



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

4/2

Előterjesztő: Dr. Kocsis Máté polgármester	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. június 19. sz. napirend
Tárgy: Javaslát a 16/2005. (IV. 20.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésére és új rendelet alkotására	
A napirendet <u>nyílt</u> ülésen kell tárgyalni, a <u>rendelet</u> elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT. <i>←</i>	
KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ ÉS DR. GÖRCSÖS MÓNKA IRODAVEZETŐ <i>↗</i>	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>van</i>	
JOGI KONTROLL: <i>de. se</i>	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	
<i>Rimán Edina</i> RIMÁN EDINA JEGYZŐ	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi	<input checked="" type="checkbox"/>
Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi	<input type="checkbox"/>
<u>Határozati javaslat a bizottság számára:</u>	
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények

Az önkormányzati lakásbérlemények elidegenítésének feltételeit a 16/2005. (IV. 20.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet szabályozza. A rendelet jelenlegi jogszabályi környezetnek megfelelő módosítása szükséges.

II. Indokolás

A Rendelet a 2005. évi elfogadása óta 167 módosításon esett át, így jelentős számú kiüresedett bekezdéssel és ponttal rendelkezik, szerkesztési hibák is fellelhetők benne. Jogtechnikai okokból új rendelet megalkotása indokolt és szükséges, az egységes szerkezet kialakítása érdekében. A 16/2005. (IV. 20.) számú rendelet a Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. hatályba lépését követően csak részben került módosításra, tekintettel arra, hogy a törvény rendelkezései alapján elkészített Vagyonrendeletet a Kormányhivatal megkifogásolta, és a kifogások szerinti rendeletmódosítás 2013. május 27. napján lépett hatályba. Az előterjesztés 1. számú mellékleteként csatolt rendelet elfogadásával a törvényi rendelkezések átvezetésére is sor kerül.

III. Jogszabályi környezet ismertetése

A Képviselő-testület hatásköre az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és (2) bekezdésén, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontján, a

ÉRKEZETT

2013 JUN 11 / 16h 56' *Suel*

25. §-án, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. §-án alapul.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Az új rendeletben a fent megjelölt hibák szerkezeti átszervezése, a módosítások során történt hibák, utalások kijavítása megtörtént.

A rendelet főbb módosításai a jelenleg hatályos, hatályon kívül helyezendő 16/2005. (IV. 20.) számú rendelethez képest:

- megszűnt a /betűjel paragrafusszámozás,
- a bizottságok megnevezése egységes: a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság,
- kijavításra kerültek a mondatszerkesztési hibák,
- törlésre, javításra kerültek a téves hivatkozások,
- szabályozásra került annak a helyzetnek a vizsgálata, ha a bérlő a bérleti díj hátralékát a vételi kérelem benyújtása előtt, a lakás megvásárlása érdekében egyenlített ki,
- törlésre került a szociális helyzet alapján igénybe vehető 25 éves kamatmentes részlet lehetősége, törlésre kerültek azok a rendelkezések, amelyek nem előírások, hanem eljárási rendet szabályoznak, mivel ezek nem rendeletben szabályozandó tételek (pl.: épület elidegenítésre történő kijelöléséről szóló értesítések kiküldése, kérelmező részére küldendő tájékoztatók, hiánypótlási felhívás kiküldése, értesítések),
- törlésre kerültek azok a rendelkezések, amelyeket törvények, más rendeletek szabályoznak (pl.: társasházzá alapítás, értékbecslés tartalmi követelményei),
- törlésre került azon rendelkezés, hogy a bérlő számára figyelembe vehető beruházások mértékét az értékbecslések felülvizsgálatát végző szakértő hagyja jóvá, mivel a bérlő részére a Lakástörvényben meghatározott beruházások vehetők figyelembe, így azok mértékét a bérbeadó határozza meg, nem a szakértő,
- törlésre kerültek az Önkormányzat által visszafizetendő felújítási hányad megtérítésére vonatkozó rendelkezések, mivel a pályázat útján szerzett támogatásból létesített felújítások esetén elidegenítési tilalom kerül az ingatlanokra annak a szervezetnek a rendelkezésére, amelyik a támogatást adta,
- törlésre kerültek a vevőt terhelő munkálatok és tűrési kötelezettség, mivel az Önkormányzat tiszta önkormányzati tulajdonban álló épületen végezhet felújításokat, amelyekre vonatkozó tűrési kötelezettséget nem az elidegenítés feltételeiről szóló rendeletben kell szabályozni. Amennyiben az Önkormányzat HVT területen lévő bérlemény elidegenítésére a rendeletben foglaltaktól eltérő feltételeket kíván meghatározni, azt a HVT területen lévő helyiség elidegenítése fejezetben, külön Képviselő-testületi határozatban az aktuális igényeknek megfelelően megteheti.
- a megfelelő rendeleti szakaszhoz átrendezésre kerültek az adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó határidők,
- törlésre kerültek az egy telek méretet meghaladó ingatlanokkal kapcsolatos szabályok, mivel azokat az egyéb szabályozások alapján kell elvégezni, még az elidegenítésre történő kijelölés előtt.

