

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelete**

a Budapest Józsefvárosi 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, és az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 27. § (1) bekezdésében, az 54. §-ában kapott felhatalmazás alapján következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1. § (1) E rendeletet kell alkalmazni az Önkormányzat tulajdonában álló lakások adásvétel útján történő elidegenítésére.

(2) E rendelet alkalmazása alól kivétel:

- a) ha az állam tulajdonából térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába került lakás elidegenítésére nem a bérlő, vagy a vele egy tekintet alá eső személy elővásárlási joga alapján kerül sor,
- b) ha az önkormányzati eszközökből szerzett lakás elidegenítése nem a bérlőjének vagy a vele egy tekintet alá eső személynek történik,
- c) ha az elidegenítés jogcíme nem adásvétel,
- d) ha az épület vagy az épületben lévő valamennyi lakás és helyiség egyszerre egy vevőnek kerül elidegenítésre,
- e) ¹

(3) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) és a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.), a Nemzeti Vagyronról szóló törvény, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadóak.

2. Az elidegenítéssel kapcsolatos feladatokban résztvevők

2. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó lakások elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy e rendeletben meghatározott esetekben egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel. A

[¶] Egységes szerkezetben a módosító 53/2017. (XII.20.) ö.r.-rel, az 5/2018. (V.03.) ö.r.-rel, a 7/2020 (II.27) ö.r.-rel, a 12/2020.(IV.08.) ö.r.-rel.

¹ Hatályon kívül helyezte az 53/2017. (XII.20.) ö.r. 18. §-a 2018. január 1-től.

tulajdonosi döntések előkészítését és végrehajtását a feladattal megbízott Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. végzi el.

(2) Az 500 millió forintot² 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, dönt az adásvételi szerződéssel, 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, és az elidegenítési feladatok összehangolása a feladattal megbízott Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. feladata.

II. FEJEZET

ELIDEGENÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

3. Elidegenítésre való kijelölés

3. § (1) A lakások elidegenítésének feltétele, hogy az épületet a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság elidegenítésre kijelölje és egyben a ház társasházzá alapításáról döntsön. A kijelölő döntés tartalmazza a társasház alapító okiratának elkészítésére szóló megbízást is.

(2)³ A külön önkormányzati rendeletben meghatározott helyi városrehabilitációs területen (a továbbiakban: HVT) lévő épület, vagy a benne lévő lakások elidegenítésre történő kijelöléséhez az illetékes szervezet nyilatkozata szükséges.

(3) Az épület elidegenítésre való kijelölése nem jelent elidegenítési kötelezettséget. Az egyes lakások elidegenítéséről a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt.

4. § Az épület elidegenítésre való kijelöléséről, a kijelöléstől számított 30 napon belül név szerint értesíteni kell a bérlőket.

4. A lakások elidegenítésére vonatkozó szabályok⁴

5. §⁵ A lakás elidegeníthető, ha a bérlő bérleti jogviszonya legalább egy éve fennáll.

6. § A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. elutasítja a vételi kérelmet, ha a lakás:

- a) a lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabály alapján vagy más jogcímen elnyert állami költségvetési támogatással létrehozott, vásárolt lakás,

² Módosította az 5/2018. (V.03.) ör. 1. §, hatályos 2018. május 3-án 15.00 órától, rendelkezéseit a hatályba lépését megelőzően bejelentett vételi szándék alapján folyamatban lévő elidegenítési eljárások során is alkalmazni kell.

³ Módosította az 53/2017. (XII.20.) ör. 1. §, hatályos 2018. január 1-től.

⁴ Módosította az 53/2017. (XII.20.) ör. 2. §, hatályos 2018. január 1-től.

⁵ Módosította az 53/2017. (XII.20.) ör. 3. §, hatályos 2018. január 1-től.

- b) garzonházban lévő lakás,
- c) nyugdíjasházban és idősek otthonában lévő lakrész,
- d) ha a lakásra vagy az épületre az építésügyi hatóság határozott idejű, vagy ideiglenes fennmaradási engedélyt adott, vagy hatósági eljárás van folyamatban,
- e) amíg a bérlőnek az Önkormányzattal szemben bármilyen tartozása van, ideértve a közszolgáltatók felé fennálló tartozásokat is kivéve, ha a felek a tartozás átutemezéséről megállapodást kötöttek,
- f) ⁶pályázat útján vagy közszolgálati céllal került bérbeadásra.

