


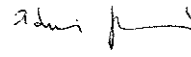

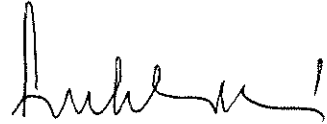
CSERE



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

9

Előterjesztő: Pikó András polgármester	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2020. február 27. sz. napirend
Tárgy: Javaslat a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet módosítására	
A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a rendelet elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
KÉSZÍTETTE: DR. GÖRCSÖS MÓNICA DIVÍZIÓVEZETŐ 	
PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 	
JOGI KONTROLL: 	
BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS: 	
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEGYZŐ	
Költségvetési és Pénzügyi Bizottság véleményezi:	-
Kulturális, Civil, Oktatási, Nemzetiségi, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság véleményezi:	-
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság véleményezi:	X
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi:	X
Városüzemeltetési Bizottság véleményezi:	-
Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság véleményezi:	-
<u>Határozati javaslat a bizottság számára:</u>	
A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság és a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	


Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) rendelet módosítása, pontosítása szükséges egyes részletekben, melyekre a jogszabályváltozások, valamint a jogszabályalkalmazás megkönnyítése biztosít alapot. A rendeletben a főbb változtatások a következők.

A tulajdonos Önkormányzat a közfeladatnak ellátásában részt vevők lakhatási problémáinak segítésére közszolgálati lakások bérbevételét biztosítja. A közszolgálati lakásra fennálló bérleti jogviszony – mint ahogy azt a bérbeadás célja is jelzi - a bérlő munkaviszonyának, illetve bármely a közfeladat ellátáshoz köthető jogviszonyának fennállásáig tart. A rendelet jelenlegi rendelkezései alapján a közszolgálati céllal

ÉRKEZETT

2020 FEBR 26. 

bérbeadott lakások eldiegeníthetőek. Az Önkormányzatnak célja azonban a bérleti jog biztosítása, és nem az e céllal bérbeadott lakások értékesítése. Ezért javaslom a közszolgálati jelleggel bérbeadott lakások esetében az elidegenítési tilalom bevezetését.

A pályázat útján bérbeadott lakások eldiegenítését nem javaslom, mivel a pályázatok célja a józsefvárosi kötődésű személyek bérlakáshoz jutása.

Az Önkormányzat a visszavásárlási jog kikötésével kívánja a bérlők érdekeit biztosítani oly módon, hogy a kedvezményes vételárral vásárolt lakásokat – esetleg még olcsóbban – eladják és így lakhatásuk veszélybe kerüljön. Ugyanakkor saját érdekeit is védi azáltal, hogy a kedvezmény lehetőségével a vevők ne tudjanak visszaélni.

Az üres társbérleti lakrész vonatkozásában javaslom a tulajdonostárs részére történő értékesítés lehetőségének biztosítását és az elidegenítés rendeleti szintű szabályozását, hiszen a társbérleti lakások, a valóságban egy műszaki egységet képeznek, mindemellett a tulajdonostársnak a Ptk. alapján elővásárlási joga van.

Az Önkormányzat a 25 m²-es, vagy annál kisebb – ingatlan-nyilvántartás szerinti – lakásait bérbeadás útján nem tudja hasznosítani, hiszen az OTÉK alapján: a lakás olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek lakóhelyiségeit (lakószoba, étkező stb.), főzőhelyiségeit (konyha, főzőfülke), egészségügyi helyiségeit (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozó, WC), közlekedő helyiségeit (előszoba, előtér, belépő, szélfogó, közlekedő, folyosó) és tároló helyiségeit (kamra, gardrób, lomkamra, háztartási helyiség stb.) úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé.

a) a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását,

b) a főzést, mosogatást és az étkezést,

c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot,

d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását tervezési program szerint (pl. élelmiszer-tárolás, hűtőszekrény elhelyezési lehetősége, mosás céljára szolgáló berendezés, ruhanemű, lakáskarbantartás eszközeinek, egyéb szerszámoknak és sporteszközöknek az elhelyezése).

Fentiek alapján javaslom a legfeljebb 25 m² alapterületű üres, ingatlan-nyilvántartás szerint lakás megnevezésű, közvetlen falszomszédos ingatlan tulajdonosa részére - csatolás céljából - tulajdonosi döntés alapján történő értékesítést a forgalmi értékkel megegyező vételár mellett.

