

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
27/2008. (IV.14.) számú önk. rendelete**

az Önkormányzat tulajdonában álló lakás eladásának feltételeiről
16/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. törvényben, továbbá a helyi önkormányzatokról szóló 1990 évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdés és a 79. § b) pontjában kapott felhatalmazás alapján a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások eladásáról szóló 16/2005 (IV.20.) sz. rendeletének (a továbbiakban: rendelet) módosításáról a következő rendeletet alkotja:

1. §

A rendelet 2. § (5) bekezdés c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:
az elidegenítésre való kijelölnél és az eladásnál számításba vehető lakásokra (épületekre) vonatkozó javaslat kidolgozását

2. §

A rendelet 4. § (4) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:
Az épület eladásra való kijelölésére vonatkozó előterjesztést a lakás és helyiségbérlők 25 %-a által benyújtott vételi kérelem alapján a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet készíti el.

3. §

A rendelet 4. § (6) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:
Az épület vagy a lakás eladásra való kijelölése nem jelent elidegenítési kötelezettséget. Az egyes lakások elidegenítéséről a 2. §. (2) szerint a vételár meghatározásával egyidejűleg dönt a hatáskörrel rendelkező szervezet.

4. §

A rendelet 8. § (3) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:
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 eladása a bérlő bérleti jogviszonya megszűnésének (megszüntetésének) feltételével történik.

5. §

* Rendelkezései beépítve a 16/2005.(IV.20.) ök. sz. rendeletbe

* **HATÁLYON KÍVÜL HELYEZTE A 26/2018. (X.11.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 2018. OKTÓBER 12-TŐL**

A rendelet 10. § (4) bekezdés c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:
az érvényesíteni kívánt értéknövelő beruházások megjelölését, elvégzésük évét és hitelt érdemlően igazolható költségét

6. §

A rendelet 10. § (4) bekezdése f) ponttal egészül ki:
a bérbeadó által 30 napon belül érvényesített bérleti szerződést

7. §

A rendelet 11. § (1) bekezdés d) ponttal egészül ki:
ha üres lakás értékelése történik.

8. §

A rendelet 11. § (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:
Az értékbecslést a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet által megjelölt értékbecslői körből – a költség viselője által kiválasztott értékbecslőnél – az rendeli meg, aki a költséget viseli. Az értékbecslést a IV. fejezetben foglaltak szerint kell elvégezni, s az értékbecslésnek legalább a IV. fejezetben foglaltakat kell tartalmaznia.

9. §

A rendelet 11. § (3) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:
A vételi szándék bejelentőjének az értékbecslés megrendelésére vonatkozó felhívást a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet akkor adhatja ki, ha a lakás elidegeníthető. A vételi szándék bejelentőjének meg kell küldeni azoknak az értékbecslőknek a névsorát, és a velük előzetesen egyeztetett elérhetőségét, akiktől az értékbecslés megrendelhető.

10. §

A rendelet 14. § (5) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:
A hiánypótlási felhívásban fel kell hívni a figyelmet, hogy ha az az előírt határidőben eredménytelen, azt úgy kell tekinteni, hogy az előterjesztője visszavonta a vételi szándék nyilatkozatot, s ezáltal az eljárás megszűnt. Ez nem akadály a kérelem (nyilatkozat) ismételt előterjesztésének, amit azonban új beadványnak kell tekinteni. Erről a hiánypótlási felhívásban ugyancsak tájékoztatást kell adni.

11. §

A rendelet 17. § (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:
A forgalmi érték megállapítása értékbecslés alapján történik, amelyet úgy kell elkészíttetni, hogy az tartalmazza az eladásra kerülő lakás, az épület, és a hozzátartozó telek jogi helyzetével és

műszaki állapotával összefüggő tényeket, továbbá a forgalmi érték meghatározását befolyásoló egyéb adatokat.