7. §⁷ Ha a lakás elidegenítése harmadik személy vagy hatóság jóváhagyásához kötött, az elidegenítésre való kijelölés és az adásvételi szerződés csak az arra jogosult jóváhagyásával hatályosul.

5. Az elővásárlási jog⁸

8. § (1) A lakást az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján a bérlő és a bérlő hozzájárulásával egyenes ági rokona, örökbefogadott gyermeke vásárolhatja meg. Ha a lakásnak bérlője van, a lakás elidegenítése harmadik személynek az Ltv. 50. §-ában foglaltak kivételével, csak a bérlő bérleti jogviszonya előzetes megszűnésének (megszüntetésének) feltételével történhet.

(2)⁹ Ha a lakás az állam tulajdonából térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást. Ha a lakás nem térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlőknek nincs elővásárlási joguk.

(3) A bérlőtársak egyenlő arányban gyakorolhatják a lakás megvásárlásával kapcsolatos jogukat.

(4) Az eladási ajánlatot valamennyi bérlőtársnak el kell juttatni. Ha a bérlőtársak ajánlatot elfogadó nyilatkozatai nem egybehangzóak, azt úgy kell tekinteni, hogy az ajánlatot nem fogadták el.

(5) A társbérleti lakrészek csak együtt idegeníthetőek el. Az üres társbérleti lakrészt a társbérlő e rendeletben szabályozottak szerint vásárolhatja meg.

5/A. Visszavásárlási jog¹⁰

8/A.§¹¹ (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.

6. Üres lakás elidegenítése

⁶ Beiktatta a 7/2020 (II.27) ö. 1. §, hatályos 2020. február 28-tól.

⁷ Módosította az 53/2017. (XII.20.) ö. 4. §, hatályos 2018. január 1-től.

⁸ Módosította az 53/2017. (XII.20.) ö. 5. §, hatályos 2018. január 1-től.

⁹ Módosította az 53/2017. (XII.20.) ö. 6. §, hatályos 2018. január 1-től.

¹⁰ Beiktatta a 7/2020 (II.27) ö. 2. §, hatályos 2020. február 28-tól.

¹¹ Beiktatta a 7/2020 (II.27) ö. 3. §, hatályos 2020. február 28-tól

9. § (1) Az elidegenítésre átadott üres lakást a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

(2)¹² E rendeletet kell alkalmazni, ha a legfeljebb 25 m² alapterületű lakást a közvetlen szomszéd lakás tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni.

(3)¹³ E rendeletet kell alkalmazni a nem kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló lakás Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányadának (üres társbérleti lakrész) elidegenítésére.

III. FEJEZET

7. A VÉTELI SZÁNDÉK

10. § (1) Az adásvételi szerződés megkötésére a vevő vételi szándék nyilatkozata és az Önkormányzat eladási 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 napnál nem régebbi, 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-, közszolgálati jogviszonyhoz bérlakás esetében a lakással rendelkező jogosult nyilatkozatát a munkaviszony fennállásáról, vagy az értékesítéshez való hozzájárulásról.

(4) Vételi szándéknyilatkozat az elidegenítésre kijelölt lakásokra nyújtható be.

(5)¹⁴

8. A forgalmi érték megállapítása

11. § (1) A forgalmi érték megállapítása értékbecslés alapján történik, amelyet úgy kell elkészíttetni, hogy az tartalmazza az elidegenítésre kerülő lakás, az épület, és a hozzátartozó telek jogi helyzetével és műszaki állapotával összefüggő tényeket és a forgalmi érték meghatározását befolyásoló egyéb adatokat, a lakás valóságos komfortfokozatát, annak megállapításával, hogy az jogszerű, szabályos műszaki kivitelezésű, vagy jogellenes, szabálytalan műszaki kivitelezésű építés eredménye.