A jelenlegi szabályozás alapján az önkormányzati tulajdonú lakások bérlői a bérleményüket nagy összegű vételár kedvezménnyel vásárolhatják meg. Az Önkormányzatnak – fentieket megerősítve – nem a lakások elidegenítése, hanem a bérbeadás a célja, ezért javasolt a vételár kedvezmény csökkentése és a vételár a korábbiakhoz hasonló mértékének megállapítása.

A Lakástörvény 53. §-a alapján a vevő részére legalább 15 éves részletfizetési kedvezményt kell adni, illetve vételár egyösszegű megfizetése esetén a vevőt árengedmény, a rövidebb idejű részletfizetési törlesztési idő vállalása esetén a vételárhátralékból engedmény illeti meg. Az engedmény mértékét a jogszabály nem határozza meg, azt rendeletben köteles az Önkormányzat szabályozni. Ez alapján a

- térítés nélkül önkormányzati tulajdonba került, határozott idejű bérleti jogviszonnyal (eredeti bérbeadás pályázat, vagy tulajdonosi döntés alapján; jogviszony helyreállítása bérleti díj nem fizetése miatt; méltányosságból történő bérbeadás; stb.) terhelt lakások esetében a vételárat a forgalmi érték 95 %-ában javasolt meghatározni
- térítés nélkül önkormányzati tulajdonba került, határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal terhelt lakások esetében komfortos, összkomfortos, komfortos, félkomfortos és komfort nélküli lakások esetében a forgalmi érték 85 %-a, a bérlő költségére, térítés nélkül (nem részesült bérleti díj csökkentésben; nem volt beszámítása) komfortosított lakás esetében a forgalmi érték 70 %-a, szükséglakás esetében a forgalmi érték 50 %-a. A térítés mellett önkormányzati tulajdonba került lakásokat a tulajdonos jelenleg nem kívánja értékesíteni, azonban a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXXIX. törvény 2. § (2) bekezdése alapján „Jogszabály a hatálybalépését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, kötelezettséget nem tehet terhesebbé, valamint nem vonhat el vagy korlátozhat jogot, és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé.” ezért nem javasolt az elidegenítés rendeleti szintű kizárása ezekben az esetekben, ugyanis a tulajdonos dönthet úgy, hogy nem kívánja értékesíteni az ingatlant. Fentiek alapján a tulajdonosi joggyakorló bizottság hatáskörében marad az a feladat, hogy az értékesítésről döntsön.

Az egyösszegű fizetést, vagy a rövidebb idejű részletfizetési időtartamot vállaló, vagy a törlesztési idő lejárt előtt végtörlesztő vevő számára - a fennmaradó vételárhátralék egyösszegű kiegyenlítése esetén - javasolt a kedvezmény 15 % -ra emelése. Ez az emelés a vevők fizetési kedvét nyilvánvalóan emelné. Részletfizetés esetén a 15 éves részletfizetési kötelezettségnél hosszabb idejű törlesztési idő biztosítása nem indokolt. A kamat mértékét a jegybanki alapkamatnak megfelelő mértéken javasolt meghatározni. Ez is jelentős kedvezmény a vevő számára a banki kamatokkal szemben.

Az Önkormányzat korábban módot adott arra, hogy azok a bérlők, akik jelenleg nem társasházban laknak adásvételi előszerződést kössenek a bérleményükre. Az előszerződések megkötésére szabott határidők, valamint ezek módosításának, megszüntetésének lehetőségei is kikerültek a rendelet szövegéből, mivel a társasházra alapítandó házak jelentős százalékban a jelenlegi szabályozás szerint nem alapíthatóak társasházzá.

Fentiek alapján a rendelet alábbi szakaszainak módosítása szükséges.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 6. §-a a következő f) ponttal egészül ki:

[6. § A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. elutasítja a vételi kérelmet, ha a lakás:]
„f) pályázat útján vagy közszolgálati céllal került bérbeadásra.”

A Rendelet a következő 5/A. alcímmel egészül ki:

„5/A. Visszavásárlási jog”

A Rendelet az alábbi 8/A. §-a egészül ki:

“8/A.§ (1) Az e rendeletben szabályozott – kivéve a 9. §-ban foglalt - lakások elidegenítésének feltétele, hogy felek az adásvételi szerződésben eladó javára 5 év időtartamra visszavásárlási jogot kötnek ki.
(2) A visszavásárlási ár megegyezik az adásvételi szerződésben foglalt vételárral.”

