

A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2012. július 12.

Rimán Edina
jegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
38/2012. (VII.12.) önkormányzati rendelete^a
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 16/2005. (IV. 20.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58.§ (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§ (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 16/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 6.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (2) Függetlenül attól, hogy az épület elidegenítésre való kijelölése mikor történt, az épület elidegenítésre való kijelölése esetén sem lehet elidegeníteni:

- a) a lakást, lakásként, ha utcáról is megközelíthető és üzleti tevékenységre is alkalmas,
- b) a pályázat útján bérbevett szociális bérlakást és a pályázat útján bérbevett költségelvű (kontrollált) bérű lakást, a bérleti jogviszony megszerzését követő 10 évig,
- c) a méltányosságból pályázaton kívül, rendkívüli élethelyzetben lévők részére vagy szociális helyzet alapján bérbeadott bérlakást a bérleti jogviszony megszerzését követő 10 évig,
- d) ha a lakás olyan épültben van, amelynek társasházi alapító okiratát nem nyújtották be az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés végett,
- e) ha a lakás olyan épültben van, amelynek a társasházi alapító okiratát e rendeletben előírtak szerint ki kell egészíteni, annak elvégzéséig,
- f) harmadik személy részére annak a bérlőnek a lakását, aki nyugellátásban, vagy nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül és elővásárlási jogával nem él.”

(2) A Rendelet 6.§ (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A (3) bekezdés d) és q)-s) pontjaiban megjelölt kizáró feltételek alkalmazása alól a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára, a Városgazdálkodási és Pénzügyi

^a RENDELKEZÉSEI BEÉPÍTVE A 16/2005.(IV.20.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETBE.

Bizottság az elidegenítésre való kijelölés után adhat felmentést. A munkaviszony fennállásáig bérbeadott lakás esetén a munkáltató a munkaviszony fennállásáról szóló igazolását a javaslatához csatolni kell. A q) pont esetében a tilalom alól akkor adható felmentés, ha a bérlő a kedvezmény címén adott csökkentés összegét a bérbeadó részére kérelem benyújtásáig már megfizette.”

(3) A Rendelet 6. § (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

“(6) A felmentés megadása feltételekhez is köthető, melyeket ilyen értelmű döntés esetén az adásvételi szerződésben is rögzíteni kell.

A 6. § (3) bekezdés q) r) és s) pontjai esetében a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság az elidegenítési tilalom alól felmentést adhat akkor is, ha a bérlő a kedvezmény címén adott csökkentés összegét nem fizette meg, de abban az esetben a bérlő a forgalmi érték 100 %-át köteles vételárként megfizetni. A vételár megfizetésére semmilyen kedvezmény nem adható.”

2.§ Ez a rendelet 2012. július 16-án lép hatályba.

Budapest, 2012. július ...

Rimán Edina
jegyző

Dr. Kocsis Máté
polgármester

Indokolás

A Kisfalu Vagyongazdálkodó Kft. gyakorlatában felmerült tapasztalatok, esetek teszik szükségessé az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 16/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) pontosítását, módosítását.

1.§ (1) bekezdéséhez: a Rendelet 6. § (2) bekezdésének záró tagmondata logikailag nem illik erre a helyre, ezért törölni szükséges.

A minőségi csere útján szerzett ingatlanok cseréjéről a 16/2010. (III. 08.) számú, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről önkormányzati rendelet 11/A. § (7) bekezdése rendelkezik: „Amennyiben a bérlő által fizetendő lakás forgalmi érték különbözet összegét – a szociális ügyeket gyakorló bizottság javaslata alapján - a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság mérsékli vagy 100 %-os mértékig csökkenti, bérlő a lakást 3 évig semmilyen módon nem cserélheti tovább.” Tekintettel arra, hogy jelen rendelet a lakások elidegenítésének szabályait fogalmazza meg, bérbeadásra vonatkozó rendelkezéseket nem tartalmazhat. A 6. § (2) bekezdés a rendeletből törlendő.

Az eredeti jogalkotói szándék az volt, hogy azok a bérlők, akik a minőségi csere során fizetési kedvezményben részesültek, ne élhessenek a bérlőkre vonatkozó kedvezményekkel a lakásbérleményük megvásárlása során. Azok a bérlők, akik a 16/2010. (III. 08.) számú önkormányzati rendeletben foglaltak szerinti fizetési kedvezmény igénybevétele nélkül, a két lakás közötti értékkülönbötet megfizetése mellett éltek a minőségi csere lehetőségével, továbbra is ugyanolyan bérleti jogokkal rendelkeznek, mint a minőségi csere előtti bérleti szerződések alapján. Ilyen módon az elidegenítésből – a minőségi cserére történő hivatkozással – kizárni őket nem lehet, erre a Lakástörvény sem ad lehetőséget.

Azoknak a bérlőknek az esetével, akik nem kérték az Önkormányzattól a minőségi csere során, a két lakás értékkülönbötetének elengedését, a minőségi csere útján bérbevett lakásra ugyanolyan bérlői jogokkal rendelkeznek, mint a korábbi bérleti szerződésük alapján. Ezekről a bérlőkről külön rendelkezni nem kell, mivel a rendelet kizárást nem tartalmazó része rájuk vonatkozik.

1. § (2) bekezdéséhez: a Rendelet 6. § (4) bekezdésének módosítása a d) pontra történő hivatkozás a jelen rendeletmódosítást megelőző módosítás alkalmával történt elírás korrigálására szolgál. Az Önkormányzat jogalkotói szándéka szerint az önkormányzati bérlakásokkal való visszaélések elkerülése, illetve visszaszorításának célja miatt nem kíván felmentést adni a 6. § (3) bekezdés p) pontjában megfogalmazott feltétel alól.

Az Önkormányzat nem támogatja, hogy az állampolgári lakáscsere útján szerzett önkormányzati bérlakás a bérleti szerződés megkötésétől számított 3 évig elidegeníthető legyen, ezért a Rendelet (4) bekezdésében a d) pontra történő hivatkozást p) pontra kell javítani.

A Rendelet 6. § (4) bekezdésének kiegészítését („A q) pont esetében a tilalom alól akkor adható felmentés, ha a bérlő a kedvezmény címén adott csökkentés összegét a bérbeadó részére kérelem benyújtásáig már megfizette.”) az indokolja, hogy a minőségi csere jogcímén

kötött bérleti szerződéssel rendelkező bérlő számára előírt 10 éves elidegenítési tilalom alól a kedvezményes vételár megfizetése esetén felmentést adhasson a tulajdonos nevében eljáró Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság.

1. § (3) bekezdéséhez: a Rendelet 6. § (6) bekezdésének kiegészítését a vagyonkezelő szervezet döntés-előkészítő munkájának egyértelművé tétele indokolja, miszerint ha a bérlő a kedvezmény címén adott csökkentés összegét nem fizette meg, abban az esetben a forgalmi érték 100 %-át köteles vételárként megfizetni az elidegenítési tilalom alóli felmentés megadása esetén.