



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

29/2013. (X. 3.) önkormányzati rendelete
Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló, lakás
céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről

(Egységes szerkezetben a 18/2014. (VIII.28.) ö.r., a 12/2015. (IV.1.)ö.r., és a 19/2016. (VI.29.)önkormányzati rendelettel)

Hatályos 2015. április 1. napjától

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
29/2013. (X.3.) önkormányzati rendelete

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről

(Egységes szerkezetben a 18/2014. (VIII.28.)ör., a 12/2015. (IV.1.) ör., és a 19/2016.(VI.29.) önkormányzati rendelettel)

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogkörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Ltv.) 54. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről a következő rendeletet alkotja:

1. § (1) A rendelet hatálya – ide nem értve a (2) bekezdés hatálya alá tartozó ingatlanokat – Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló

- a) házas ingatlanra 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 házas ingatlanban lévő önkormányzati tulajdoni hányadra (a továbbiakban együtt: bérlakás) terjed ki.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki

- a)¹
- b) az Önkormányzat intézményeiben lévő, önkormányzati tulajdonú szolgálati lakásokra,
- c) a Polgármesteri Hivatal szolgálati lakásaira,
- d) az Állami Támogatású Bérlakásprogram keretében épített, költségalapon meghatározott bérű önkormányzati bérlakásokra,
- e) bérlőkijelölési joggal érintett, a bérlőkijelölési jog jogosultja rendelkezése alapján bérbeadott lakóingatlanokra.

(3)² Az Ady Endre úttól északra, illetve a II. Rákóczi Ferenc úttól nyugatra eső területen található önkormányzati tulajdonú bérlakások elidegenítéséről a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: Kezeltő) előterjesztése alapján, a Képviselő-testület egyedi határozattal, az adott ingatlanra vonatkozó városfejlesztési koncepció ismeretében, az elidegenítés ésszerűségének mérlegelése alapján minősített többséggel dönt.

2. § (1) Az Önkormányzat az e rendelet hatálybalépésekor tulajdonában álló bérlakásokat az az Ltv. 49. §-ában meghatározott jogosult részére elidegeníti, amennyiben

¹ Hatálytalanította a 18/2014. (VIII.28.) ör. 1§ (1) bekezdése. Hatályos 2014. augusztus 28. napjától

² Beiktatta a 18/2014. (VIII.28.) ör. 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2014. augusztus 28. napjától.

a) a jogosult legalább 10 éve a megvásárolni igényelt bérlakás bérlője, vagy

b)³ ⁴ aki legalább 1 éve jogviszonyfolytatóként a megvásárolni igényelt lakás bérlője és bérleti jogviszonyát megelőző legalább 4 éven keresztül a Kezelő tudtával és beleegyezésével a lakásban lakott és az ingatlanban bejelentett lakóhellyel rendelkezett, vagy bérleti jogát legalább 5 éve szociális bérlakás-pályázaton nyerte el és vételi szándékát írásban benyújtja a Kezelő felé e rendelet hatályának fennállta alatt, vagy

c)⁵ a jogosult legalább 10 éve bármilyen jogcímen a lakás használója.

(2) ⁶

(3) Az Önkormányzat tulajdonában álló megüresedett szükséglakás a lakással szomszédos ingatlan tulajdonosa (a továbbiakban az Ltv. 49. §-ában meghatározott személyekkel együtt: jogosult) részére e rendeletben foglaltak alapján elidegeníthető. A jogosult az (1) bekezdésben foglaltak szerint jelentheti be vételi szándékát a Kezelő felé.

(4)⁷ A műszaki szakvélemény alapján gazdaságosan fel nem újítható önkormányzati tulajdonú lakáscélú ingatlan a lakással szomszédos ingatlan tulajdonosa (a továbbiakban az Ltv. 49. §-ában meghatározott személyekkel együtt: jogosult) részére az e rendeletben foglaltak alapján elidegeníthető. Az ingatlanok vizsgálatával és a lakással szomszédos ingatlan tulajdonosa részére történő vételi ajánlattétellel kapcsolatos feladatokat a Kezelő végzi.

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

(2) Az egyes ingatlanok elidegenítésére vonatkozó döntés meghozatalára a Humánerőforrás és Fenntartható Fejlődés Bizottság jogosult.

(3) Az adásvételi szerződés megkötésekor, valamint az adásvételi szerződés esetleges módosítása során 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, értékbecslés során kell meghatározni.

(2) A jogosult az értékbecslés díját a mindenkor érvényes díjszabásnak megfelelően előre köteles megfizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés megkötésére sor kerül, úgy a vételár alapját meghatározó értékbecslés díja a vételárból levonásra kerül.