A Rendelet 9. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) E rendeletet kell alkalmazni, ha a legfeljebb 25 m² alapterületű lakást a közvetlen szomszéd lakás tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni.”

Rendelet 9. §-a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) E rendeletet kell alkalmazni a nem kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló lakás Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányadának(üres társbérleti lakrész) elidegenítésére.”

A Rendelet 16. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„16. § (1) Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást a bérlő vásárolja meg, a vételár
a) bérleti jogviszony esetében a forgalmi érték 85 %-a
aa) abban az esetben, ha a bérleményt a bérlő saját költségén komfortosította a forgalmi érték 70 %-a
ab) szükséglakás esetében a forgalmi érték 50 %-a
b) a 9. § (2) és (3) bekezdés esetén a vételár a forgalmi érték 100 %-a.”

A Rendelet 16. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ha a bérlő a vételárat egy összegben fizeti meg, az (1) bekezdésben meghatározott vételár összegéből további 15 % kedvezmény illeti meg.”

A Rendelet 16. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) Az Önkormányzat a vételár részletekben történő megfizetése esetére a szerződéskötéskor érvényes, a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot köt ki.

A Rendelet 16/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„16/A. § (1) Ha a bérlő a vételárat 16. § (8) bekezdése alapján részletekben fizeti meg az Önkormányzat részére, a törlesztő részletei egyenlő mértékűek, amelyek a 16. § (10) bekezdés szerinti kamatot is tartalmazzák.”

A Rendelet 16/A. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„2) Ha a bérlő a vételárat részletekben fizeti meg az Önkormányzatnak, az első vételárrészlet mértéke a lakás vételárának 15 %-a, ezt követően a vételárrészletek mértéke egyenlő.”

A Rendelet 16/A. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A bérlő jogosult előtörlesztésre. Ha a bérlő - a 16. § (4) bekezdésben foglalt elidegenítés esetét kivéve - a lakás vételárhátralékának teljes összegét a részletfizetési kedvezmény lejártá előtt, a szerződés megkötésétől számított 10 éven belül megfizeti, akkor az alábbiak szerint illeti meg kedvezmény:

- a) a szerződéskötés évében, valamint az azt követő naptári évben 15 %;*
- b) a szerződéskötés évétől számított második naptári évtől kezdődően a kedvezmény mértéke az a) pontban meghatározott mértékhez viszonyítva évi 1 százalékponttal csökken.”*

A Rendelet 17. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az Önkormányzat a vételár részletekben történő megfizetése esetére a szerződéskötéskor érvényes, a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot köt ki.”

A Rendelet 18. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„18. § (2) Ha a bérlő a vételárat egy összegben fizeti meg az Önkormányzatnak a 17. § (1) bekezdés alapján teljesítendő vételárból vételárengedmény a bérlőt nem illeti meg.”

A Rendelet V. fejezet címe helyébe a következő cím lép:

„V. Az adásvételi szerződés.”

A Rendelet 16. alcíme helyébe a következő alcím lép:

„Határidők az adásvételi szerződés megkötésére”

A Rendelet 21. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„21. § Felek az adásvételi szerződést az eladási ajánlatot elfogadó vevői nyilatkozat átvételét követő 30 napon belül kötik meg.”

A Rendelet 17. alcíme helyébe a következő alcím lép:

Az adásvételi szerződés módosítása és megszüntetése.

A Rendelet 22. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„22. § (1) Az adásvételi szerződés módosításához és megszüntetéséhez a hatáskörrel rendelkező bizottság járulhat hozzá.”

(1) E Rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Hatályát veszti a Rendelet 10. § (5) bekezdése, 16. § (6)-(7) bekezdése, 16. § (9) bekezdése, 18. § (3)

bekezdése.

E Rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését megelőzően bejelentett vételi szándék alapján folyamatban lévő elidegenítési eljárások esetében a benyújtás időpontjában hatályos rendeletezéseket kell alkalmazni.

II. A beterjesztés indoka

A Képviselő-testület át nem ruházható hatáskörébe tartozik a rendelet elfogadása.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a határozat módosítás elfogadásával annak biztosítása, hogy az Önkormányzat felelős, jó gazda módjára járjon el.

