

BUDAPEST XXI. KERÜLET		CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET		

32/2003. (XI. 25.) Budapest-Csepel Önkormányzata Kt. rendelete

*Budapest-Csepel Önkormányzata tulajdonában álló, lakás
céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről*

*(egységes szerkezetben a 16/2005. (V.17.) Kt., a 7/2006. (III.21.) Kt.
a 18/2006. (VI. 13.) Kt. és a 4/2007. (II.20.) Kt. számú rendeletekkel)*

32/2003. (XI. 25.) Budapest-Csepel Önkormányzata Kt. rendelete

Budapest-Csepel Önkormányzata tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről

(egységes szerkezetben a 16/2005. (V. 17.) Kt., a 7/2006. (III.21.) Kt., 18/2006. (VI.13.) Kt. és a 4/2007. (II.20.) Kt. számú rendeletekkel)

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Ltv.) 54. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Budapest-Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a Budapest - Csepel Önkormányzata tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről a következő rendeletet alkotja:

1. § (1) A rendelet hatálya Budapest-Csepel Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló

a) házingatlanra és a hozzá tartozó földrészletre,

b) társasházban lévő öröklakásra és a hozzá tartozó osztatlan közös tulajdoni hányadra, valamint

c) a vegyes tulajdonban (részben önkormányzati, részben más tulajdonában) álló házingatlanban lévő önkormányzati tulajdoni hányadra terjed ki.

(2)¹

2. §² Az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítése esetén e rendelet szabályait kell alkalmazni.

3. § (1) A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) az adásvétel előkészítésével, az adásvétellel, a már megkötött szerződések esetleges módosításával, illetve a 7. §-ban megjelölt hozzájárulásokkal kapcsolatos feladatok előkészítésével, bonyolításával a Kezelőt bízta meg.

(2) Az adásvételi szerződés megkötésekor az eladó Önkormányzatot a polgármester képviseli.

4. § (1) Az adásvétel tárgyát képező önkormányzati tulajdonú bérlakás értékesítése során az elidegenítésre kerülő lakás forgalmi értékét az Ltv. 52. §-ban foglaltak alapján kell meghatározni.

(2) Paneles építési módú épületnél a forgalmi értéket 10%-kal csökkenteni kell.

(3) A forgalmi érték alapján megállapított vételár

a) kettő vagy kevesebb lakásos lakóépületnél az (1)-(2) bekezdések figyelembevételével kialakított forgalmi érték 20%-kal,

b) kettőnél több lakásos lakóépületnél az (1)-(2) bekezdések figyelembevételével kialakított forgalmi érték 30%-kal csökkentett összege.

(4) A vételár a helyben szokásos forgalmi érték 15%-ánál kevesebb nem lehet és 100%-át – a 8. § szerinti eladás kivételével – nem haladhatja meg.

5. § (1) Az önkormányzati lakások a vételárnak

a) külön kérelemre részletfizetés ellenében, vagy

b) egyösszegben történő megfizetése mellett idegeníthetők el.

(2) Ha a lakást a jogosult kérelme alapján, részletfizetéssel vásárolja meg, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a vételár 10%-át egyösszegben köteles megfizetni.

(3) Amennyiben a jogosult a teljes vételárnál kevesebb, de a vételár 10%-ánál magasabb összeget fizet meg első vételárrészként az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg, úgy a vételár 10%-át meghaladó többletfizetés után 30% engedmény illeti meg.

¹ Hatályon kívül helyezte a 4/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2007. február 20. napjától.

² Módosította a 4/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 2. §-a. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

(4)³ Az első vételár részleten túlmenően fennmaradó vételárhátralékot a jogosult vállalása szerint legalább 15 éves időtartam alatt köteles megfizetni. A vételárhátralék összegét a Ptk-ban meghatározott kamat terheli.

(5) Amennyiben a jogosult a 4. § alapján meghatározott vételárat egyösszegben fizeti meg, árengedményre jogosult. Az engedmény a kötelező 10%-on felüli vételár 50%-ának megfelelő összeg.

(6) Amennyiben a jogosult a (4) bekezdésben rögzített futamidőt önhibájából túllépi, illetve fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy a késedelem időtartamára a mindenkori – a Polgári Törvénykönyv 231. § (2) bekezdésében rögzített mértékű – késedelmi kamatot köteles megfizetni.

(7) Az egyes törlesztőrészletek összege nem lehet kevesebb, mint a lakás havi lakbérének összege volt.

(8) A jogosult a vételárhátralékot a futamidő letelte előtt is kifizetheti. Amennyiben a jogosult az általa megvásárolt lakásra fennálló vételárhátralékot legkésőbb a futamidő leteltét megelőző 6 hónapon belül egyenlíti ki, úgy részére a még fennálló tartozás 50%-ának megfelelő összegű engedményt kell adni.