³ Módosította a 18/2014. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2014. augusztus 28. napjától.

⁴ Módosította a 12/2015. (IV. 01.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2015. április 1. napjától

⁵ Beiktatta a 12/2015. (IV. 01.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2015. április 1. napjától

⁶ Hatálytalanította a 19/2016(VI.29.) ör. 1. §. (3) bekezdése. Hatályos 2016. július 3. napjától

⁷ Beiktatta a 12/2015. (IV. 01.) önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdése. Hatályos 2015. április 1. napjától

(3) ⁸ A vételár meghatározásához az értékbecsléssel megállapított forgalmi értéket csökkenteni kell a 2. § (1) bekezdésében meghatározott jogosultság alapjául szolgáló időtartam (továbbiakban: bérleti időtartam) alapján

- a) 5 évtől 10 évig terjedő bérleti, használati időtartam esetén 20 %-kal,
- b) 10 évtől 30 évig terjedő bérleti, használati időtartam esetén 25 %-kal,
- c) 30 év feletti bérleti, használati időtartam esetén 30 %-kal.

5. § (1) Az önkormányzati lakások

a) külön kérelemre a 4. § alapján meghatározott vételár induló részlet megfizetése nélküli és a (3) bekezdés alapján vállalt részletfizetés ellenében, vagy

b) a 4. § alapján meghatározott vételár egyösszegben történő megfizetése mellett idegeníthetők el.

(2)⁹ A jogosult a befizetett első részlet 4. § (3) bekezdése alapján számított vételárhoz viszonyított nagyságától függően a 4. § (3) bekezdésén túl további kedvezményre jogosult az értékbecsléssel megállapított forgalmi értékből, amennyiben

a) az első részlet a 4. § (3) bekezdés szerinti vételár 50 %-nál kisebb összeg, akkor 10 %-ra,

b) az első részlet a 4. § (3) bekezdés szerinti vételár 50 %-a, vagy 50%-nál nagyobb, de 90 %-nál kisebb összeg, akkor 15 %-ra,

c) az első részlet a 4. § (3) bekezdés szerinti vételár 90 %-a, vagy 90 %-nál nagyobb összeg, akkor 20 %-ra.

(3) Az első vételárrészleten túlmenően fennmaradó vételárhátralékot a jogosult vállalása szerinti időtartam alatt köteles kamatokkal terheltlen megfizetni. A részletfizetés időtartama legfeljebb 15 év lehet. Amennyiben a jogosult a futamidő alatt vételárhátralékával késedelembe esik, a kedvezményre való jogosultságát elveszíti. Ezt a tényt az adásvételi szerződésben rögzíteni kell. A részletfizetés futamideje alatt kamat mértéke a mindenkorin jegybanki alapkamat.

(4)¹⁰

(5)¹¹ Amennyiben a jogosult a szerződésben rögzített futamidőt önhibájából túllépi, illetve fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy a késedelem időtartamára a Polgári Törvénykönyvben meghatározott mértékű késedelmi kamatot is köteles megfizetni.

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

(7) A jogosult a vételárhátralékot a futamidő letelte előtt is kifizetheti.

5/A. § ¹² (1) A bármely jogcímen adott vételárkedvezmény teljes összege azzal a feltétellel illeti meg a vevőt, hogy a lakást az adásvételi szerződés illetékes földhivatalhoz történő benyújtását követő 5 éven belül nem idegeníti

⁸ Beiktatta a 12/2015. (IV. 01.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. április 1. napjától

⁹ Módosította a 12/2015. (IV. 01.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése. Hatályos 2015. április 1. napjától

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 12/2015. (IV. 01.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2015. április 1. napjától

¹¹ Módosította a 12/2015. (IV. 01.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése. Hatályos 2015. április 1. napjától

¹² Beiktatta a 19/2016 (VI.29.) ör. 1. §. (1) bekezdése. Hatályos 2016. július 3. napjától

el sem visszterhesen, sem ingyenesen. A 7/A. § szerinti elidegenítési tilalom (7) bekezdés alapján történő feloldása esetén a vevő a (2)-(6) bekezdés szerinti visszafizetés megtörténte esetén jogosult a lakás elidegenítésére.

(2) Amennyiben a vevő a lakást az adásvételi szerződés illetékes földhivatalhoz történő benyújtását követő 1. évben, akár visszterhesen, akár ingyenesen elidegeníti, úgy a szerződés megkötésekor számított vételárkedvezmény teljes összegét vissza kell fizetnie.