A 2020. évi költségvetés tervezésénél figyelembe vettük, hogy az Önkormányzatnak nem elsődleges szándéka a lakásbérlemények elidegenítése, arra indokolt esetben kerülhet sor. Az így várhatóan csökkenő darabszám mellett a magasabb vételárszázalékokkal elérhető magasabb bevétel, biztosítja a költségvetési tervben szrereplő bevétel teljesülését.

Másrészlől viszony a lakások értékesítésével az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken vagy megszűnik.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület döntése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 1. pontjában foglaltakon alapul.

Melléklet: a 35/2016. (XII.08.) számú rendelet módosítása

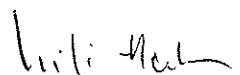
Fentiek alapján kérem az előterjesztés mellékletét képező rendelet módosítás elfogadását.

Rendelet módosítás

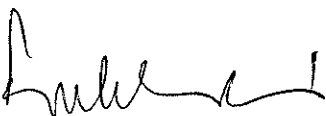
A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete módosítja a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendeletét.

A rendelet elfogadása minősített többséget igényel.

Budapest, 2020. február


Pikó András
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:


Czukkerné Dr. Pintér Erzsébet
jegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2020. (.....) önkormányzati rendelete**

**a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016.
(XII.08.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, és az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 27. § (1) bekezdésében, az 54. §-ában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 6. §-a a következő f) ponttal egészül ki:

[6.§ A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. elutasítja a vételi kérelmet, ha a lakás:]
„f) pályázat útján vagy közszolgálati céllal került bérbeadásra.”

2. § A Rendelet a következő 5/A. alcímmel egészül ki:

„5/A. Visszavásárlási jog”

3. § A Rendelet az alábbi 8/A. §-a egészül ki:

„8/A.§ (1) Az e rendeletben szabályozott – kivéve a 9. §-ban foglalt - lakások elidegenítésének feltétele, hogy felek az adásvételi szerződésben eladó javára 5 év időtartamra visszavásárlási jogot kötnek ki.
(2) A visszavásárlási ár megegyezik az adásvételi szerződésben foglalt vételárral.”

4. § A Rendelet 9. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) E rendeletet kell alkalmazni, ha a legfeljebb 25 m² alapterületű lakást a közvetlen szomszéd lakás tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni.”

5. § Rendelet 9.§-a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) E rendeletet kell alkalmazni a nem kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló lakás Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányadának (üres társbérleti lakrészt) elidegenítésére.”

6. § A Rendelet 16. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„16. § (1) Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást a bérlő vásárolja meg, a vételár
a) bérleti jogviszony esetében a forgalmi érték 85 %-a
aa) abban az esetben, ha a bérleményt a bérlő saját költségén komfortosította a forgalmi érték 70 %-a
ab) szükséglakás esetében a forgalmi érték 50 %-a
b) a 9. § (2) és (3) bekezdés esetén a vételár a forgalmi érték 100 %-a.”

7. § A Rendelet 16. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ha a bérlő a vételárat egy összegben fizeti meg, az (1) bekezdésben meghatározott vételár összegéből további 15 % kedvezmény illeti meg.”

8. § A Rendelet 16. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) Az Önkormányzat a vételár részletekben történő megfizetése esetére a szerződéskötéskor érvényes, a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot köt ki.

9. § A Rendelet 16/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„16/A. § (1) Ha a bérlő a vételárat 16. § (8) bekezdése alapján részletekben fizeti meg az Önkormányzat részére, a törlesztő részletei egyenlő mértékűek, amelyek a 16. § (10) bekezdés szerinti kamatot is tartalmazzák.”

10. § A Rendelet 16/A. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ha a bérlő a vételárat részletekben fizeti meg az Önkormányzatnak, az első vételárrészlet mértéke a lakás vételárának 15 %-a, ezt követően a vételárrészletek mértéke egyenlő.”

11. § A Rendelet 16/A. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A bérlő jogosult előtörlesztésre. Ha a bérlő - a 16. § (4) bekezdésben foglalt elidegenítés esetét kivéve - a lakás vételárhátralékának teljes összegét a részletfizetési kedvezmény lejártá előtt, a szerződés megkötésétől számított 10 éven belül megfizeti, akkor az alábbiak szerint illeti meg kedvezmény:

a) a szerződéskötés évében, valamint az azt követő naptári évben 15 %;

b) a szerződéskötés évétől számított második naptári évtől kezdődően a kedvezmény mértéke az a) pontban meghatározott mértékhez viszonyítva évi 1 százalékponttal csökken.”