¹² Módosította a 7/2020 (II.27) ör. 4. §, hatályos 2020. február 28-tól

¹³ Beiktatta a 7/2020 (II.27) ör. 5. §, hatályos 2020. február 28-tól

¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 7/2020. (II.27.) ör. 20. § 2020. február 28-tól.

(2) Az értékbecslés során meg kell határozni a bérlő javára megtéríthető beruházások összegét.

(3) A (2) bekezdés szerinti beruházásból azok a munkálatok vehetők figyelembe, amelyeket a bérlő a bérbeadó hozzájárulása alapján, a szükséges hatósági és más engedélyek birtokában végzett el, és amely ellenértékét a bérbeadó nem térített meg bérlőnek, és a bérleti díjba sem számította be.

(4) A bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházások körében figyelembe kell venni, hogy a bérlő köteles gondoskodni:

- a) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról,
- b) a lakás burkolatainak felújításáról, pótlásáról, és cseréjéről, kivéve, ha arra a falban vagy földemben lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási – továbbá az épület felújítása során végzett – munkákkal kapcsolatban kerül sor,
- c) az elektromos vezetéknek és érintésvédelmi rendszerének a lakásban levő fogyasztásmérőtől – és a biztosító táblától – kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, a kapcsolók és a csatlakozó aljak cseréjéről,
- d) az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a saját vagy a vele együtt lakó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az eredeti állapot helyreállításáról, és a kár megtérítéséről,
- e) a lakásberendezések felújításáról és cseréjéről.

12. § Térítés mellett önkormányzati tulajdonba került lakás esetében a szerzést követő 5 éven belül a forgalmi értéket – külön értékbecslés elkészítése nélkül – a beszerzési/bekerülési érték alapján kell megállapítani. 5 éven túl a forgalmi érték megállapításához ingatlanforgalmi értékbecslést kell készíttetni.

9. Az értékbecslés

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

- a) a lakásra a tulajdonos Önkormányzat ad ki eladási ajánlatot, vagy
- b) ha a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság az értékbecslés ellenőrzése céljából rendeli el az új értékbecslést, vagy
- c) üres lakás, társbérleti lakrész értékelése történik.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott eseteken kívül, az értékbecslés költségeit a vételi szándék bejelentője viseli, ideértve a vételi szándék bejelentője által készíttetett értékbecslés e rendelet szerinti felülvizsgálatának a költségeit is.

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

(4) Az értékbecslés megrendelésére vonatkozó felhívást a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. akkor adja ki, ha a lakást a tulajdonos elidegenítésre kijelölte, és a benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a lakás elidegeníthető.

(5) A kérelmező az értékbecslést a (4) bekezdésben írt felhívás kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez benyújtani. 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 állásfoglalásával együtt a Képviselő-testület vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság elé kell terjeszteni. Az ajánlati kötöttség időtartama a forgalmi érték felülvizsgálata iránti kérelem előterjesztése és a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság állásfoglalásának kézhezvétele közötti időtartammal meghosszabbodik.

(2) Az értékbecslés 6 hónapig érvényes, de a tulajdonos bármikor kérheti annak aktualizálását, felülvizsgálatát.

10. Az eladási ajánlat

15. § (1) Eladási ajánlat a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján adható ki.

(2) Az eladási ajánlat kiadásáról szóló döntés meghozatala előtt a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jogosult megvizsgálni a bérlő szociális helyzetét abban az esetben, ha a bérlő a 12 hónapon túli bérleti díj hátralékát a vételi kérelem benyújtása előtt, a lakás megvásárlása érdekében egyenlítette ki.

(3) Az ajánlati kötöttség az eladási ajánlat kézhezvételét követő napon kezdődik és 30 naptári napig tart. Az ajánlati kötöttséget a vevő kérelmére egy alkalommal a vagyonkezelő szervezet a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése nélkül 30 nappal meghosszabbítja. Az ajánlati kötöttség további meghosszabbításról a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt.

(4) Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás címét, ingatlan-nyilvántartási adatait, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
- b) a lakás beköltözhető forgalmi értékét, a bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházásokat, a vételárat, a vételár megfizetésének feltételeit,
- c) a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét,
- d) a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit,
- e) a vételárengedmény és a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét,
- f) a várhatóan fizetendő közös költség mértékét m²/hónap, vagy tulajdoni hányad/hónap bontásban, a célbefizetés mértékét és hátralévő futamidejét,
- g) az ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség időtartamát.

