



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

**BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
29/2013. (X.3.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

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

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

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) az Ady Endre úttól északra, illetve a II. Rákóczi Ferenc utcától nyugatra eső területen található önkormányzati tulajdonú bérlakásokra,
- 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.

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

- a.) a jogosult legalább 10 éve a megvásárolni igényelt bérlakás bérlője, vagy
- b.) aki legalább 5 éve a jogviszonyfolytatóként a megvásárolni igényelt bérlakás bérlője, vagy bérleti jogát legalább 5 éve szociális bérlakáspályázaton nyerte el és vételi szándékát írásban benyújtja az Önkormányzat vagyongazdálkodója, a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: Kezelő) felé e rendelet hatályának fennállta alatt.

(2) Amennyiben a kérelmezővel szemben a Kezelő felé lakbér- vagy közüzemi díjhátralékot tart nyilván, de az ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés még nem került felmondásra, a 4. § szerint megállapított vételárat növelni kell a szerződéskötéskor fennálló hátralék összegével.

(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.

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 bízza 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.

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 összegében történő megfizetése mellett idegeníthetők el.

(2) Amennyiben a jogosult a teljes vételárnál kevesebb összeget fizet meg első vételárrészként az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg, úgy a befizetett összeg 10%-ának mértékével megegyező kedvezmény illeti meg a teljes vételárból.

(3) Az első vételárrészleten túlmenően fennmaradó vételárhátralékot a jogosult vállalása szerinti időtartam alatt köteles kamatokkal terhelten 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 mindenkori jegybanki alapkamat.

(4) Amennyiben a jogosult a 4. § alapján meghatározott vételárat összegében fizeti meg, 10%-os árengedményre jogosult.

(5) 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 301. § (3) bekezdésében rögzített 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.

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 részleffizetéssel vásárolja meg az önkormányzati tulajdonú ingatlant, úgy a fennmaradó, ki nem egyenlített vételárhátralék és járulécai 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 túlmenően 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.

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.

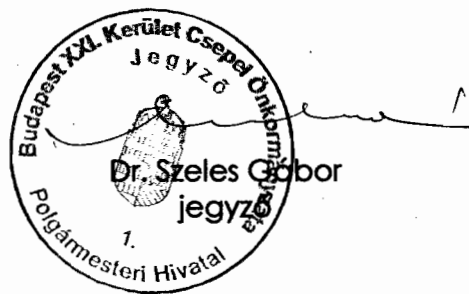
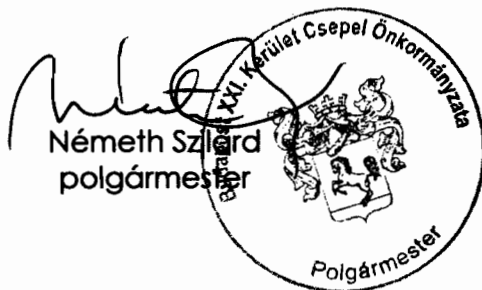
(3) A nyilatkozat Kezelőhöz történő megérkezésétől számított 60 napon belül az adásvételi szerződést meg kell kötni. Amennyiben az adásvétel a jogosult önhibájából hiúsult meg, az Önkormányzat a lakást nem idegeníti el.

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

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.



ZÁRADÉK

Kihirdetve: 2013. október „3.”