A bizottsági gyakorlatban bevett igénnyé vált, hogy azoknak a bérlőknek az esetében, akik bérleti díj hátralékukat a vételi szándék benyújtása érdekében, a vételi kérelem benyújtását megelőzően egyenlítették ki, a Józsefvárosi Családsegítő és Gyermekjóléti Központ közreműködésével vizsgálja, hogy a bérlő várhatóan nem esik-e a lakásmaffia áldozatává, további biztonságos lakhatása megoldott-e. Tekintettel arra, hogy ez a rendelkezés semmilyen szabályozás alá nem esett, a bérlők közreműködése nem volt elvárható, egyesek azt részben, vagy egészben meg is tagadták. Az új rendelet tartalmazza, hogy az Önkormányzat minden olyan esetben, amikor a bérlő jelentős, 12 havi hátralékot halmozott fel, vizsgálja a bérlő szociális helyzetét, amelyre vonatkozó megállapításokat az eladási ajánlat kiadására vonatkozó előterjesztésnek tartalmaznia kell. Annak hiányában az előterjesztés nem készíthető el. A hátralékos időszak meghatározásánál figyelembe vételre került, hogy a bérlők esetében a felmondás kiküldése előtt az Önkormányzat több lehetőséget is biztosít a bérlő részére hátralékának rendezésére. A 12 hónapos időtartam alatt egyértelműen megállapítható, hogy a bérlő a hátralékát ideiglenes nehézségek (pl.: munkahely elvesztés, betegség) miatt halmozta fel, vagy saját magatartásának (pl.: alkoholizmus) köszönheti ezt az állapotot. Az utóbbi esetben a bérlő valóban veszélyeztetett helyzetben van a tekintetben, hogy a lakásmaffia áldozatává váljon. A korábbi rendelkezések bevezetésével több olyan intézkedés is történt, amely a lakásmaffia visszaszorítására irányul, ezek hatása érezhető.

A 25 éves, kamatmentes részletfizetés törlesztésének indoka, hogy a 25 év alatt nincs arra vonatkozó vizsgálat, ami alapján megállapítható, hogy a jogosultság a részletfizetés teljes ideje alatt végig fennáll-e, vagy az már megszűnt, és a kamatfizetési kötelezettség előírása lenne indokolt. A szociális rászorultságot az egy főre jutó jövedelem adja, ami pl.: gyermek nagykorúvá válásával; azonos jövedelmi viszonyok mellett az egy háztartásban élők számának csökkenésével megszűnik. 2008. január 1. és 2013. június 7. között megkötött 1012 db adásvételi szerződésből, 103 db adásvételi szerződés került részletfizetéssel megkötésre. Ezek közül 36 db adásvételi szerződés megkötése során élt a bérlő a kamatmentes részletfizetés lehetőségével a havi részletek összeg 2104,- Ft és 38.750,- Ft között mozog, a havi részlet összege 27 esetben 10.000,- Ft alatti. A vevők közül 2013. június 6-án 6 vevőnek nincs tartozása, vagy túl fizetése van, 23 vevőnek legalább 1 havi legfeljebb 12 havi tartozása van. A tartozások korábban felhalmozott, jelenleg még ki nem egyenlített tartozások. A 12 havi tartozást olyan vevő halmozta fel, akinek a havi fizetendő részlet összege 3.404,- Ft. A fennmaradó 6 vevő a teljes vételárat a részletfizetési futamidő lejárta előtt kiegyenlítette, ami alátámasztja, hogy a vevők szociális rászorultsága a részletfizetés futamideje alatt változik, és a kamatmentes részlet mellett, a vételárhátralék futamidő előtti egyösszegű kiegyenlítése esetén járó 30 %-os, 15 %-os vagy 5 %-os kedvezményt. Az előterjesztésben vizsgált 6 esetben a vevők a 30 %-os kedvezményt vették igénybe.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A rendelet megalkotása az Önkormányzat számára költségvetési hatással nem rendelkezik, mivel olyan rendelkezéseket nem tartalmaz, amelyek során bevétel kieséssel lehet számolni.

