

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

RENDELETTERVEZET

Rendelettervezet az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások
elidegenítéséről
(egyidejűleg a 29/2013. (X.03.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése)

Készítette: **Trefán László**
vezérigazgató
dr. Vincze Anikó
aljegyző

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak
a Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
20 ¹⁹ évi 202 sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2019. 11. 28.

Az előterjesztés leadva:
2019. november 25.

Testületi ülés időpontja:
2019. november 28.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. sz. törvény 54. §-a alapján:

„54. § (1) Az önkormányzati rendeletben kell meghatározni az e törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén

- a) a lakás vételárának mértékét;
- b) a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét;
- c) a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, illetőleg a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit;
- d) a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét;
- e) elővásárlás esetén az ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség idejét.

(2) Az (1) bekezdés b), c) és d) pontja szerinti feltételek meghatározása során a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét figyelembe kell venni.

(3) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az e törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit.”

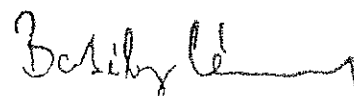
Kerületünkben a bérlakások elidegenítését jelenleg a 29/2013. (X.3.) önkormányzati rendelet szabályozza, melynek teljeskörű felülvizsgálata vált szükségessé az azóta bekövetkezett jogszabályváltozásokra és a családok otthonhoz jutásának támogatási rendszerének kialakítása miatt. Az utóbbi években folyamatosan bővült azon intézkedések száma, melyek azt igyekeznek elősegíteni, hogy a családok minél könnyebben teremthessen otthon maguknak, akár a gyermekvállalás elhatározása esetében is. Ezen intézkedésekre figyelemmel készült el a rendelet tervezete minél inkább megkönnyítendő a bérlakásban élők otthonhoz jutását az államilag rendelkezésre álló otthonteremtési támogatások rendszere igénybevételeinek lehetőségével.

A javaslat ugyanakkor szigorítást is tartalmaz a befizetett vételár részlet mértéke után járó kedvezményt érintően.

A rendelet javasolt szövegét az előterjesztés melléklete tartalmazza.

Fentiek alapján kérem a Képviselő-testületet, hogy a rendeletet alkossa meg egyidejűleg a 29/2013. (X.3.) önkormányzati rendeletet helyezze hatályon kívül.

Budapest, 2019. november „.....”.



Borbély Lénárd
polgármester

Mellékletek: rendelettervezet, indokolás és hatásvizsgálat

RENDELETALKOTÁS:

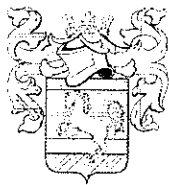
Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások elidegenítéséről szóló rendeletét megalkotja.

Határidő: azonnal

Felelős: Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: dr. Szeles Gábor, jegyző

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület **minősített** többségű támogató szavazata szükséges.



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

**Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
.../2019. (.....) önkormányzati rendelete**

az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások elidegenítéséről

**Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
..../2019. (.....) önkormányzati rendelete**

az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások elidegenítéséről

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) és (3) bekezdéseibe foglalt felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítéséről a következőket rendeli el:

**I. Fejezet
Általános rendelkezések**

1. §

A rendelet hatálya Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának tulajdonában lévő, bérbeadás útján hasznosított lakások (a továbbiakban: bérlakás) elidegenítésére terjed ki.

**II. Fejezet
Bérlakások elidegenítése**

2. §

A rendelet hatálya alá tartozó bérlakások elidegenítése az arra jogosulttól származó vételi szándéknyilatkozat alapján történhet.

3. §

(1) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a bérlakás elidegenítésével kapcsolatos feladatok előkészítésével és lebonyolításával a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.-t (a továbbiakban: Kezelő) bízta meg.

(2) A bérlakás elidegenítésére vonatkozó döntés meghozatalára a Kezelő javaslata alapján a Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottság (a továbbiakban: SZEFOB) jogosult.