12. § A Rendelet 17. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az Önkormányzat a vételár részletekben történő megfizetése esetére a szerződéskötéskor érvényes, a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot köt ki.”

13. § A Rendelet 18. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„18. § (2) Ha a bérlő a vételárat egy összegben fizeti meg az Önkormányzatnak a 17. § (1) bekezdés alapján teljesítendő vételárból vételárendmény a bérlőt nem illeti meg.”

14. § A Rendelet V. fejezet címe helyébe a következő cím lép:

„V. Az adásvételi szerződés.”

15. § A Rendelet 16. alcíme helyébe a következő alcím lép:

„Határidők az adásvételi szerződés megkötésére”

16. § A Rendelet 21. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„21. § Felek az adásvételi szerződést az eladási ajánlatot elfogadó vevői nyilatkozat átvételét követő 30 napon belül kötik meg.”

17. § A Rendelet 17. alcíme helyébe a következő alcím lép:

Az adásvételi szerződés módosítása és megszüntetése.

18. § A Rendelet 22. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„22. § (1) Az adásvételi szerződés módosításához és megszüntetéséhez a hatáskörrel rendelkező bizottság járulhat hozzá.”

Záró rendelkezések

19. § (1) E Rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

20. § Hatályát veszti a Rendelet 10. § (5) bekezdése, 16. § (6)-(7) bekezdése, 16. § (9) bekezdése, 18. § (3) bekezdése.

21. § E Rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését megelőzően bejelentett vételi szándék alapján folyamatban lévő elidegenítési eljárások esetében a benyújtás időpontjában hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni.

Budapest, 2020. február 27.

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző

Pikó András
polgármester

Hatályos szöveg	Módosított szöveg
<p>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelete</p> <p>a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről</p> <p>6. § A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. elutasítja a vételi kérelmet, ha a lakás:</p> <ol style="list-style-type: none"> a lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabály alapján vagy más jogcímen elnyert állami költségvetési támogatással létrehozott, vásárolt lakás, garzonházban lévő lakás, nyugdíjasházban és idősek otthonában lévő lakrész, ha a lakásra vagy az épületre az építésügyi hatóság határozott idejű, vagy ideiglenes fennmaradási engedélyt adott, vagy hatósági eljárás van folyamatban, amíg a bérlőnek az Önkormányzattal szemben bárminemű tartozása van, ideértve a közszolgáltatók felé fennálló tartozásokat is kivéve, ha a felek a tartozás átütémezéséről megállapodást kötöttek. <p>6. Üres lakás elidegenítése</p> <p>9. § (1) Az elidegenítésre átadott üres lakást a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.</p> <p>(2) E rendeletet kell alkalmazni, ha a legfeljebb 10 m² alapterületű lakást a közvetlen szomszéd lakás tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni.</p> <p>10. § (5) Arra a lakásra, amelyet a tulajdonos</p>	<p>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének/2020. (III.01.) önkormányzati rendelete</p> <p>a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendeletének módosításáról</p> <p>6. § A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. elutasítja a vételi kérelmet, ha a lakás:</p> <ol style="list-style-type: none"> a lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabály alapján vagy más jogcímen elnyert állami költségvetési támogatással létrehozott, vásárolt lakás, garzonházban lévő lakás, nyugdíjasházban és idősek otthonában lévő lakrész, ha a lakásra vagy az épületre az építésügyi hatóság határozott idejű, vagy ideiglenes fennmaradási engedélyt adott, vagy hatósági eljárás van folyamatban, amíg a bérlőnek az Önkormányzattal szemben bárminemű tartozása van, ideértve a közszolgáltatók felé fennálló tartozásokat is kivéve, ha a felek a tartozás átütémezéséről megállapodást kötöttek, <i>pályázat útján vagy közszolgálati céllal került bérbeadásra.</i> <p>5/A. Visszavásárlási jog</p> <p>8/A.§ (1) Az e rendeletben szabályozott – kivéve a 9. §-ban foglalt - lakások elidegenítésének feltétele, hogy felek az adásvételi szerződésben eladó javára 5 év időtartamra visszavásárlási jogot kötnek ki.</p> <p>(2) A visszavásárlási ár megegyezik az adásvételi szerződésben foglalt vételárral.</p> <p>6. Üres lakás elidegenítése</p> <p>9. § (1) Az elidegenítésre átadott üres lakást a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.</p> <p>(2) E rendeletet kell alkalmazni, ha a legfeljebb 25 m² alapterületű lakást a közvetlen szomszéd lakás tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni.</p> <p><i>(3) E rendeletet kell alkalmazni a nem kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló lakás Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányadának (üres társbérleti lakrész) elidegenítésére.</i></p> <p>10. § (5) Hatályon kívül helyezendő</p>