IV. FEJEZET

A VÉTELÁR

11. Térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakások vételára

16. § (1)¹⁵ 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)¹⁶ Ha a bérlő a vételárat egy összegben fizeti meg, az (1) bekezdésben meghatározott vételár összegéből további 15 % kedvezmény illeti meg.

(3)¹⁷

(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)¹⁸

(6)¹⁹

(7)²⁰

(8)²¹ Ha a bérlő a lakás vételárát részletekben kívánja megfizetni, az Önkormányzat a részletfizetésre 15 év időtartamot biztosít.

(9)²²

(10)²³ Az Önkormányzat a vételár részletekben történő megfizetése esetére a szerződéskötéskor érvényes, a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot köt ki.

16/A. §²⁴ (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.

(2)²⁵ 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.

¹⁵ Módosította az 53/2017. (XII.20.) ör. 7. § (1) bek, hatályos 2018. január 1-től, majd módosította a 7/2020 (II.27.) ör. 6. §, hatályos 2020. február 28-tól.

¹⁶ Módosította a 7/2020 (II.27.) ör. 7. §, hatályos 2020. február 28-tól.

¹⁷ Hatályon kívül helyezte az 53/2017. (XII.20.) ör. 18. §-a 2018. január 1-től.

¹⁸ Hatályon kívül helyezte az 53/2017. (XII.20.) ör. 18. §-a 2018. január 1-től.

¹⁹ Hatályon kívül helyezte a 7/2020. (II.27.) ör. 20. § 2020. február 28-tól.

²⁰ Hatályon kívül helyezte a 7/2020. (II.27.) ör. 20. § 2020. február 28-tól.

²¹ Beiktatta az 53/2017. (XII.20.) ör. 7. § (2) bek, hatályos 2018. január 1-től.

²² Hatályon kívül helyezte a 7/2020. (II.27.) ör. 20. § 2020. február 28-tól.

²³ Beiktatta az 53/2017. (XII.20.) ör. 7. § (2) bek, hatályos 2018. január 1-től, majd módosította a 7/2020 (II.27.) ör. 8. §, hatályos 2020. február 28-tól.

²⁴ Beiktatta az 53/2017. (XII.20.) ör. 8. §, hatályos 2018. január 1-től, módosította a 7/2020 (II.27.) ör. 9. §, hatályos 2020. február 28-tól.

²⁵ Módosította a 7/2020 (II.27.) ör. 10. §, hatályos 2020. február 28-tól.

(3)²⁶ 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)²⁷ 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. Térítés mellett Önkormányzat tulajdonába került lakások vételára

17. § (1)²⁸ Az önkormányzati eszközökből szerzett lakás vételára a forgalmi érték 100 %-a, azzal a kikötéssel, hogy az így megállapított vételár nem lehet kevesebb a lakás szerzési bekerülési értékénél.

(2) A vételár meghatározásánál az önkormányzati eszközökből szerzett lakás szerzési értékét kell figyelembe venni, ha a forgalmi értékbéslés alacsonyabb értéket állapított meg.

(3)²⁹ Ha a bérlő a lakás vételárát részletekben kívánja megfizetni, az Önkormányzat a részletfizetésre 15 év időtartamot biztosít.

(4)³⁰ Az Önkormányzat a vételár részletekben történő megfizetése esetére a szerződéskötéskor érvényes, a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot köt ki.

²⁶ Módosította az 53/2017 (II.27.) ö. 8. §, hatályos 2018. január 1-től.

²⁷ Módosította a 7/2020 (II.27.) ö. 11. §, hatályos 2020. február 28-tól.

²⁸ Módosította az 5/2018. (V.03.) ö. 2. §, hatályos 2018. május 3-án 15.00 órától, rendelkezéseit a hatályba lépését megelőzően bejelentett vételi szándék alapján folyamatban lévő elidegenítési eljárások során is alkalmazni kell.

²⁹ Beiktatta az 53/2017. (XII.20.) ö. 9. §, hatályos 2018. január 1-től.