(3) Az Ady Endre úttól északra, illetve a II. Rákóczi Ferenc úttól nyugatra eső területen található bérlakások elidegenítéséről a Képviselő-testület az adott ingatlanra vonatkozó városfejlesztési koncepció ismeretében minősített többséggel meghozott határozattal dönt.

4. §

(1) A bérlakásokra a bérlő, bérlőtárs, társbérlő (a továbbiakban együtt: bérlő) vételi szándéknyilatkozatot nyújthat be, amennyiben bérlő a szándéknyilatkozat benyújtásakor

- legalább 10 éve a bérlakás bérlője, vagy
- legalább 1 éve jogviszonyfolytatóként a megvásárolni kívánt bérlakás bérlője és ezen bérelti jogviszonyát megelőzően a bérlakás korábbi bérlője befogadta és

- legalább 4 éven keresztül a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával a lakásban lakott és az ingatlanban bejelentett lakóhellyel rendelkezett, vagy
- c) bérleti jogát legalább 5 éve szociális bérlakás pályázaton nyerte el.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott bérlőkön túl vételi szándéknyilatkozatot nyújthat be, aki

- a) legalább 10 éven keresztül a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával a lakásban lakott és az ingatlanban bejelentett lakóhellyel rendelkezett vagy
- b) a korábban szükséglakásként hasznosított és megüresedett bérlakással szomszédos – közös fallal rendelkező - ingatlan tulajdonosa vagy
- c) a műszaki szakvélemény alapján gazdaságosan fel nem újítható üres bérlakással szomszédos – közös fallal rendelkező - ingatlan tulajdonosa.

(3) Amennyiben az (1) bekezdés a-c) pontjaiban megjelölt jogosultak bérlőtársak vagy társbérlők, úgy a vételi szándéknyilatkozatot – a jogosultak közötti tulajdonszerzési arányok megjelölésével – együttesen jogosultak benyújtani, vagy a benyújtó bérlőtárs, társbérlő a többi jogosult vételi szándéknyilatkozat benyújtásához történő hozzájáruló nyilatkozatát is köteles mellékelni.

(4) Ha a (2) bekezdés b)-c) pontjainak esetében több jogosult nyújt be vételi szándéknyilatkozatot, úgy a korábban érkezett vételi szándéknyilatkozat alapján kell lefolytatni az eljárást.

5. §

Nem nyújtható be vételi szándéknyilatkozat

- a) az önkormányzat intézményeiben lévő, önkormányzati tulajdonú szolgálati lakásokra
- b) a Polgármesteri Hivatal szolgálati lakásaira,
- c) az Állami Támogatású Bérlakásprogram keretében épített, költségalapon meghatározott bérű önkormányzati bérlakásokra,
- d) bérlőkijelölési joggal érintett, a bérlőkijelölési jog jogosultja rendelkezése alapján bérbe adott ingatlanokra,
- e) az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon nyilvántartott többlakásos, vagy több helyiségből (helyiségcsoportból) álló épületben levő bérlakásra.

6. §

A vételi szándéknyilatkozatot jelen rendelet 4. §-a szerinti jogosult a Kezelőhöz nyújtja be a jelen rendelet 1. számú függeléke szerinti formanyomtatványon a forgalmi értébecslés költségeinek egyidejű megelőlegezésével.

7. §

Az értébecslés megelőlegezett költségeinek Kezelő számláján történő jóváírását követő 30 napon belül a Kezelő a forgalmi értéket - az általa megbízott független értébecslő által készített értébecslésben jelölt forgalmi érték alapján – határozza meg.

8. §

(1) Amennyiben a 7. § szerint megállapított forgalmi érték meghaladja a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (16)

bekezdésében foglalt értékhatárt, úgy versenyeztetési eljárást kell lefolytatni az önkormányzat vagyonáról és vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet szerint.