elidegenítésre már kijelölt, de a ház társasházi alapító okiratát a Földhivatalba még nem nyújtotta be, a tulajdonos és az elővásárlásra jogosult bérlő adásvételi előszerződést köthet.

11. Térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakások vételára

16. § (1) Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást a bérlő vásárolja meg, a vételár

a) a Palotanegyedben elhelyezkedő lakások esetén:

aa) szükséglakás és komfort nélküli lakás esetén a forgalmi érték 35 %-a,

ab) félkomfortos lakás esetén a forgalmi érték 50 %-a,

ac) komfortos, összkomfortos lakás esetén a forgalmi érték 85 %-a.

b) a Palotanegyeden kívül elhelyezkedő lakások esetén a vételár:

ba) szükséglakás és komfort nélküli lakás esetén a forgalmi érték 20 %-a,

bb) félkomfortos lakás esetén a forgalmi érték 30 %-a,

bc) komfortos, összkomfortos lakás esetén a forgalmi érték 55 %-a.

(2) Ha a bérlő a vételárat egy összegben fizeti meg, az (1) bekezdésben meghatározott vételár összegéből további 10 % kedvezmény illeti meg.

(3)

(4) Ha az elidegenítés az üzemeltetési költségek, vagy a tulajdonosi kötelezettségekbe tartozó közművesítési, helyreállítási, felújítási munkálatok költségeinek csökkentése, vagy megtérítése érdekében szükséges, a vételár nem lehet alacsonyabb a beruházás költségeinél.

(5)

(6) A kedvezmények és annak kamatai, járulékos költségei megfizetése esetén eladó a megfizetést igazoló okiratok átvételét követő 8 munkanapon belül adja ki a törlési engedélyt, melynek ingatlan-nyilvántartási átvezetéséről vevő köteles gondoskodni.

(7) Az adásvételi előszerződés vonatkozásában az adásvételi szerződésben szereplő vételárat csökkenteni kell az előszerződés aláírásának napjától, az adásvételi szerződés aláírásának napjáig kifizetett költségelvű, illetve piaci lakbér alapú szerződés esetén a piaci lakbér összegével. Az előszerződésben felek kötelesek az épület fenntartására fordított költségek viseléséről

11. Térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakások vételára

16. § (1) Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást a bérlő vásárolja meg, a vételár

a) *bérleti jogviszony esetében a forgalmi érték 85 %-a*

aa) *abban az esetben, ha a bérleményt a bérlő saját költségén komfortosította a forgalmi érték 70 %-a*

ab) *szükséglakás esetében a forgalmi érték 50 %-a*

b) *a 9. § (2) és (3) bekezdés esetén a vételár a forgalmi érték 100 %-a.*

(2) Ha a bérlő a vételárat egy összegben fizeti meg, az (1) bekezdésben meghatározott vételár összegéből további 15 % kedvezmény illeti meg.

(6) Hatályon kívül helyezendő

megállapodni.

(8) Ha a bérlő a lakás vételárát részletekben kívánja megfizetni, az Önkormányzat a részletfizetésre 15 év időtartamot biztosít.

(9) A bérlő kérelmére a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a (8) bekezdésben meghatározottnál hosszabb időtartamú részletfizetési határidőt is megállapíthat.

(10) Az Önkormányzat a vételár részletekben történő megfizetése esetére évi 2 % szerződéses kamatot köt ki.

16/A. § (1) Ha a bérlő a vételárát 16. § (8)-(9) bekezdése alapján részletekben fizeti meg az Önkormányzat részére, a törlesztő részletei egyenlő mértékűek, amelyek a 16. § (10) bekezdés szerinti kamatot is tartalmazzák.

(2) Ha a bérlő a vételárát a 16. § (9) bekezdése szerint részletekben fizeti meg az Önkormányzatnak, az első vételárrészlet mértéke a lakás vételárának 15 %-a, ezt követően a vételárrészletek mértéke egyenlő.