A rendelet elfogadása fedezetet nem igényel.

A rendelet megalkotásával a feladatellátóra többletmunka nem hárul.

A leírtak megvalósulása érdekében kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés 1. számú mellékletében szereplő 28. §-ból álló önkormányzati rendeletet elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2013. május 23.

Tisztelettel:

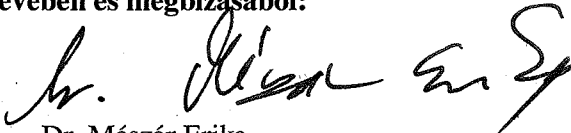

Dr. Kocsis Máté
polgármester *h.*

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika

aljegyző

2013 JÜN 10.

2013 JÜN 11.

Melléklet:

1. számú melléklet: rendelet tervezet

../2013. (....) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet

az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 54. §-ában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben (továbbiakban: Möt.) kapott felhatalmazás a következő rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. § (1) A rendeletben meghatározott kivételekkel a rendeletet kell alkalmazni az Önkormányzat tulajdonában álló lakások adásvétel útján való elidegenítésére.

(2) Jelen rendelet alkalmazása alól kivétel:

- a) az állam tulajdonából térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába került lakás elidegenítésére nem a bérlő elővásárlási joga alapján kerül sor, vagy az elidegenítés nem az elhelyezésre jogosult jogcím nélküli használója részére történik,
- b) az önkormányzati eszközökből szerzett lakás elidegenítése nem a bérlőjének és nem a vele egy tekintet alá eső személynek, vagy nem az elhelyezésre jogosult jogcím nélküli használója részére történik,
- c) az elidegenítés jogcíme nem adásvétel,
- d) a vevő kiválasztására versenyeztetés útján kerül sor,
- e) az épület vagy az épületben lévő valamennyi lakás (vagy valamennyi helyiség és valamennyi lakás) egyszerre azonos vevőnek kerül elidegenítésre.
- f) a lakás elidegenítése a lakásra fennálló bérleti jogviszony megszüntetésének vagy a lakás kiürítésének a feltételével nem a bérlője, nem a bérlőjével egy tekintet alá eső személy vagy nem a lakás elhelyezésre jogosult jogcím nélküli használója részére történik,
- g) a megüresedett társbérleti lakrész másik társbérlőnek (társbérleti lakrész tulajdonosának) való elidegenítése történik.

(3) A bérbe adott lakásra vonatkozó szabályok érvényesek az olyan lakásra is, amelynek nem bérlője, hanem elhelyezésre jogosult használója van, ha a lakás a használója lakásigénye mértékét nem haladja meg.

(4) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Ltv. és a Ptk., a Nemzeti Vagyonról szóló törvény, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendelet, valamint az Önkormányzat versenyeztetési szabályzatának rendelkezései az irányadók.

Az elidegenítéssel kapcsolatos feladatokban résztvevők

2. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó lakások elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot (továbbiakban: tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság) hatalmazza fel. A tulajdonosi döntések előkészítését és végrehajtását a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezetet végzi el.