(2) Versenyeztetési eljárás lefolytatása szükségessége esetén – azt megelőzően - a Kezelő erről a tényről és az általa megállapított forgalmi értékről köteles tájékoztatni a vételi szándéknyilatkozatot benyújtót, aki annak kézhezvételétől számított 30 napon belül elállhat a vételi szándékától. Ez esetben a versenyeztetési eljárást nem kell lefolytatni, vagy a vételi szándékának fenntartásáról ugyanezen határidőn belül köteles nyilatkozni

(3) A versenyeztetési eljárásban nyertessé nyilvánított vételi ajánlat tekintetében a 4. § (1) bekezdés szerinti jogosultakat elővásárlási jog illeti meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 49. §-a szerint.

9. §

(1) Amennyiben a forgalmi érték a 8. § szerinti forgalmi értéket nem éri el, úgy a Kezelő tájékoztatja a vételi szándéknyilatkozatot benyújtót

- d) a bérlakás címéről, ingatlan-nyilvántartási adatairól, alapterületéről, szobaszámáról, komfortfokozatáról,
- e) az épület lényeges műszaki állapotáról, műemléki vagy helyi védettségéről,
- f) a forgalmi értékről,
- g) a vételár megfizetésének feltételeiről, az őt megillető kedvezményekről és a részletfizetés lehetőségéről.

10. §

A vételi szándéknyilatkozatot benyújtó a 9. § szerinti tájékoztatás kézhez vételétől számított 90 napon belül, a 8. § szerinti esetben 30 napon belül írásbeli nyilatkozattal elállhat vételi szándékától. Ebben az esetben az ingatlan elidegenítésére nem kerül sor.

11. §

(1) (a) A vételi szándéknyilatkozatot benyújtó a 8. § (3) és a 9. § szerinti tájékoztatás kézhez vételétől számított 90 napos határidőn belül benyújtott írásbeli nyilatkozattal vételi szándékát fenntarthatja, nyilatkozik a vevő (2) bekezdés szerinti személyéről a vételár megfizetésének módjáról és ütemezéséről.

b) A 4. § (3) bekezdés esetében az esetleges bérlőtársat és társbérlőt fel kell hívni az Ltv. 49. § szerinti elővásárlási jogának gyakorlására, mely nyilatkozat megtételére a felhívás kézhezvételől számított 30 napon belül jogosult. Amennyiben az elővásárlásra jogosult(ak) élni kíván(nak) ezen jogukkal, és a vételi szándéknyilatkozatot benyújtó és az elővásárlási jog gyakorló között nincs egyetértés a vevő személyében vagy a tulajdonszerzésük egymásközi arányában, úgy a korábban benyújtott vételi szándéknyilatkozat hatályát veszti, annak ismételt benyújtására együttesen jogosultak.

c) Amennyiben a 90 napon belül nem nyilatkozik a vételi szándékának fenntartásáról, azt úgy kell tekinteni, hogy attól elállt.

(2) A 4. § (1) bekezdés szerinti vételi szándéknyilatkozatot benyújtó ezen nyilatkozatában vevőként megjelölheti egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét, mellyel egyidejűleg magának haszonélvezeti jogot alapíthat. Ebben az esetben vevőt a 13. § (1) bekezdés szerinti vételár kedvezmény nem illeti meg.

(3) Amennyiben a 4. § (1) bekezdés szerinti vételi szándéknyilatkozatot benyújtó által megjelölt vevővel létrejön az adásvételi szerződés, annak megkötése napjára a 4. § (1) bekezdés szerinti vételi szándéknyilatkozatot benyújtóval fennálló, bérlakásra vonatkozó szerződését meg kell szüntetni.

12. §

(1) A bérlakás elidegenítése esetén a megelőlegezett forgalmi értékbecslés díja a vételárba beszámításra kerül.

(2) Amennyiben nem jön létre adásvételi szerződés, abban az esetben a megelőlegezett értékbecslés díját a vételi szándéknyilatkozatot benyújtó elveszíti.

13. §

(1) A vételár megállapításához a forgalmi értéket – a 11. § (2) bekezdés szerinti kivétellel - csökkenteni kell a 4. § (1) bekezdésben meghatározott vételi szándéknyilatkozat benyújtására jogosultak esetében azzal, hogy a bérlőtársak és társbérlők a megszerzendő tulajdoni hányadukra eső vételárrészt kell csökkenteni az esetükben fennálló bérleti, használati időtartammal:

- 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.