(3) A 16/A. § (1) bekezdés alapján kötött adásvételi szerződés esetén a vételárrészletek összege nem lehet kevesebb az adásvételi szerződés megkötésének napján a bérlő által fizetett lakbér összegénél.

(4) A bérlő jogosult előtörlesztésre. Ha a bérlő a lakás vételárhátralékának teljes összegét a részletfizetési kedvezmény lejárta előtt, a szerződés megkötésétől számított 10 éven belül megfizeti, akkor az alábbiak szerint illeti meg kedvezmény:

a) a szerződéskötés évében, valamint az azt követő naptári évben 10%;

b) a szerződéskötés évétől számított második naptári évtől kezdődően a kedvezmény mértéke az a) pontban meghatározott mértékhez viszonyítva évi 1 százalékponttal csökken.

12. Térítés mellett Önkormányzat tulajdonába került lakások vételára

17. § (1) Az önkormányzati eszközökből szerzett lakás vételára a forgalmi érték 100 %-a, azzal a kikötéssel, hogy az így megállapított vételár nem lehet kevesebb a lakás szerződéskor bekerülési értékénél.

(2) A vételár meghatározásánál az önkormányzati eszközökből szerzett lakás

(7) Hatályon kívül helyezendő

(9) Hatályon kívül helyezendő

(10) Az Önkormányzat a vételár részletekben történő megfizetése esetére a szerződéskötéskor érvényes, a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot köt ki.

16/A. § (1) Ha a bérlő a vételárát 16. § (8) bekezdése alapján részletekben fizeti meg az Önkormányzat részére, a törlesztő részletei egyenlő mértékűek, amelyek a 16. § (10) bekezdés szerinti kamatot is tartalmazzák.

2) Ha a bérlő a vételárát részletekben fizeti meg az Önkormányzatnak, az első vételárrészlet mértéke a lakás vételárának 15 %-a, ezt követően a vételárrészletek mértéke egyenlő.

(4) A bérlő jogosult előtörlesztésre. Ha a bérlő a 16. § (4) bekezdésben foglalt elidegenítés esetét kivéve - a lakás vételárhátralékának teljes összegét a részletfizetési kedvezmény lejárta előtt, a szerződés megkötésétől számított 10 éven belül megfizeti, akkor az alábbiak szerint illeti meg kedvezmény:

a) a szerződéskötés évében, valamint az azt követő naptári évben 15 %;

b) a szerződéskötés évétől számított második naptári évtől kezdődően a kedvezmény mértéke az a) pontban meghatározott mértékhez viszonyítva évi 1 százalékponttal csökken.

szerzésekori értékét kell figyelembe venni, ha a forgalmi értékbecslés alacsonyabb értéket állapított meg.

(3) Ha a bérlő a lakás vételárát részletekben kívánja megfizetni, az Önkormányzat a részletfizetésre 15 év időtartamot biztosít.

(4) Az Önkormányzat a vételár részletekben történő megfizetése esetére évi 2 % szerződéses kamatot köt ki.

18. § (2) Ha a bérlő a vételárát egy összegben fizeti meg az Önkormányzatnak, a 16. § (1) bekezdése alapján számított vagy a 17. § szerint meghatározott vételárból 10 % vételárendemény illeti meg.

(3) Amennyiben a bérlő az Önkormányzattal adásvételi szerződést köt és a vételárát a 16. § (9) bekezdés alapján megállapított részletekben fizeti meg, a törlesztő részlet összege nem lehet kevesebb a bérlő bérleti szerződésében meghatározott, az adásvételi szerződés megkötésének napján érvényes költségelvű vagy piaci elvű bérleti díjnál.

V. FEJEZET

AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS ÉS AZ ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

16. Határidők az adásvételi szerződés és az adásvételi előszerződés megkötésére

21. § Felek az adásvételi előszerződést a tulajdonosi döntésről szóló értesítés kézhezvételétől, az adásvételi szerződést az eladási ajánlatot elfogadó vevői nyilatkozat átvételét követő 30 napon belül kötik meg.

17. Az adásvételi szerződés és az adásvételi előszerződés módosítása és megszüntetése

22. § (1) Az adásvételi szerződés és az adásvételi előszerződés módosításához és megszüntetéséhez a hatáskörrel rendelkező bizottság járulhat hozzá.

(4) Az Önkormányzat a vételár részletekben történő megfizetése esetére a szerződéskötéskor érvényes, a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot köt ki.