³⁰ Beiktatta az 53/2017. (XII.20.) ö. 9. §, hatályos 2018. január 1-től, majd módosította a 7/2020 (II.27.) ö. 12. §, hatályos 2020. február 28-tól.

13. A vételár megfizetése

18. § (1)³¹ A lakás bérlője a 17. § (3) bekezdésében meghatározott esetben első vételárrészletként a vételár 15 %-ának megfelelő összeget köteles az Önkormányzatnak megfizetni.

(2)³² Ha a bérlő a vételárat egy összegben fizeti meg az Önkormányzatnak a 17. § (1) bekezdés alapján teljesítendő vételárból vételárendedmény a bérlőt nem illeti meg.

(3)³³

(4) Az adásvételi szerződésben kikötöttnél rövidebb törlesztési idő a vételárhátralék fennállása alatt bármikor választható, kedvezmény azonban csak e rendelet szabályai alapján nyújtható.

(5) A fennmaradó vételárrész megfizetésnek biztosítékként a vevő által megvásárolt lakásra az Önkormányzat javára jelzálogjogot, annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni és az ingatlan-nyilvántartásba első ranghelyre bejegyeztetni.

(6)³⁴ A bérlő a 16. § (8)-(9) bekezdésében és a 17. § (3) bekezdésében meghatározott esetben az adásvételi szerződésben hozzájárul ahhoz, hogy a vételárhátralék és járulécai összegének erejéig a megvásárolt lakásra első ranghelyen jelzálogjogot és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezzenek be az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára. Nem első ranghelyi jelzálog biztosítékként való elfogadásáról a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt.

(7)³⁵ Egyösszegűnek minősül a vételár megfizetése akkor is, ha a bérlő azt bankhitel vagy családok otthonteremtési támogatása igénybevételével kívánja megfizetni.

(8)³⁶ Amennyiben a bérlő a 16. § (1)-(2) vagy a 18. § (2) bekezdése alapján vásárolja meg az általa bérelt lakást, az Önkormányzat javára az adásvételi szerződés megkötésétől számított egy évre elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni. Az egy év leteltével, vagy amennyiben egy éven belül a vevő a kedvezmény összegét megfizeti az Önkormányzatnak, a vevő kérelmére az Önkormányzat a törlési engedélyt 15 napon belül kiadja.

18/A. §³⁷ (1) A koronavírus terjedésével összefüggésben kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a részletfizetéssel kötött lakás adásvételi szerződés esetén a vevő részére (amennyiben a részletfizetési kötelezettség nemteljesítése miatt a vételár megfizetése 2020. március 31-ig még nem vált egyösszegben esedékessé) 2020. április 1. és 2020. június 30.

³¹ Módosította az 53/2017. (XII.20.) ö. 10. §, hatályos 2018. január 1-től.

³² Módosította az 53/2017. (XII.20.) ö. 10. §, hatályos 2018. január 1-től, majd módosította a 7/2020 (II.27.) ö. 13. §, hatályos 2020. február 28-tól.

³³ Hatályon kívül helyezte a 7/2020. (II.27.) ö. 20. § 2020. február 28-tól.

³⁴ Módosította az 53/2017. (XII.20.) ö. 11. §, hatályos 2018. január 1-től.

³⁵ Módosította az 53/2017. (XII.20.) ö. 12. §, hatályos 2018. január 1-től.

³⁶ Beiktatta az 5/2018. (V.03.) ö. 4. §, hatályos 2018. május 3-án 15.00 órától, rendelkezéseit a hatályba lépését megelőzően bejelentett vételi szándék alapján folyamatban lévő elidegenítési eljárások során is alkalmazni kell.

³⁷ Beiktatta a 12/2020.(IV.08.) önk. rendelet 1.§-a, hatályos 2020. április 09. napjától, rendelkezéseit a hatályba lépését követően benyújtott kérelmek esetében kell alkalmazni, tekintet nélkül arra, hogy az adásvételi szerződést mikor kötötték.

közötti időszakra a részletfizetési kötelezettség halasztásra kerül, amennyiben erre vonatkozó kérelmét 2020. május 15-ig a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez benyújtotta és nyilatkozik a halasztás rendeletben foglalt feltételeinek elfogadásáról.