(2) Az (1) bekezdés szerinti időtartam számításánál a 4. § (1) bekezdés b) pont szerinti esetben a jogelőd bérleti vagy használati időtartama is beszámít.

14. §

A vételár megállapításához az értékbecsléssel megállapított forgalmi értéket a 4. § szerinti jogosultak esetében - a 4. § (1) bekezdésben meghatározott vételi szándéknyilatkozat benyújtására jogosultak 13. § (1) bekezdésben meghatározott kedvezményen felül – csökkenteni kell

- a) a hiánytalan vételár egyösszegű megfizetése esetén 10%-kal,
- b) ha az első vételár részlet eléri vagy meghaladja a vételár 50 %-át, ez esetben 7%-kal,
- c) ha az első vételár részlet nem éri el a vételár 50 %-át, de legalább eléri a vételár 10%-át, ez esetben 5%-kal.

15. §

(1) Az első vételárrészlet megfizetését követően fennmaradó hátralékos vételárrészleteket a 4. § szerinti jogosult 15 év alatt köteles havonta egyenlő részletekben kamatokkal terheltlen megfizetni. A kamat éves mértéke a jegybanki alapkamattal egyező mértékű, de nem kevesebb, mint 4,5%.

(2) A 14. § szerinti kedvezmény nem illeti meg a 4. § (1) bekezdésben meghatározott vételi szándéknyilatkozat benyújtására jogosultat, akinek bármilyen hátraléka van a vételi szándéknyilatkozat benyújtásakor a Kezelő, az önkormányzat, a társasház vagy a közműszolgáltatók felé a bérlakással kapcsolatosan.

(3) Amennyiben a 4. § szerinti jogosult a megállapított havi vételárrészlet és kamat összegével 60 napot meghaladó késedelembe esik, úgy a hátralévő meg nem fizetett vételárrészek és kamatok lejárttá és a korábban a 13. § alapján adott kedvezmény összegével növelve egyösszegben esedékessé válnak. Ezt a tényt az adásvételi szerződésben rögzíteni kell.

(4) A 4. § szerinti vételi szándéknyilatkozatot benyújtó a részletfizetési időszak alatt előteljesítésre jogosult.

16. §

A bérlakás elidegenítésével kapcsolatosan felmerülő költségek, vételár vagy vételárrészlet megfizetése alól a 4. § szerinti vételi szándéknyilatkozatot benyújtó nem mentesíthető.

17. §

(1) A SZEFOB a 4. § szerinti jogosult kérelmére a tulajdonjogának bejegyzését követő két év elteltével egy alkalommal engedélyezheti a törlesztőrészletek fizetésének átmeneti átütemezését amennyiben az alábbi feltételek együttesen fennállnak:

a) a 4. § szerinti jogosult tulajdoni hányada a lakásban nem változott az adásvételi szerződés megkötése óta,

b) 4. § szerinti jogosult nyilatkozik, hogy a törlesztő részleteket önhibáján kívül fennálló ok miatt nem tudja átmenetileg megfizetni,

c) a 4. § szerinti jogosult, vagy a vele egy háztartásban élő személyek nem rendelkeznek másik ingatlan tulajdon-, bérleti-, használati-, vagy haszonélvezeti jogával,

d) a megvásárolt lakásban lakó, legalább egy éve ott lakcímet létesítő 4. § szerinti jogosult és egyéb személyek egy főre eső nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkor legkisebb öregségi nyugdíj összegének 200%-át,

e) a 4. § szerinti jogosult igazolja köztartozása és az önkormányzat felé tartozása nincs,

f) a vételárhátralék megfizetésére biztosított részletfizetési időszak az átütemezésre vonatkozó kérelem benyújtását követően még legalább három évig tart.

(2) Amennyiben a 4. § szerinti jogosult az (1) bekezdés szerinti feltételeket igazolja, 12 hónapon keresztül az adásvételi szerződésben meghatározott, kamattal növelt törlesztő részlet 50%-át, további 12 hónapon keresztül a törlesztő részlet 75%-át köteles megfizetni.