18. § (2) *Ha a bérlő a vételárát egy összegben fizeti meg az Önkormányzatnak a 17. § (1) bekezdés alapján teljesítendő vételárból vételárendemény a bérlőt nem illeti meg.*

(3) Hatályon kívül helyezendő

V. FEJEZET

AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

16. Határidők az adásvételi szerződés megkötésére

21. § Felek az adásvételi szerződést az eladási ajánlatot elfogadó vevői nyilatkozat átvételét követő 30 napon belül kötik meg.

17. Az adásvételi szerződés módosítása és megszüntetése

22. § (1) Az adásvételi szerződés módosításához és megszüntetéséhez a hatáskörrel rendelkező bizottság járulhat hozzá.

INDOKOLÁS

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének/2020. (.....) önkormányzati rendeletéhez

Általános indokolás

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) rendelet módosításának célja a hatályos jogszabályokkal és önkormányzati rendeletekkel való összhang megteremtése, az önkormányzati érdekek érvényesítése. A módosítás eredményeként gazdaságosabb vagyongazdálkodás valósítható meg.

Részletes indokolás

1. §-hoz

Elidegenítési tiltó rendelkezést határoz meg.

2. §-hoz

A rendelkezés alcímét határozza meg.

3. §-hoz

A vételár kedvezménnyel értékesített lakások esetére a visszavásárlási jogot határozza meg.

4. §-hoz

Az üres, versenyeztetési eljárás mellőzésével, csatolás céljából elidegeníthető lakások körét határozza meg.

5. §-hoz

Az üres társbérleti lakrész értékesítésére vonatkozó szabályokat határozza meg.

6. §-hoz

A vételár mértékét határozza meg.

7. §-hoz

A vételár egyösszegű megfizetése esetére a vételárkedvezmény mértékét határozza meg.

8. §-hoz

A vételár részletekben történő megfizetésének esetére a kamat mértékét határozza meg.

9. §-hoz

A részletfizetéssel történő vételár teljesítés a havi részletek mértékét határozza meg.

10. §-hoz

A vevő által részletfizetéssel történő vásárlás esetére az előtörlesztéskor fizetendő vételárrész mértékét határozza meg.

11. §-hoz

A részletfizetés esetén a futamidő előtti teljesítéssel járó kiegyenlítéshez igénybe vehető kedvezmény mértékét határozza meg.

12. §-hoz

A vételár részletekben történő megfizetésének esetére a kamat mértékét határozza meg.

13. §-hoz

A térítés mellett önkormányzati tulajdonba került lakások esetében a vételár egyösszegben történő kiegyenlítése során a kedvezmény mértékét határozza meg.

14. §-hoz

A fejezet címét módosítja.

15. §-hoz

A rendelkezés alcímét módosítja.

16. §-hoz

Az adásvételi szerződés megkötésére rendelkezésre álló időtartamot határozza meg.

17. §-hoz

A rendelkezés alcímét módosítja.

18. §-hoz

Az adásvételi szerződés módosítására és megszüntetésére vonatkozó hatásköri szabályt állapítja meg.

19.-21. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2020. (.....) önkormányzati rendelethez

A rendeletervezet esetében figyelembe kell venni, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése előírja az előzetes hatásvizsgálatot: „A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat elvégzésével a Kormány által előterjesztendő törvény által előterjesztendő törvényjavaslat, illetve kormányrendelet esetén a Kormányt, önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. Miniszteri rendelet rendelkezhet úgy, hogy az általa meghatározott esetben a közjogi szervezetszabályozó eszköz elkészítője előzetes hatásvizsgálatot végez.” A hatásvizsgálat során a (2) bekezdésben meghatározottakat külön kell vizsgálni.

1. Társadalmi hatások

A rendelet módosításának alapvető célja az önkormányzati érdekek szemelőtt tartása mellett a

2. Gazdasági, költségvetési hatások

Pénzügyi fedezetet nem igényel.

3. Környezeti és egészségügyi következmények

A rendeletben foglaltaknak a környezetre gyakorolt hatása, illetve egészségügyi következménye nincs.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet elfogadásával az adminisztrációs terhek nem növekednek.

5. A jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A jogszabály megalkotására nincs kötelező jogszabályi előírás

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személy, szervezeti tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek rendelkezésre állnak, az igények nem változnak.