(2) Az (1) bekezdés szerinti vevő a 2020. április 1. és 2020. június 30. közötti időszakban meg nem fizetett törlesztő részletek teljesítésére 2020. augusztus 1. napjától hat hónapon keresztül kamatmentes – hat hónapra egyenlően elosztott - részletekben jogosult és köteles. A vevőt a 2020. április 1. és 2020. június 30. közötti fizetési halasztás idejére a meg nem fizetett törlesztő részletek tekintetében a halasztással érintett összeg tekintetében késedelmi kamat nem terheli. A vevő a részleteket az esedékes havi törlesztő részletekkel együtt köteles megfizetni.

(3) Az (1) bekezdésben foglaltak szerinti jogosultság esetén kérelemre a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a rendelet alapján adja ki a fizetési kötelezettség halasztására és a részletfizetésre vonatkozó hozzájárulást.

(4) A fizetési kötelezettség halasztásának időtartama a kérelem benyújtásának időpontjától függetlenül az (1) bekezdésben foglalt időszak egészére vagy egy részére vehető igénybe.

14. A kedvezmények a szociális helyzet alapján

19. § (1) A vételárból 5 % engedmény illeti meg a vevőt, ha a szerződés megkötését megelőző két éven belül állandó lakcímbeljelentéssel a megvásárolni kívánt lakásban lakott és a szerződés megkötésekor:

- a) nyugdíjas, vagy nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, vagy
- b) saját háztartásában orvos szakértői bizottsági határozattal igazolt munkaképtelen, vagy korlátozottan munkaképes fogyatékkal élő eltartásáról gondoskodik, vagy
- c) saját háztartásában legalább 3 kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik.

(2) Az (1) bekezdésben szabályozott vételárengedmény mértéke több feltétel együttes fennállása esetén sem haladhatja meg az 5 %-ot.

(3) Ha a lakást többen, közösen vásárolják meg az (1) bekezdés szerinti vételár engedmény csak az ott meghatározott személyek által megvásárolt tulajdoni hányadra alkalmazható.

19/A §³⁸ Amennyiben a bérlő a bérbeadó hozzájárulása alapján beruházásokat végzett a bérelt ingatlanon és a beruházásra fordított, bérbeadó által elismert összeg egy része, vagy egésze nem került a bérleti díjba beszámításra, akkor a beruházásra fordított, meg nem térített összeg a 16. § (1) és (2) bekezdésében, valamint a 19. §-ában foglalt rendelkezések figyelembevételével meghatározott vételárat csökkenti.

15. A kamat

³⁸ Beiktatta az 5/2018. (V.03.) ö. 5. §, hatályos 2018. május 3-án 15.00 órától, rendelkezéseit a hatályba lépését megelőzően bejelentett vételi szándék alapján folyamatban lévő elidegenítési eljárások során is alkalmazni kell.

20. §³⁹ Részletfizetés esetén, ha a bérlő a vételár részletet határidőben nem fizeti meg az Önkormányzatnak, a késedelembe esés időpontjától köteles a szerződéses kamaton felül a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat egyharmadának megfelelő mértékű késedelmi kamatot fizetni.

V. FEJEZET

AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS⁴⁰

16. Határidők az adásvételi szerződés megkötésére⁴¹

21. §⁴² Felek az adásvételi szerződést az eladási ajánlatot elfogadó vevői nyilatkozat átvételét követő 30 napon belül kötik meg.

17. Az adásvételi szerződés módosítása és megszüntetése⁴³

22. § (1)⁴⁴ Az adásvételi szerződés módosításához és megszüntetéséhez a hatáskörrel rendelkező bizottság járulhat hozzá.

(2) Ha az Önkormányzattal kötött szerződés másként nem rendelkezik, a teljes vételár és kamata, és járulékai megfizetésének igazolását követő 5 munkanapon belül a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot és a jelzálogjog, az elidegenítési és terhelési tilalom törléséről szóló törlési engedélyt a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. nyújtja be az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés végett.