(2) A 100 millió forintot meg nem haladó beköltözhető forgalmi értékű lakás elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

(3) A (2) bekezdés nem érinti a Képviselő-testületnek azt a jogát, hogy bármely lakás tekintetében közvetlenül gyakorolja az elidegenítéssel kapcsolatos tulajdonosi jogokat.

(4) Az elidegenítéssel kapcsolatos döntések előkészítése és végrehajtása, valamint az elidegenítési feladatok összehangolása a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet feladata.

(5) Az elidegenítéssel kapcsolatos előterjesztést és döntési javaslatot a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet készíti elő.

Értelmező rendelkezések

3. § A rendelet alkalmazása során:

- a) elhelyezésre jogosult jogcím nélküli használó, akivel szemben az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló rendelete szerint az Önkormányzatnak másik lakás bérbeadásra vonatkozó kötelezettsége áll fenn, feltéve hogy a lakás a használója lakásigénye mértékét nem haladja meg,
- b) a vételi szándék bejelentője a bejelentéssel kapcsolatos eljárás tekintetében vevőnek minősül akkor is, ha nem jön létre az adásvételi szerződés,
- c) bérlővel egy tekintet alá esik a bérlőnek az Ltv. 49. § (1) bekezdés d) pontja szerinti azon egyenes ági rokona, örökbefogadott gyermeke, aki a bérlő hozzájárulásával a lakást meg kívánja vásárolni
- d) a bérlőtársakra a bérlőre vonatkozó rendelkezések érvényesek,
- e) jogvitás eljárásnak kell tekinteni a peres és nem peres bírósági eljárást,
- f) bérbeadó az Önkormányzat lakásainak kezelését (fenntartását, üzemeltetését) végző megbízottja is (a továbbiakban: Vagyonkezelő),
- g) műemlék lakás és műemlék épület alatt az 1991. évi XXXIII. törvény (a továbbiakban: Övt.) 52.§ (1) bekezdés f) pontja szerinti műemlékeket is érteni kell,
- h) HVT terület: az Önkormányzat helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) rendeletében meghatározott város-rehabilitációs terület,
- i) üres lakás az is, amelyik nincs kiürítve, de a lakásnak már nincs bérlője vagy elhelyezésre jogosult használója,
- j) az eladási ajánlat kiadására, valamint a szerződéskötésre e rendeletben megállapított határidők a hiánypótlás teljesítésével nyílnak meg,
- k) a lakások elidegenítésével, illetve megvásárlásával kapcsolatos nyilatkozatokat írásban kell megtenni,
- l) egy év alatt 365 napot kell érteni,
- m) ha a kijelölésről hozott döntés mást nem tartalmaz, az épület elidegenítésre való kijelölése esetén a bennük lévő lakások is elidegenítésre kijelöltnek tekintendők,
- n) az épületben egyes lakások is kijelölhetők elidegenítésre,

- o) az elidegenítésre való kijelölés az Önkormányzat részéről nem jelent kötelezettségvállalást a lakások elidegenítésére és nem teremt alanyi jogot a lakások megvásárlására,
- p) a lakás közművesítése: a lakásnak a villamos-, víz-, csatorna-, gáz- és távhő ellátási vezetékhalózatba való bekötése, illetőleg ezt pótló házi központi berendezés létesítése,
- q) elővásárlási jog alapján csak az állam tulajdonából térítésmentesen önkormányzati tulajdonba került lakás vásárolható meg,
- r) felújítás: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség eredeti használhatóságának, üzembiztonságának biztosítása érdekében végzett építési-szerelési munka,
- s) korszerűsítés: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség használati értékének, teljesítőképességének, üzembiztonságának növelése érdekében végzett építési-szerelési munka,
- t) önkormányzati eszközökből szerzett lakásnak minősül minden olyan lakás, amely nem térítésmentesen került az államtól az Önkormányzat tulajdonába, különösen ha a lakás nem az Övt., illetve az Ötv. alapján került az Önkormányzat tulajdonába, hanem azt az Önkormányzat önmaga létesítette, vagy tulajdonjogát megállapodás alapján, illetőleg egyéb módon szerezte,
- u) a lakásigény mértékére az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának feltételeiről szóló rendeletet kell alkalmazni,
- v) a rendelet hatályba lépése után benyújtott kérelemről és jognyilatkozatról való önkormányzati döntésre vonatkozó előterjesztés elkészítésének és döntésre való előterjesztésének határideje a beadvány feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezetnél történő iktatásának napját követő munkanapon kezdődik,
- w) ha a kérelemről és jognyilatkozatról történő önkormányzati döntésről való válaszadási határidő a döntés meghozatalának napját követő munkanapon kezdődik és ilyen esetekben a napokban meghatározott határidő alatt munkanapokat kell érteni
- x) az állam elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának határideje, az ajánlat írásban igazolható közlését követő 35 nap.

