

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

**Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
19/2019. (XII.04.) önkormányzati rendelete**

az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások elidegenítéséről

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
19/2019. (XII.04.) 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

a) legalább 10 éve a bérlakás bérlője, vagy

- b) legalább 1 éve jogviszonyfolytatóként a megvásárolni kívánt bérlakás bérlője és ezen bérleti 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

értékbecslő által készített értékbecslésben 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

- a) a bérlakás címéről, ingatlan-nyilvántartási adatairól, alapterületéről, szobaszámáról, komfortfokozatáról,
- b) az épület lényeges műszaki állapotáról, műemléki vagy helyi védettségéről,
- c) a forgalmi értékről,
- d) 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 kézhezvételétől 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 egyenesági 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, bérletre vonatkozó szerződését meg kell szüntetni.

12. §

(1) A bérlet 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 bérletársak és társbérletiek 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 terheltten 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 közmuhszolgáltatók 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 visszerhesen, 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 kéri tárgyi ingatlanra.

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

(3) A jelzálogjog bejegyzésével és törlésével 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 járuléka 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 túlmenő megterheléséhez is hozzájárulhat. A hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a felvételre kerülő hitel összege jelzálogjogként az önkormányzatot megillető - a vételárhátralék és járuléka 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 vagyonbiztosítást kötni a bérlakásra, és az önkormányzatot, mint kedvezményezettet megjelölni.

21. §

(1) A SZEFOB 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.

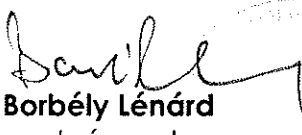
(4) A 4. § (1) bekezdés szerinti jogosult az adásvételi szerződés megkötésének napján köteles közmű és lakbér díjak megfizetéséről szóló, 30 napnál nem régebbi igazolásokat (0-s igazolás) bemutatni.

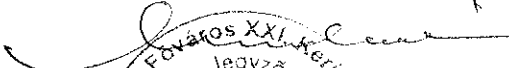
(5) A Kezelő a benyújtott vételi szándéknyilatkozatokról és a meghiúsult adásvételekről nyilvántartást vezet.

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. december 4.

Kasza Viktória SK
szervezési irodavezető




VÉTELI SZÁNDÉKNYILATKOZAT
Önkormányzati bérlet 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 bérlet bérletje, vagy
- b) legalább 1 éve jogviszonyfolytatóként a megvásárolni kívánt bérlet bérletje és ezen bérlet jogviszonyát megelőzően a bérlet korábbi bérletje befogadta és legalább 4 éven keresztül a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával a lakásban lakott és az ingatlanban bejelentett lakóhellyel rendelkezett, vagy
- c) bérlet jogát legalább 5 éve szociális bérlet 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 szükségként hasznosított és megüresedett bérlettel szomszédos – közös fallal rendelkező - ingatlan tulajdonosa vagy
- f) a műszaki szakvélemény alapján gazdaságosan fel nem újítható üres bérlettel 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 egyeneságbeli 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 bérletársával/társbérletjével ismertette, azt közösen több példányban, személyenként kitöltve nyújtják be, vagy a vételi szándéknnyilatkozatot benyújtó csatolja a bérletárs/társbérlet jelen nyilatkozat önálló benyújtásához történő hozzájáruláshoz.

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

Budapest, 20..... évhónap.

Tisztelettel:

.....
 bérlet

.....
 bérletárs

Telefonszám:.....

¹ Megfelelő aláhúzendő.

² Megfelelő aláhúzendő.

³ Megfelelő aláhúzendő.

Szükséges iratok (minden leendő tulajdonos és hasznélvező részéről):

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