VI. FEJEZET

ELIDEGENÍTÉSSSEL KAPCSOLATOS EGYÉB RENDELKEZÉSEK

18. Eltérés a rendeletről a HVT területén lévő lakás esetében

23. § A HVT területén lévő lakás esetén a Képviselő-testület hozzájárulásával az e rendeletben foglaltaktól el lehet térni, ha az a befektetési területre vonatkozó szerződés teljesítése érdekében szükséges.

³⁹ Módosította az 53/2017. (XII.20.) ö. 13. §, hatályos 2018. január 1-től.

⁴⁰ Módosította az 5/2018. (V.03.) ö. 6. §, hatályos 2018. május 3-án 15.00 órától, majd módosította a 7/2020 (II.27.) ö. 14. §, hatályos 2020. február 28-tól.

⁴¹ Módosította az 5/2018. (V.03.) ö. 7. §, hatályos 2018. május 3-án 15.00 órától, majd módosította a 7/2020 (II.27.) ö. 15. §, hatályos 2020. február 28-tól.

⁴² Módosította az 5/2018. (V.03.) ö. 8. §, hatályos 2018. május 3-án 15.00 órától, majd módosította a 7/2020 (II.27.) ö. 16. §, hatályos 2020. február 28-tól.

⁴³ Módosította az 5/2018. (V.03.) ö. 9. §, hatályos 2018. május 3-án 15.00 órától, majd módosította a 7/2020 (II.27.) ö. 17. §, hatályos 2020. február 28-tól.

⁴⁴ Módosította az 5/2018. (V.03.) ö. 10. §, hatályos 2018. május 3-án 15.00 órától, majd módosította a 7/2020 (II.27.) ö. 17. §, hatályos 2020. február 28-tól.

18/A. Adatvédelmi Szabályok⁴⁵

23/A. §⁴⁶ (1) Az Önkormányzat, a Polgármesteri Hivatal és a vagyonkezelő szervezet a lakások és helyiségek bérletére, és az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény keretei között jogosultak nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek a bérlő, vagy a vele egy tekintet alá eső személy és az elővásárlásra jogosult vagyoni és jövedelmi helyzetének megállapításához szükségesek.

(2) Az érintett a részletfizetésre, vételár engedményre vagy vételár hátralék megfizetésére vonatkozó kérelem beadásakor külön írásbeli nyilatkozatban (adatkezelési nyilatkozat) hozzájárulását adja, hogy az információs és önrendelkezési jogról és információs szabadságról szóló törvényben meghatározott személyes adatait az Önkormányzat, a Polgármesteri Hivatal és a vagyonkezelő szervezet kezelhesse.

(3) Az Önkormányzat, a Polgármesteri Hivatal és a vagyonkezelő szervezet adattovábbítást csak az érintett kifejezett írásbeli hozzájárulása alapján végeznek.

(4) Az Önkormányzat, a Polgármesteri Hivatal és a vagyonkezelő szervezet az általuk kezelt adatokból csak személyazonosításra alkalmatlan módon, statisztikai és monitoring, elemzési célokra adnak ki információt.

19. Hatálybalépés

24. § (1) E rendelet 2017. március 1-jén lép hatályba.

(2) Hatályát veszti:

1. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet,
2. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 40/2013. (VIII.30.) önkormányzati rendelet,
3. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 54/2015. (XII.10.) önkormányzati rendelet.

(3) A (2) bekezdésben feltüntetett rendeletek hatályon kívül helyezése nem érinti az eladásra való kijelöléssel kapcsolatban hozott döntéseket és a kiadott eladási ajánlatokat, a már kiadott önkormányzati jognyilatkozatokat és megkötött adásvételi szerződéseket.

(4) Ha az Önkormányzat oldalán ajánlati kötöttség áll fenn, az ajánlat határidőben való elfogadása esetén az ajánlati kötöttséget eredményező jognyilatkozat kiadásakor hatályos jogszabályok alapján kell a szerződést megkötöni.

(5) A hatályon kívül helyezett önkormányzati rendeletre olyan jog nem alapozható, amely a hatályon kívül helyezés előtt a magasabb szintű jogszabályok, az önkormányzati rendeletek tartalma miatt nem állt fenn.