12. §

A rendelet 20. § (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

A rendelet alapján kötött adásvételi szerződés esetében, ha az önkormányzati eszközökből szerzett lakást:

- a) az eladási ajánlat megküldését megelőző 5 éven belül szerezte az Önkormányzat, és határozatlan időre került bérbeadásra a vételár a forgalmi érték 75 %-ban
- b) az eladási ajánlat megkötését megelőző 5-10 éven belül szerezte az Önkormányzat és határozatlan időre került bérbeadásra a forgalmi érték 60 %-ában
- c) az eladási ajánlat megküldését megelőző 10 éven túl szerezte az Önkormányzat és határozatlan időre került bérbeadásra a forgalmi érték 45 %-ában kell meghatározni.

13. §

A rendelet 20. § (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

A rendelet alapján kötött adásvételi szerződés esetében, ha az önkormányzati eszközökből szerzett lakás határozott időtartamra került bérbeadásra a vételár a forgalmi érték 95 %-ában kell meghatározni.

14. §

A rendelet 20. § (3) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

Az (1) bekezdésben foglaltakat megfelelően alkalmazni kell akkor is, ha a lakást az elhelyezésre jogosult használója vásárolja meg.

15. §

A rendelet 20. § (4) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

Ha az önkormányzati eszközökből szerzett lakást nem olyan bérlő vásárolja meg, akinek az Önkormányzat kezdeményezésére szűnt meg a határozatlan időre szóló bérleti jogviszonya, a vételár a forgalmi érték, azzal, hogy a ténylegesen fizetett vételár a bérlőnek nyújtott összes fizetési kedvezményt figyelembe véve sem lehet kevesebb az Önkormányzat által fizetett vételár (és/vagy az Önkormányzat által fedezett létesítési költség) adott lakásra vetített - évente a KSH által az előző évre közzétett fogyasztói árindex-el növelt - összegével.

16. §

A rendelet 20. § (6) bekezdéssel egészül ki:

A vételár meghatározásánál az önkormányzati eszközökből szerzett lakás szerzőskori értékét kell figyelembe venni, ha az elkészült forgalmi értébecslés alacsonyabb értéket állapított meg.

17. §

A rendelet 21. § (1) bekezdés b) pont helyébe az alábbi rendelkezés lép:

a vételár 20 §-ának megfizetése után fennmaradt vételárrészt pedig

- választása szerint, de legalább 15 év, de legfeljebb 25 év alatt, havonta egyenlő részletekben fizetheti meg kamataival együtt, vagy
- a fennmaradó vételárrészből 55 % engedményre jogosult, ha a teljes fennmaradó vételárat egy összegben fizeti meg az adásvételi szerződés megkötésekor.

18. §

A rendelet 21. § (9) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

Amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg, úgy az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással kell megkötni. Ez esetben a vevő a vételár 20 %-át foglaló címén fizeti meg az eladó részére. Ha a teljes vételár az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, további 30 nappal a vevő kérésére meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő, amely időszakra napi kötbér kikötése kötelező. A napi kötbér mértéke 5 millió forint forgalmi értékig a forgalmi érték 0,2 %-a, 5 millió forint forgalmi érték felett a forgalmi érték 0,2 %-a, de maximum 10.000 forint. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyonkezelő szervezet a teljes vételár beérkezését követő 5 napon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a lakás bérlője marad.

19. §

A rendelet 22. § (3) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

saját háztartásában fogyatékkal élő, vagy legalább 3 kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik, vagy

20. §

A rendelet 22. § (4) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

Az (1) és (3) bekezdésben szabályozott vételárengedmény mértéke több feltétel együttes fennállása esetén sem haladhatja meg az 5 %-ot.

21. §

A rendelet 23. § (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

A vételárrészlet késedelmes megfizetése esetén a késedelmes időszakra, a késedelmes összeg után a vevő köteles a Ptk-ban a kötelezett késedelme (pénztartozás) esetére megállapított mértékű késedelmi kamat kétszerezését is köteles megfizetni.

22. §

A rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Rendelkezéseit mindazokban az esetekben alkalmazni kell, amikor az Önkormányzatot ajánlati kööttség nem terheli és nem került sor adásvételi szerződés megkötésére sem.