(3) Amennyiben a vevő a lakást az adásvételi szerződés illetékes földhivatalhoz történő benyújtását követő 2. évben, akár visszterhesen, akár ingyenesen elidegeníti, úgy a szerződés megkötésekor számított vételárkedvezmény összegének 90 %-át vissza kell fizetnie.

(4) Amennyiben a vevő a lakást az adásvételi szerződés illetékes földhivatalhoz történő benyújtását követő 3. évben, akár visszterhesen, akár ingyenesen elidegeníti, úgy a szerződés megkötésekor számított vételárkedvezmény összegének 80 %-át vissza kell fizetnie.

(5) Amennyiben a vevő a lakást az adásvételi szerződés illetékes földhivatalhoz történő benyújtását követő 4. évben, akár visszterhesen, akár ingyenesen elidegeníti, úgy a szerződés megkötésekor számított vételárkedvezmény összegének 70%-át vissza kell fizetnie.

(6) Amennyiben a vevő a lakást az adásvételi szerződés illetékes földhivatalhoz történő benyújtását követő 5. évben, akár visszterhesen, akár ingyenesen elidegeníti, úgy a szerződés megkötésekor számított vételárkedvezmény összegének 60%-át vissza kell fizetnie.

(7) A 7/A. § szerinti elidegenítési tilalom feloldásáról Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottsága dönt, a lakásban lakók személyi, anyagi körülményei változásának figyelembe vételével.

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 előkészítő eljárás során a Kezelő a rendelet 8. §-a alapján köteles eljárni.

7. § (1) 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 jelzálogjogot, illetve elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni. A jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségét a jogosult köteles viselni.

(2) A jogosult írásbeli kérelmére az ingatlan értékesítése esetén az Önkormányzat javára bejegyzett jelzálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom egy esetben, más lakóingatlanra átvihető. A jelzálogjog, illetve az elidegenítési és terhelési tilalom más ingatlanra történő átterheléséhez a polgármester hozzájáruló nyilatkozata szükséges. A jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom átjegyzésével kapcsolatos költségek viselésére a jogosult köteles. A költségek vállalásáról a jogosult a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom átterhelésére vonatkozó kérelmében köteles nyilatkozni.

(4) Amennyiben a jogosult az Önkormányzattól vásárolt lakást a vételárhátralék és járulécai teljes összegének kiegyenlítése, a jelzálogjog, illetve az elidegenítési és terhelési tilalom törlését megelőzően – az ingatlan értékét növelő, vagy egyébként szükséges munkák elvégzése céljából (átalakítás, korszerűsítés, tetőtér-beépítés, stb.) – kívánja megterhelni, ahhoz a polgármester hozzájárulását kell kérni. A hozzájárulás megadásának feltétele, hogy az újonnan felvételre kerülő kölcsön összege az Önkormányzatot megillető – a vételárhátralék és járulécai biztosítására szolgáló - jelzálogjogot, illetve elidegenítési és terhelési tilalmat követő ranghelyre kerüljön bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba.

(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 ingatlannyilvántartásba.

7/A. §¹³ (1) Amennyiben a jogosult az 5. § (1) bekezdés a) pontja alapján részletfizetéssel, vagy ugyanezen bekezdés b) pontja alapján a vételár egyösszegű megfizetése mellett vásárolja meg az önkormányzati tulajdonú ingatlant, úgy az illetékes földhivatal nyilvántartásában az értékesített ingatlanra az Önkormányzat javára elidegenítési tilalmat kell bejegyeztetni az adásvételi szerződés illetékes földhivatalhoz történő benyújtását követő 5 évre. Az elidegenítési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségét a jogosult köteles viselni.

8. § (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 ingatlannyilvántartási és természetbeni adatait (cím, helyrajzi szám, alapterület, szobaszám, komfortfokozat, stb.)
- c) az ingatlan lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást, az energetikai tanúsítványban foglalt minősítést,
- 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 napos jogvesztő határidőn belül nyilatkozhat arról, hogy az ajánlatban foglalt feltételek mellett az ingatlant meg kívánja-e vásárolni.

(3) A nyilatkozat 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 megíúsult adásvételekről nyilvántartást köteles vezetni.

¹³ Beiktatta a 19/2016(VI.29.) ö.r. 1. §. (2) bekezdése. Hatályos 2016. július 3. napjától

9. § A Kezelő a jelen rendeletben foglalt kötelezettségek teljesítésével kapcsolatban felmerülő igazolt költségeit az elidegenítésből befolyó bevételből levonhatja.

10. § 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.

11. § (1) E rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

Borbély Lénárd s.k.
polgármester

Dr. Szeles Gábor s.k.
jegyző