II. FEJEZET

ELIDEGENÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

Elidegenítésre való kijelölés

4. § (1) A lakások elidegenítésének feltétele, hogy az épületet, valamint a benne lévő lakásokat a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölje.

(2) Az épület elidegenítésre való kijelölésére vonatkozó előterjesztést a lakás és helyiségbérlők 25 %-a által benyújtott vételi kérelem alapján a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet készíti el.

(3) A HVT területen lévő épület, illetve a benne lévő lakások elidegenítésre történő kijelöléséhez a Rév8 Zrt. nyilatkozata szükséges arról, hogy az elidegenítés nem érinti az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. HVT területével kapcsolatos szerződéses kötelezettségét.

(4) Az épület vagy a lakás elidegenítésre való kijelölése nem jelent elidegenítési kötelezettséget. Az egyes lakások elidegenítéséről a 2. § (2) szerint az eladási ajánlat kiadásával kapcsolatos döntés meghozatalával egyidejűleg dönt a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság.

5. § Az épület – vagy ha nem a teljes épület lett kijelölve a bennük lévő egyes lakások – elidegenítésre való kijelöléséről, a kijelöléstől számított 30 napon belül név szerint értesíteni kell a bérlőket.

Elidegenítésből kizárt lakások

6. § Függetlenül attól, hogy az épület elidegenítésre való kijelölése mikor történt, ki van zárva az elidegenítésből:

- a) a lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabály alapján vagy más jogcímen elnyert állami költségvetési támogatással létrehozott, vásárolt lakás,
- b) garzonházban lévő lakás,
- c) nyugdíjasházban és idősek otthonában lévő lakrész
- d) továbbá más módon az Önkormányzat tulajdonába került nyugdíjasházi, garzonházi, szobabérlők házában lévő lakás.
- e) ha a lakás olyan épültben van, amelynek társasházi alapító okiratát nem nyújtották be az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés végett,
- f) ha a lakás olyan épültben van, amelynek a társasházi alapító okiratát e rendeletben előírtak szerint ki kell egészíteni, annak elvégzéséig,
- g) harmadik személy részére annak a bérlőnek a lakását, aki nyugellátásban, vagy nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül és elővásárlási jogával nem él.

Feltétel bekövetkeztéig elidegenítésből kizárt lakások

7. § (1) Függetlenül attól, hogy az épület elidegenítésre való kijelölése mikor történt, az alábbi kizáró feltételek fennállásáig a lakás nem elidegeníthető:

- a) a pályázat útján bérbevett szociális bérlakás, és a pályázat útján bérbevett költségelvű (kontrollált) bérű lakás, a bérleti jogviszony megszerzését követő 10 évig, akkor is, ha a bérbeadás jogcíme a 10 év alatt megváltozott,
- b) a méltányosságból pályázaton kívül, rendkívüli élethelyzetben lévők részére vagy szociális helyzet alapján bérbe adott bérlakást a bérleti jogviszony megszerzését követő 10 évig, akkor is, ha a bérbeadás jogcíme a 10 év alatt megváltozott,
- c) amíg az Önkormányzat költségvetési szervének rendelkezése alatt áll,
- d) amíg rá vonatkozóan az elidegenítési és terhelési tilalom fennáll,
- e) ha a lakásra vagy az épületre az építésügyi hatóság határozott idejű, illetve ideiglenes fennmaradási engedélyt adott,
- f) határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig van bérbe adott lakás,
- g) amíg a bérlőjének az Önkormányzattal szemben bárminemű tartozása van, ideértve a közszolgáltatók felé fennálló tartozásokat is, kivéve ha a tartozás átütemezéséről megállapodás történik,
- h) ha a bérleti szerződés felmondásra került és a felmondási idő nem járt le vagy a kiürítésre irányuló jogvitás eljárás jogerősen nem fejeződött be,
- i) a bérleti díjat vagy a bérleti jogviszony más elemét érintő jogvita jogerős befejezéséig,
- j) ha a lakással kapcsolatos jogszabályban előírt, vagy szerződésben vállalt kötelezettséget a bérbeadó felhívásra sem teljesítették, amíg a bérlő (használó) a kötelezettségének eleget nem tesz,
- k) építésrendészeti eljárással vagy erre okot adó körülménnyel érintett, az eljárás jogerős és végrehajtható határozattal történő befejezéséig vagy az eljárásra okot adó körülmény megszűntetéséig,
- l) ha átalakításra, korszerűsítésre, felújításra, bontásra kijelölt épületben van, amíg a munkálatokat nem végezték el,
- m) ha a lakást magába foglaló épület HVT területen van, amíg az épületre a HVT-re vonatkozó előírások érvényesek,
- n) ha annak elidegenítését a Képviselő-testület megtiltotta, amíg a tilalom fennáll,
- o) ha többszörös bérlőkijelölési jog áll fenn.
- p) a bérleti szerződés keltétől számított 3 hónapon belül.
- q) az állampolgári lakáscsere útján szerzett önkormányzati bérlakás, a bérleti szerződés megkötésétől számított 5 éven belül,

- r) ha lakásra minőségi csere jogcímén kötöttek bérleti szerződést, és a bérlő által fizetendő lakás forgalmi érték különbözet összegét – a szociális ügyeket gyakorló bizottság javaslata alapján – a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság bármely mértékig csökkentette, a bérleti szerződés megkötésétől számított 10 évig,
- s) ha a lakás bérleti szerződése határozott időre, előbérleti jog biztosításával szült, és a szerződés lejártát követően a bérlő nem tudta a szerződés megkötni, de a szerződést akadályozó körülményeket megszüntette, az ismételten megkötött a bérleti szerződés esetében annak megkötésétől számított 10 évig, valamint
- t) azon esetekben amikor a bérleti szerződést bérbeadó felmondta, de a bérlő tartozását kiegyenlítette és ismét bérleti szerződést kötött, az ismételten megkötött a bérleti szerződés esetében annak megkötésétől számított 10 évig.

(2) Azt a lakást, amely utcáról is megközelíthető és üzleti tevékenységre is alkalmas, a bérlő részére az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben foglalt feltételek teljesülése esetén, a helyiségekre vonatkozó vételáron és fizetési feltételek mellett lehet elidegeníteni.

(3) A (1) f), r)-t) pontjában megjelölt kizáró feltételek alkalmazása alól a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság az elidegenítésre való kijelölés után adhat felmentést. A munkaviszony fennállásáig bérbeadott lakás esetén a munkáltató a munkaviszony fennállásáról szóló igazolását a javaslathoz csatolni kell.

(4) Azt, hogy az (1) g) pontja szerinti tartozás, mint kizáró feltétel nem áll fenn, az adásvételi szerződés Önkormányzat általi aláírása előtt kell a vevőnek igazolnia.

(5) A felmentés megadása feltételekhez is köthető, amelyeket ilyen értelmű döntés esetén az adásvételi szerződésben is rögzíteni kell. Az (1) r) és t) pontjai esetében a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság az elidegenítési tilalom alól felmentést adhat akkor is, ha a bérlő a kedvezmény címén adott csökkentés összegét nem fizette meg, de abban az esetben a bérlő a forgalmi érték 100 %-át köteles vételárként megfizetni. A vételár megfizetésére semmilyen kedvezmény nem adható.