(6) A rendelet hatálybalépése előtt kötött adásvételi szerződésekkel kapcsolatos igényekre a jogviszony létrejöttékor hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni akkor is, ha a rendelet hatálybalépése előtti időszakra vonatkozó igény érvényesítése a rendelet hatálybalépése után történik.

⁴⁵ Beiktatta az 53/2017. (XII.20.) ör. 14. §, hatályos 2018. január 1-től.

⁴⁶ Beiktatta az 53/2017. (XII.20.) ör. 15. §, hatályos 2018. január 1-től.

Általános indokolás

A lakáspiaci folyamatok alakulását figyelemmel kísérve, az Önkormányzatnak különös gondot kell fordítania a rossz jövedelmi viszonyok, nehezebb lakhatási feltételek között élők lakhatásának olyan megoldására, amely színvonalasabb, méltóbb körülményeket biztosítanak részükre.

A lakosság lakástulajdonhoz jutásának Önkormányzat általi elősegítésével a tulajdonosok szerepet tudnának vállalni a lakásállomány fenntartásában, felújításában. Megállapítható, hogy az általános üzemeltetési feladatok elvégzésén túl az éves ráfordítások összege jelenleg nem elegendő arra, hogy az évtizedek óta romló műszaki állapotú épületállomány elmaradt felújítási igényét fedezze. Figyelembe véve a jelenlegi lakásállomány éves amortizációs ütemét, a mindennapi üzemben tartás mellett éves szinten több milliárd forint felújítási munkálat elvégzése lenne szükséges a jelenlegi portfólió megfelelő minőségének megőrzése érdekében.

Az Önkormányzat annak érdekében, hogy ösztönözze a lakosokat a tulajdonszerzésben, segítséget kíván nyújtani a saját lakástulajdon megszerzéséhez szükséges feltételek megteremtésével, mellyel párhuzamosan megvalósulna az önkormányzati lakásállomány csökkenése.

Részletes indokolás

1. § A rendelet alkalmazásának és a kivételeknek a körét határozza meg.
2. § A rendelet alkalmazásában a döntéshozatali hatásköröket és a résztvevőket határozza meg.
- 3-5. § Az épület elidegenítésre történő kijelölésének feltételeit, és a kijelölés módját és a hatáskörrel rendelkező szervezetet határozza meg.
6. § Azokat az ingatlanokat határozza meg, amelyek akkor sem elidegeníthetők, ha az épület elidegenítésre kijelölésre került.
7. § A harmadik fél hozzájárulásával elidegeníthető lakások körét, és a hozzájárulással történő elidegenítés feltételeit határozza meg.
8. § Az Ltv. alapján biztosított elővásárlási jog gyakorlásának feltételeit határozza meg.
9. § A versenyeztetési eljárás mellőzésével elidegeníthető lakások körét határozza meg.
10. § A vételi szándék benyújtásának módját és mellékleteit határozza meg.
- 11-12. § A forgalmi érték megállapítása során figyelembe veendő bérleti beruházások körét és feltételeit határozza meg.
13. § Az értébecslés elkészítésének, a költségek viselésének feltételeit határozza meg.

14. § Az értékbecslés felülvizsgálatának feltételeit és az értékbecslés felhasználhatóságának idejét határozza meg.
15. § Az eladási ajánlat kiküldéséről szóló döntés meghozatalát, és az eladási ajánlat tartalmi elemeit, az ajánlati kötöttséget határozza meg.
16. § Térítés nélkül önkormányzati tulajdonba került lakások vételárának megállapítását határozza meg.
17. § Térítés mellett önkormányzati tulajdonba került lakások vételárának megállapítását határozza meg.
18. § A vételár egyösszegű, és részletfizetéssel történő kiegyenlítésének módját és feltételeit határozza meg.
19. § A vételár megfizetése során igényelhető kedvezmények feltételeit határozza meg.
20. § A vételár részletekben történő megfizetése esetére a kamat mértékét határozza meg.
21. § Az adásvételi szerződés megkötésének időbeli feltételeit határozza meg.
22. § Az adásvételi szerződés módosításának és megszüntetésének feltételeit határozza meg.
23. § HVT területen, az e rendeletben meghatározottaktól eltérő elidegenítés feltételeit határozza meg.
24. § Hatályba léptető és hatályát vesztlő rendelkezések.