(3) A (2) bekezdés szerinti 24 hónapos időszak során meg nem fizetett törlesztő részleteket és kamatokat a részletfizetésből fennmaradó időszak alatt egyenlő részletekben kell megfizetnie a vevőnek.

18. §

A SZEFOB 4. § szerinti jogosult – a 17. § (1) bekezdésében meghatározott feltételek fennállása esetén – indokolt kérelmére egy alkalommal legfeljebb 3 évvel meghosszabbíthatja a részletfizetési időszakot.

19. §

(1) A 13. § alapján adott vételárkedvezmény teljes összege azzal a feltétellel illeti meg a 4. § (1) bekezdés szerinti vételi szándéknyilatkozatot benyújtót, hogy a bérlakást az adásvételi szerződés illetékes földhivatalhoz történő benyújtását követő 5 éven belül nem idegeníti el sem visszterhesen, sem ingyenesen. A vételárkedvezmény biztosítására a vételárkedvezmény teljes összege és járuléka erejéig jelzálogjogot alapítanak a szerződő felek és ennek a jelzálogjognak a biztosítékaul elidegenítési tilalom bejegyzését kérik tárgyi ingatlanra.

(2) Amennyiben a jogosult a 14. § alapján részletfizetéssel vásárolja meg a bérlakást, úgy a fennmaradó, ki nem egyenlített vételárhátralék és járulécai erejéig az illetékes földhivatal nyilvántartásában az elidegenített ingatlanra az önkormányzat javára jelzálogjogot, illetve elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.

(3) A jelzálogjog bejegyzésével és törlesztésével kapcsolatosan felmerülő költségeket a 4. § szerinti vételi szándéknyilatkozatot benyújtó köteles viselni.

(4) Amennyiben 4. § szerinti vételi szándéknyilatkozatot benyújtó a jelzálogjog, illetve az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt - az ingatlan értékét növelő, vagy egyébként szükséges munkák elvégzése céljából (többek között, de nem kizárólagosan:

átalakítás, korszerűsítés, tetőtér-beépítés) – a bérlakást meg kívánja terhelni, ahhoz a polgármester hozzájárulását kell kérni. A hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a felvételre kerülő hitel összege az önkormányzatot megillető - a vételárhátralék és járulékaik biztosítására szolgáló - jelzálogjogot, illetve elidegenítési és terhelési tilalmat követő ranghelyre kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

(5) A 4. § szerinti vételi szándéknyilatkozatot benyújtó írásbeli kérelmére a polgármester az ingatlan (4) bekezdésen túlmenően megterheléséhez is hozzájárulhat. A hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a felvételre kerülő hitel összege jelzálogjogként az önkormányzatot megillető - a vételárhátralék és járulékaik biztosítására szolgáló - jelzálogjogot, illetve elidegenítési és terhelési tilalmat követő ranghelyre kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

20. §

A 4. § szerinti vételi szándéknyilatkozatot benyújtó köteles részletfizetés teljes időtartamára vagyonszavatosságot kötni a bérlakásra, és az önkormányzatot, mint kedvezményezettet megjelölni.

21. §

(1) A SZEFÖB elidegenítésre vonatkozó határozatában megjelölt határidőig az adásvételi szerződést meg kell kötni.

(2) Amennyiben az adásvétel a 4. § (1) bekezdés szerinti jogosult hibájából hiúsult meg, az önkormányzat a lakást nem idegeníti el.

(3) Nem tekintendő a jogosult hibájából történő meghiúsulásnak azon esetek köre, amennyiben a jogosult a vételár megfizetéséhez hitelt, állami támogatást kíván igénybe venni, és annak folyósítására bármely okból nem kerül sor, vagy az arra való jogosultsága nem áll fenn.

(4) A 4. § (1) bekezdés szerinti jogosult az adásvételi szerződés megkötésének napján köteles közmű és lakbér díjak megfizetéséről szóló, 30 napnál nem régebbi igazolásokat (0-s igazolás) bemutatni.