5/A. §⁴ (1) A vételár teljes összegének megfizetése bankkölcsön igénybevételeivel is teljesíthető. A jogosultat az 5. § (5) bekezdésben meghatározott kedvezmény ebben az esetben is megilleti.

(2)⁵ A vételár bankkölcsönrel történő egyösszegű megfizetése esetén a polgármester a jogosulttal előszerződést köt, melyben rögzíteni kell, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésére abban az esetben kerül sor, ha a jogosult a kölcsön iránti kérelmét benyújtotta, és azt a folyósító pénzügyintézet dokumentáltan pozitívan bírálta el. A kölcsön nyújtására vonatkozó pénzügyintézeti kötelezettségvállalást, hitelígérvenyt a jogosult köteles a Kezelő rendelkezésére bocsátani a végleges adásvételi szerződés megkötését megelőzően.

6. § (1)⁶ Az ingatlan megvásárlására vonatkozó nyilatkozat Kezelő általi átvételét követő 90 napon belül a Kezelő köteles megküldeni a jogosult részére az eladási ajánlatot. Az eladással összefüggő eljárásban a Kezelő a rendelet 9. §-a alapján jár el.

(2)⁷ A bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintett lakást, illetve a szolgálati lakást csak a kijelölési, kiválasztási jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni. Amennyiben a bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jog jogosultja a hozzájárulását megadja, a bérlőkijelölési joga e tekintetben megszűnik.

7. § (1)⁸ Amennyiben a jogosult az 5. § (1) bekezdés a) pontja alapján részletfizetéssel vásárolja meg az önkormányzati tulajdonú ingatlant, úgy a fennmaradó, ki nem egyenlített vételárhátralék és járulékai erejéig az illetékes földhivatal nyilvántartásában az értékesített ingatlanra az Önkormányzat javára elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni.

(2)⁹ A jogosult írásbeli kérelmére az ingatlan értékesítése esetén az Önkormányzat javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom egy esetben, a polgármester hozzájáruló nyilatkozatával, más lakóingatlanra átjegyeztethető.

(3)¹⁰ A jogosult írásbeli kérelmére a polgármester hozzájárulhat az ingatlan értékesítéséhez az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésének változatlan fenntartása mellett abban az esetben, amennyiben az ingatlan új tulajdonosa az ingatlanon még fennálló vételárhátralék megfizetését az eredeti feltételek mellett, írásos nyilatkozatban átvállalja.

³ Módosította a 4/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 3. §-a. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

⁴ Beiktatta a 16/2005. (V.17.) Kt. számú rendelet 1. §-a. Hatályos 2005. május 17. napjától.

⁵ Módosította a 4/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 4. §-a. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

⁶ A számozást módosította a 4/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 5. §-a. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

⁷ Beiktatta a 4/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 5. §-a. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

⁸ Módosította a 4/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 6. §-a. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

⁹ Módosította a 4/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 6. §-a. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

¹⁰ Módosította a 4/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 6. §-a. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

(4)¹¹ Amennyiben a jogosult az Önkormányzattól vásárolt lakást a vételárhátralék és járulécai teljes összegének kiegyenlítése előtt, az elidegenítési és terhelési tilalom hatálya alatt megterheli, ahhoz a polgármester hozzájárulása szükséges. A hozzájárulás akkor adható meg, ha a bejegyezni kívánt jog vagy tény az Önkormányzatot megillető – a vételárhátralék és járulécai biztosítására szolgáló - elidegenítési és terhelési tilalmat követő ranghelyre kerül az ingatlanyilvántartásban bejegyzésre.

(5) A jogosult írásbeli kérelmére a polgármester az ingatlan (4) bekezdésen túlmenő megterheléséhez is hozzájárulhat. A hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a felvételre kerülő kölcsön összege jelzálogjogként az Önkormányzatot megillető – a vételárhátralék és járulécai biztosítására szolgáló – jelzálogjogot, illetve elidegenítési és terhelési tilalmat követő ranghelyre kerüljön bejegyzésre az ingatlanyilvántartásba.

8. § (1)¹² E rendelet hatályának fennállta alatt, amennyiben a korábban már társasházzá alakított épületben az Önkormányzat tulajdonában álló lakás megüresedik, a megüresedett lakást – amennyiben az az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 7/2006. (III.21.) Kt. számú rendelet 21. §-a és 22. § (1)-(2) bekezdése alapján benyújtott igények kielégítésére nem használható fel, vagy azonos illetve hasonló lakás igénybevételére igény nem jelentkezett – licites pályázattal értékesíteni kell.

(2) A licit induló összege a forgalmi érték. A licites pályázaton bármely természetes személy részt vehet. A licites pályázat nyertese a licit során kialakított árat a szerződéskötéssel egyidejűleg, a licit időpontjától számított 90 napon belül egyösszegben köteles megfizetni.