8. § (1) Harmadik személy hozzájárulását (jóváhagyását) igénylő esetek:

- a) a jogosult járulhat hozzá az elidegenítéséhez, ha lakás többszörös bérlőkijelölési joggal érintett
- b) a szolgálati és vállalati bérlakásként bérbe adott lakás felett rendelkezni jogosult nyilatkozhat arról, hogy a lakás e jellege megszűnt-e és a lakás eladható-e,
- c) a Magyar Alkotóművészeti Közalapítvány jóváhagyása szükséges az elidegenítéséhez, ha a lakás műteremlakás,
- d) a Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ jóváhagyása szükséges az elidegenítéséhez, ha a lakás műemlék vagy ilyen épületben van

(2) Harmadik személy hozzájárulását (jóváhagyását) a bérlő köteles az eladási ajánlat kiadásáról szóló tulajdonosi döntésmeg hozataláig beszerezni. Eladási ajánlat kiküldésére vonatkozó döntés a hozzájárulás hiányában nem hozható. Amennyiben a hozzájárulásra (jóváhagyásra) jogoult nyilatkozatát kikötésekkel adja ki, azokat az adásvételi szerződésben rögzíteni, és a vevőnek vállalnia kell.

Az elővásárlási jog biztosítása

9. § (1) A lakást, az Ltv-ben szabályozott elővásárlási jog alapján a bérlő, valamint a bérlő hozzájárulásával egyenesági rokona, örökbefogadott gyermeke vásárolhatja meg. Ha a lakásnak bérlője van a lakás elidegenítése harmadik személynek csak a bérlő bérleti jogviszonya előzetes megszűnésének (megszüntetésének) feltételével történhet a 6. § g) pontja kivételével.

(2) Ha a lakás az állam tulajdonból térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást. Ha lakás nem térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlőknek nincs elővásárlási joguk, de az Önkormányzat nekik biztosítja a lakás megvásárlásának a lehetőségét. Kivételt képez mindkét esetben, ha a lakás elidegenítése a bérlő bérleti jogviszonya megszűnésének (megszüntetésének) feltételével történik.

(3) A bérlőtársak együttesen gyakorolhatják a lakás megvásárlásával kapcsolatos jogukat. A bérlő, bérlőtársa javára elővásárlási jogáról lemondhat.

(4) Az eladási ajánlatot valamennyi bérlőtársnak el kell juttatni, függetlenül attól, hogy valamennyi bérlőtárs élt-e bejelentéssel. Ha a bérlőtársak ajánlatot elfogadó nyilatkozatai nem egybehangzóak, azt úgy kell tekinteni, hogy az ajánlatot nem fogadták el.

(5) A társbérleti lakrészek akkor elidegeníthetők, ha az előzetes nyilatkozatok szerint egyidejűleg mindegyik társbérleti lakrész megvásárlásra kerül vagy ha az üres társbérleti lakrészt a másik társbérleti lakrész bérlője megvásárolja. Üres társbérleti lakrész a versenyeztetési szabályzat mellőzésével is elidegeníthető.

Lakás jogcím nélküli használók részére való elidegenítése

10. § Az a lakás, amely az állam tulajdonából térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a tulajdonosi joggyakorló bizottság döntése alapján a bentlakó, elhelyezésre jogosult jogcím nélküli lakáshasználó részére elidegeníthető, ha

- a) elhelyezéséhez az általa használt lakással legalább azonos szobaszámú és komfortfokozatú lakást kell biztosítani,
- b) a lakásra lakásgazdálkodási szempontok alapján nincs szükség
- c) az elhelyezésre jogosult jogcím nélküli lakáshasználó bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozik arról, hogy a vételi kérelmével elhelyezési jogosultságáról lemond, tudomásul veszi, hogy amennyiben az eladási ajánlat alapján nem vásárolja meg a lakást, úgy az ajánlati kööttség lejártától számított 30 napon belül köteles azt elhagyni és kiürítve az Önkormányzat részére visszaadni.