(4) A Kezelő a benyújtott vételi szándéknyilatkozatokról és a meghiúsult adásvételekről nyilvántartást vezet.

III. Fejezet

Záró rendelkezések

22. §

(1) E a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a rendelet hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokra is alkalmazni kell.

(3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló 29/2013. (X.3.) önkormányzati rendelet hatályát veszíti.

Borbély Lénárd
polgármester

dr. Szeles Gábor
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetve: 2019. november

Kasza Viktória
szervezési irodavezető

VÉTELI SZÁNDÉKNYILATKOZAT Önkormányzati bérlakás megvásárlására

Alulírott(ak)(személyi azonosító adatok) bejelentem/bejelentjük vételi szándékunkat az alábbi önkormányzati tulajdonú ingatlanra:

(irányítószám) Budapest, utca szám em. ajtó 1. A vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó nyilatkozik¹, hogy

- a) legalább 10 éve a bérlakás bérlője, vagy
- b) legalább 1 éve jogviszonyfolytatóként a megvásárolni kívánt bérlakás bérlője és ezen bérelti jogviszonyát megelőzően a bérlakás korábbi bérlője befogadta és legalább 4 éven keresztül a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával a lakásban lakott és az ingatlanban bejelentett lakóhellyel rendelkezett, vagy
- c) bérelti jogát legalább 5 éve szociális bérlakás pályázaton nyerte el vagy
- d) legalább 10 éven keresztül a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával a lakásban lakott és az ingatlanban bejelentett lakóhellyel rendelkezett vagy
- e) a korábban szükséglakásként hasznosított és megüresedett bérlakással szomszédos – közös fallal rendelkező - ingatlan tulajdonosa vagy
- f) a műszaki szakvélemény alapján gazdaságosan fel nem újítható üres bérlakással szomszédos – közös fallal rendelkező - ingatlan tulajdonosa.

2. A vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó nyilatkozik, hogy²

- a) az ingatlant a vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó vásárolja meg vagy
- b) az ingatlant a vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó egyenes ágbeli rokona, örökbefogadott gyermeke vásárolja meg.

3. A vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó nyilatkozik, hogy a 2. b) pont szerinti esetben haszonélvezeti jogot fenntart:³

- a) igen
- b) nem

4. A vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó kijelenti, hogy ezen nyilatkozat tartalmát a bérlőtársával/társbérlőjével ismertette, azt közösen több példányban, személyenként kitöltve nyújtják be, vagy a vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó csatolja a bérlőtárs/társbérlő jelen nyilatkozat önálló benyújtásához történő hozzájáruláshoz.

5. A vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó jelen nyilatkozat aláírásával hozzájárul, hogy a forgalmi értékbecslés költségét megelőlegezi, valamint tudomásul venni, hogy amennyiben az adásvétel nem jön létre, úgy ezen költséget elveszti.

¹ Megfelelő aláhúzendó.

² Megfelelő aláhúzendó.

³ Megfelelő aláhúzendó.

Budapest, 20..... évhónap.

Tisztelettel:

.....
bérlő

.....
bérlőtárs

Telefonszám:.....

Szükséges iratok (minden leendő tulajdonos és hasznélvező részéről):

- Személyazonosító igazolvány másolata
- Lakcímet igazoló hatósági igazolvány másolata
- Adó igazolvány másolata

INDOKOLÁS
Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
..../2019. (.....) önkormányzati rendelete

az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások elidegenítéséről

Általános indokolás

az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások elidegenítéséről szóló rendelet-tervezet

