kérelmet a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megvizsgálta és megállapította, hogy a Rendelet 4. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott feltételeknek megfelel<sup>1</sup>. A lakás forgalmi értéke a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 52. §-ban foglaltak szerint értékbecsléssel került megállapításra. A 2022.09.06. napján készült értékbecslés értékállósága 2022.11.16. napján meghosszabbításra került. A Rendelet 12. §-a alapján az értékbecslés díja a fizetendő vételárba beszámításra kerül. A Bérlő a Rendelet 9. §-a szerint megtett tájékoztatóban foglaltakat elfogadta.

A szóban forgó lakás bérletijogviszony-számításának kezdő napja 1990. június 29., idősebb Pongrácz Kálmán és Pongrácz Kálmánné bérlőtársak bérleti jogosultságának kezdetével. A bérlők gyermeke Pongrácz Kálmán András a lakcímet igazoló hatósági igazolványa szerint 2016. október 10. napjától lakik a lakásban. Pongrácz Kálmánné 2020. július 4. napján, idősebb Pongrácz Kálmán 2020. december 29. napján hunyt el, ezért Pongrácz Kálmán András jogviszonyfolytatásának kezdő időpontja 2020. december 30., a bérleti időtartam mindezeket figyelembevéve jelen esetben több, mint 30 év.

A Rendelet 13. § (1) bekezdés c) pontja szerint – tekintettel a Rendelet 13. § (2) bekezdésben foglaltak fennállására –, a vételár megállapításához a forgalmi

---

#### <sup>1</sup> 4. §

- (1) A bérlakásokra a bérlő, bérlőtárs, társbérlő (a továbbiakban együtt: bérlő) vételi szándéknyilatkozatot nyújthat be, amennyiben bérlő a szándéknyilatkozat benyújtásakor
- legalább 10 éve a bérlakás bérlője, vagy
  - legalább 1 éve jogviszonyfolytatóként a megvásárolni kívánt bérlakás bérlője és ezen bérleti jogviszonyát megelőzően a bérlakás korábbi bérlője befogadta és legalább 4 éven keresztül a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával a lakásban lakott és az ingatlanban bejelentett lakóhellyel rendelkezett, vagy
  - bérleti jogát legalább 5 éve szociális bérlakás pályázaton nyerte el.

értéket 30 év feletti bérleti, használati időtartam esetén 30%-kal kell csökkenteni.

A Rendelet 14. §-a szerint további kedvezmény illeti meg a jogosultat a vételár első részletének nagyságától függően. Az első vételár-részlet nagyságához kapcsolódó kedvezmény a jogosult vállalásának függvényében az ingatlan adásvételi szerződésben kerül meghatározásra.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi táblázatban szereplő ingatlan elidegenítését és az adásvételi szerződés megkötését a határozati javaslat elfogadásával támogassa.

| Név                    | Cím (Hrsz.)  | Forgalmi érték (HUF) | Jogelőd bérleti jogviszonyának kezdete | Bérleti idő utáni kedvezm. | Vételár (HUF) | Kezdő részlet (HUF) | Futam -idő |
|------------------------|--|----------------------|--|----------------------------|---------------|---------------------|------------|
| Pongrácz Kálmán András | 1214 Budapest, Óvoda utca 6. 4. em. 13. hrsz.: 201031/6 3/A/83 | 23.400.000           | 1990. június 29.                       | 30%                        | 16.380.000    | 8.190.000           | 15 év      |

Budapest, 2023. január „....”

**Trefán László**  
vezérigazgató  
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

Mellékletek:

1. számú melléklet Egyeztető lap
2. számú melléklet Vételi szándéknyilatkozat
3. számú melléklet Értébecslés, Tulajdoni lap
4. számú melléklet Értébecslés értékállósági nyilatkozat
5. számú melléklet Elfogadó nyilatkozat

## **Határozati javaslat**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testülete Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottsága úgy dönt, hogy Pongrácz Kálmán András ( [REDACTED] szül. hely, idő: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] ) részére a 201031/63/A/83 hrsz-ú, természetben a 1214 Budapest, Óvoda utca 6. 4. em. 13. szám alatti, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú, 1 db egész szobával rendelkező önkormányzati tulajdonú bérlakást elidegeníti az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások elidegenítéséről szóló 19/2019.(XII.4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § és 14. §-ában meghatározott kedvezményekkel csökkentett vételáron. A jogosult előzetes nyilatkozata szerint a vételárát 8.190.000,-Ft induló részlet befizetésével, a fennmaradó vételár-hátralékot pedig részletekben, 15 év futamidő alatt kívánja megfizetni. A vevő a saját, valamint jogelődjének egybeszámított 32 éves bérelti jogviszonyára tekintettel 30% kedvezményre, az előzetes nyilatkozatában megjelölt első részlet összegére tekintettel pedig a Rendelet 14. § b) pontban foglaltak alapján 7% forgalmiérték-csökkentés kedvezményre jogosult. Az adásvételi szerződéssel a vételárkedvezményre tekintettel, annak erejéig első ranghelyen 5 évig terjedő időtartamra a Rendelet 19. (1) bekezdése alapján, továbbá a részletfizetésre tekintettel a fennmaradó, ki nem egyenlített vételárhátralék és járulékai erejéig második ranghelyen a Rendelet 19. § (2) bekezdése alapján az illetékes földhivatal nyilvántartásában az elidegenített ingatlanra az önkormányzat javára jelzálogjogok, illetve azok biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmak kerülnek alapításra az önkormányzat javára.

Az adásvételi szerződés megkötésére a vevőnek 2023. március 15. napjáig van lehetősége. Amennyiben ezen idő alatt a jogosult hibájából hiúsul meg a szerződéskötés, a hozzájárulás hatályát veszti.

A Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottság felkéri a feladat ellátásáért felelős gazdasági társaságot az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos teendők előkészítésére.

**Határidő:** 2023. március 15.

**Felelős:** Borbély Lénárd polgármester

**Végrehajtás előkészítéséért felelős:** a feladat ellátásáért felelős gazdasági társaság vezető tisztségviselője

A határozati javaslatok elfogadásához a Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottság **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

## EGYEZTETŐ LAP

a Budapest 201031/63/A/83 hrsz. alatt felvett, természetben a 1214 Budapest,  
Óvoda utca 6. 4. em. 13. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás  
elidegenítésére

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Sziráki Bernadette  
jogi csoportvezető

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek

Budapest, 2023. január „.....”

dr. Sziráki Bernadette  
jogi csoportvezető