Üres lakás elidegenítése

11. § Az elidegenítésre átadott üres lakást a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni. Kivétel ez alól, ha a legfeljebb 10 m² alapterületű lakást a közvetlen szomszéd külön tulajdoni illetőség tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni. Ebben az esetben a lakás, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján, versenyeztetési eljáráson kívül is elidegeníthető.

III. FEJEZET

A VÉTELI SZÁNDÉK ÉS AZ ELADÁSI AJÁNLAT

12. § (1) Az adásvételi szerződés megkötésére a vevő vételi szándék nyilatkozata és az Önkormányzat ajánlata alapján egyaránt sor kerülhet.

(2) A vételi szándék bejelentése során a bérlőnek nyilatkoznia kell, hogy

- a) az Önkormányzattal és a közüzemi szolgáltatókkal szemben nincs tartozása,
- b) az Önkormányzattal szemben perben nem áll.

- c) a bérbeadó hozzájárulásával elvégzett, meg nem térített beruházásainak értékét a forgalmi értékben érvényesíteni kívánja-e.

(3) A vételi szándék nyilatkozathoz mellékelni kell:

- a) a bérleti díj megfizetéséről szóló igazolást,
- b) a bérbeadó által 30 napon belül hitelesített bérleti szerződést,
- c) az érvényesíteni kívánt értéknövelő beruházások megjelölését, elvégzésük évét és hitelt érdemlően igazolható költségét,
- d) a bérlőkijelölési és az ismételten gyakorolható bérlő-kiválasztási jog jogosultjának az elidegenítéshez való hozzájárulását,
- e) a szolgálati és vállalati bérlakásként bérbe adott lakás felett rendelkezni jogosult nyilatkozatát arról, hogy a lakás e jellege megszűnt és a lakás eladható
- g) a munkaviszony fennállásáig létesített bérleti jogviszony esetén a munkáltató nyilatkozatát a munkaviszony fennállásáról, illetve az értékesítéshez való hozzájárulásról.

Az értékbecslés

13. § (1) A jelen rendelet alapján elidegenítésre kerülő lakás beköltözhető forgalmi értékét az elidegenítésről és az eladási ajánlat megküldéséről szóló előterjesztés előtt kell megállapítani. Az értékbecslés költségeit az Önkormányzat viseli, ha

- a) olyan lakás felkínálása történik elidegenítésre, amelyre nem jelentettek be vételi szándékot,
- b) a vételi szándékot bejelentő költségére elvégeztetett értékbecslés ellenőrzése céljából a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság rendeli el az új értékbecslést,
- c) üres lakás, társbérleti lakrész értékelése történik.

Más esetekben az értékbecslés költségeit a vételi szándék bejelentője viseli, ideértve a vételi szándék bejelentője által készített értékbecslés jelen rendelet szerinti felülvizsgálatának a költségeit is.

(2) Az értékbecslést a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet által megjelölt értékbecslői körből az rendeli meg, aki a költséget viseli.

(3) A vételi szándék bejelentőjének az értékbecslés megrendelésére vonatkozó felhívást a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet akkor adhatja ki, ha az épületben lévő lakás elidegenítés érdekében kijelölésre került, és a benyújtott iratok alapján a lakás – a 7. § (3) bekezdése alapján felmentéssel – elidegeníthető.

(4) Az értékbecslés megrendelésére és elkészítésére és az értékbecslés a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet részére történő megküldésére legalább 30 napot kell biztosítani. Ha az értékbecslést a vevő 30 napon belül nem rendelte meg, kérelmét visszavontnak kell tekinteni.

14. § (1) Ha az Önkormányzat ajánlati kötöttségének határidején belül az eladási ajánlatban közölt forgalmi érték felülvizsgálatát a vevő kéri, a kérelmét a független szakértő állásfoglalásának ismertetése mellett a Képviselő-testület vagy a tulajdonosi bizottság elé kell terjeszteni. Az ajánlati kötöttség időtartama ilyenkor a forgalmi érték felülvizsgálata iránti kérelem előterjesztése és a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság állásfoglalásának kézhezvétele közötti időtartammal megnő.

(2) Az értékbecslés 365 napig érvényes.

Az eladási ajánlat