(3) A licites pályázat előkészítése, levezetése, eredményének megállapítása és az egyéb szükséges teendők ellátása a Kezelő feladata, aki a licit alkalmával közjegyző közreműködését köteles igénybe venni.

9. § (1) A Kezelő által a jogosultnak küldött eladási ajánlatnak kötelezően tartalmaznia kell:

- a) a szándéknyilatkozatot tévő – az Ltv. 49.§-a szerinti – jogosult adatait,
- b) az ingatlan legfontosabb ingatlanyilvántartási és természetbeni adatait (cím, helyrajzi szám, alapterület, szobaszám, komfortfokozat, stb.)
- c) az ingatlan lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
- d) az ingatlan vételárát és a kialakításnál figyelembe vett tényezőket,
- e) a fizetési feltételeket.

(2) Az eladási ajánlatban fel kell hívni a vevő figyelmét, hogy a kézhezvételtől számított 90 napon belül nyilatkozzék arról, hogy az ajánlatban foglalt feltételek mellett az ingatlant meg kívánja-e vásárolni.

(3) A nyilatkozattétel Kezelőhöz történő megérkezésétől számított 60 napon belül az adásvételi szerződést meg kell kötni. Amennyiben az adásvétel a jogosult önhibájából hiúsult meg, az Önkormányzat a lakást nem idegeníti el.

(4) A Kezelő a kiküldött ajánlatokról és a meghiúsult adásvételekről nyilvántartást köteles vezetni.

10. § A Kezelő a jelen rendeletben foglalt kötelezettségek teljesítésével kapcsolatban felmerülő igazolt költségeit az elidegenítésből befolyó bevételből levonhatja. A Kezelő az elszámolás részletes eljárási rendjét köteles a rendelet hatálybalépését követő 30 napon belül kidolgozni.

11. § Amennyiben a szerződéskötéskor a jogosult a korábban már egyeztetett, az Önkormányzat által elkészített szerződést, illetve a korábban megkötött szerződést saját elhatározásából módosítani kívánja, úgy az új szerződés, illetve a szerződés módosítása elkészítésének költségei a jogosultat terhelik.

12. § (1) A rendelet kihirdetése napján lép hatályba.

(2) A rendelet alapján megkötött adásvételi szerződések vonatkozásában a vételár teljes összegének teljesítéséig a rendeletben foglaltakat alkalmazni kell.

¹¹ Módosította a 4/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 6. §-a. Hatályos: 2007. február 20. napjától.

¹² Módosította a 18/2006. (VI.13.) Kt. számú rendelet 2. § (3) bekezdése. Hatályos 2006. június 13. napjától.

(3) Amennyiben Budapest-Csepel Önkormányzata többször módosított 1/1996. (II.06.) Kt. számú rendeletének értelmében részletfizetés mellett értékesített önkormányzati bérlakások bármelyikének vevője a még fennálló vételárhátralékát egyösszegben megfizetné az Önkormányzat részére, úgy rá a rendelet 5. § (8) bekezdésében rögzített kedvezmény hatálya kiterjed.

(4) Budapest-Csepel Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló többször módosított 5/1995. (III.07.) Kt. számú rendelete (a továbbiakban: SzMSz) 4/B. számú mellékletének III. fejezete új, 31. számú ponttal egészül ki:

III.31. Az önkormányzati tulajdonú bérlakások elidegenítésével kapcsolatos hatáskörök¹³

Az adásvételi szerződés megkötésekor az eladó Önkormányzatot a polgármester képviseli.	32/2003. (XI.25.) Kt. számú rendelet 3. § (2) bek.
A vételár bankkölcsönrel történő egyösszegű megfizetése esetén a jogosulttal előszerződést köt.	32/2003. (XI.25.) Kt. sz. rendelet 5/A. § (2) bek
Az elidegenítési és terhelési tilalom más ingatlanra történő átjegyeztetéséhez hozzájáruló nyilatkozatot ad.	32/2003. (XI.25.) Kt. sz. rendelet 7. § (2) bek.
Hozzájárul az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésének változatlan fenntartása mellett az ingatlan értékesítéséhez abban az esetben, ha az ingatlan új tulajdonosa az ingatlanon még fennálló vételárhátralék megfizetését az eredeti feltételek mellett, írásos nyilatkozatban átvállalja.	32/2003. (XI.25.) Kt. sz. rendelet 7. § (3) bek.
A vételárhátralék és járulécai teljes összegének kiegyenlítése előtt, az elidegenítési és terhelési tilalom hatálya alatt az ingatlan további megterheléséhez hozzájárul.	32/2003. (XI.25.) Kt. sz. rendelet 7. § (4) – (5) bek.

Tóth Mihály s.k.
polgármester

dr. Szeles Gábor s.k.
jegyző

¹³ Módosította: a 4/2007. (II.20.) Kt. számú rendelet 7. §-a. Hatályos: 2007. február 20. napjától.