Kerületünkben a bérlakások elidegenítését jelenleg a 29/2013. (X.3.) önkormányzati rendelet szabályozza, melynek teljeskörű felülvizsgálata vált szükségessé a gyakorlatban felmerülő problémákra, az azóta bekövetkezett jogszabályváltozásokra és a családok otthonhoz jutásához kapcsolódó támogatási rendszer kialakítása miatt. Az utóbbi években folyamatosan bővült azon intézkedések száma, melyek azt igyekeznek elősegíteni, hogy a családok otthonteremtését megkönnyítsék, akár a gyermekvállalás elhatározása esetében is. A rendelettervezetbe a jelenleg hatályos rendelet alkalmazása során felmerül eljárás problémák megoldásra kerültek. Fentiekre tekintettel a jelenleg hatályos rendelet módosítása helyet egy új rendelet készült el annak érdekében, hogy minél inkább megkönnyítsük a bérlakásban élők otthonhoz jutását az államilag rendelkezésre álló otthonteremtési támogatások rendszere igénybevételeként lehetőségével., ugyanakkor az önkormányzati vagyon védelme érdekében pontosítottuk a jogosultak körét, a kedvezmények mértékét.

Részletes indoklás

az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások elidegenítéséről szóló rendelet-tervezet

1. §

Rendelet hatályát rögzítő rendelkezés.

2-3. §

E §-ok az eljárás előkészítésére, lebonyolítására, az elidegenítésről szóló döntés meghozatalára jogosultak körét határozzák meg.

4. §

E § a vételi szándéknyilatkozat benyújtására jogosultak körét határozza meg.

5. §

E § azokat a rendelet hatálya alá tartozó ingatlanokat sorolja fel, amelyekre vételi szándéknyilatkozat nem nyújtható be.

6-7. §

E §-ok a vételi szándéknyilatkozat formáját, valamint az értébecslésre rendelkezésre álló időt rögzítik.

8. §

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (16) bekezdésében foglalt értékhatárt meghaladó ingatlanokra vonatkozó eljárási szabályokat tartalmazza.

9. §

Az Nvtv. 11. § (16) bekezdésében foglalt értékhatárt meg nem haladó ingatlanokra vonatkozó eljárási szabályokat tartalmazza.

10-12. §

E §-ok a rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok elidegenítésével kapcsolatot közös eljárási szabályokat tartalmazzák. A vételi szándéknyilatkozatot benyújtó számára nyitva álló 90 napos nyilatkozattételi határidő előírásának indoka, hogy a vételi szándéknyilatkozatot benyújtó számára elegendő idő álljon rendelkezésre annak eldöntésére, hogy milyen konstrukció keretében vásárolja meg az ingatlant.

13-14. §

E §-ok a vételár kedvezményeket határozzák meg.

15-18. §

Részletfizetés szabályait rögzítő eljárási szabályokat tartalmazza.

19. §

Jelzálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó közös szabályokat tartalmazza.

20. §

Kötelező vagyonbiztosítás előírására vonatkozó rendelkezés.

21. §

E § az adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályokat tartalmazza.

22. §

(1) Hatályba léptető rendelkezés.

(2) Átmeneti rendelkezés a jelenleg folyamatban lévő eljárásokra.

(3) Hatályon kívül helyező rendelkezés.

RENDELETERVEZET HATÁSVIZSGÁLATA

Rendelettervezet címe: az önkormányzati képviselők, bizottsági elnökök, bizottsági tagok és tanácsnokok tiszteletdíjáról és természetbeni juttatásáról

1. A rendelet megalkotásának indoka és céljai, amelyek a szabályozást szükségessé teszik.

Társadalmi okok, célok	Gazdasági okok, célok	Szakmai okok, célok
nem releváns	nem releváns	jogszabályváltozások átvezetése, valamint a családok otthonhoz jutásának támogatási rendszerének felülvizsgálata

2. A jogi szabályozás várható hatásai:

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:	Környezeti és egészségi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatások
A rendeletben foglalt juttatások nem veszélyeztetik az önkormányzat kötelező feladatai ellátását.	nem releváns, nincs ilyen	nincs ilyen

3. A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

Személyi feltételek	Szervezeti feltételek	Tárgyi feltételek	Pénzügyi feltételek
rendelkezésre állnak	Nem igényli a szervezeti feltételek módosítását.	rendelkezésre állnak	rendelkezésre állnak (a pénzügyi fedezetet a mindenkor érvényes költségvetési rendelet tartalmazza)

4. A jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendeletalkotásra jogszabályi kötelezettség van.