

A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2012. október 11.

Rimán Edina
jegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
52/2012. (X.11.) önkormányzati rendelete***

**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 54.§-ban kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§ Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 16/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 6.§ (3) bekezdés p) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„p) az állampolgári lakáscsere útján szerzett önkormányzati bérlakás, a bérleti szerződés megkötésétől számított 5 éven belül,”

2.§ A Rendelet 17.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A forgalmi érték megállapítása értékbecslés alapján történik, amelyet úgy kell elkészíttetni, hogy az tartalmazza az elidegenítésre kerülő lakás, épület, és a hozzátartozó telek jogi helyzetével és műszaki állapotával összefüggő tényeket, továbbá a forgalmi érték meghatározását befolyásoló egyéb adatokat, valamint a lakás valóságos komfortfokozatát, függetlenül attól, hogy az jogszerű, szabályos műszaki kivitelezésű, vagy jogellenes, szabálytalan műszaki kivitelezésű építés eredménye.”

3.§ (1) A Rendelet 19.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a forgalmi érték 25%-a, komfortos, összkomfortos lakás esetében a vételár a forgalmi érték 50%-a.”

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

(2) A Rendelet 19.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően, ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg:

- a) 1-6 lakást tartalmazó házas ingatlanokban lévő lakások esetében a vételár a forgalmi érték 50%-a, komfortos, összkomfortos lakás esetében a vételár a forgalmi érték 75%-a,
- b) az eladási ajánlat kiadását megelőző 10 éven belül több szerkezeti elemet magába foglaló felújításban, korszerűsítésben részesült épület esetén a vételár mértéke az (1) bekezdésben meghatározott vételár 1,5-szeres, a 10 éven belül felújított, korszerűsített épület esetén pedig a vételár mértéke az (1) bekezdésben meghatározott vételár 2-szerese,
- c) amennyiben a HVT III. területén lévő lakóépületek lakásbérleményeinek elidegenítésére kerül sor, a vételár mértéke az (1) bekezdésben meghatározott vételár 2-szerese,
- d) a piaci bérű lakás vételára a forgalmi érték 50%-a, komfortos, összkomfortos lakás esetében a vételár a forgalmi érték 75%-a.”

4. § (1) Ez a rendelet 2012. október 15-én lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatálybelépését követően benyújtott vételi kérelmek esetében kell alkalmazni.

(3) Hatályát veszti a Rendelet 6.§ (7) bekezdése és 14.§ (7) bekezdése.

Budapest, 2012. október

Rimán Edina
jegyző

Dr. Kocsis Máté
polgármester

INDOKOLÁS

1.§ -hoz: Az állampolgári cserék döntő mértékben magántulajdon és önkormányzati tulajdon között jönnek létre. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 29. § (4) bekezdése alapján „Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó megtagadhatja a cserehez történő hozzájárulását, ha a cserepartner a (3) bekezdésben említett kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, vagy a benyújtott okiratok, illetőleg – szükség esetén – a csere lakás helyszínén történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.”

A bekezdésben hivatkozott „(3) bekezdésben említett kérés”, a cserekérelemhez benyújtandó iratok hiánypótlására vonatkozik.

A Lakástörvény 29. § (5) bekezdése alapján a következő esetekben nem tagadható meg a csere:

„Az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél

a) egészségügyi ok,

b) munkahely megváltozása,

c) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek (21. §) számának megváltozása

miatt cseréli el a lakást, és a (4) bekezdésben említett indokok nem állnak fenn.”

Fentiek alapján az Önkormányzatnak, mint tulajdonosnak igen kis mértékben van lehetősége megtagadni a lakáscserét. A Kisfalu Kft. Lakásgazdálkodási Irodája feladatellátása során eddig is igyekezett kiszűrni és megtagadni azokat a cserekérelemeket, ahol erőteljesen vélelmezhető, hogy az önkormányzatnak kárt okozó a felek megállapodása. Vannak azonban olyan esetek, amelyekben olyan tényező nem lelhető fel, ami alapján megtagadható lenne a lakáscseréhez való hozzájárulás. A Kisfalu Kft. tapasztalatai alapján szembeötlő, hogy akik egymással cserélni kívánnak, azok kistélepülésen lévő magántulajdonú ingatlanjaikat kívánják józsefvárosi önkormányzati bérlakásra cserélni, és a józsefvárosi lakásbérlet ezekben az esetekben kistélepülésre akar költözni, mert munkahelyváltozás, vagy egészségügyi indok azt alátámasztja.

Ritkább az olyan eset, ahol két fővárosi önkormányzati lakásbérlető kívánja egymással elcserélni bérleményét. Fontos tényező, hogy amíg az önkormányzat a bérbeadás során jogosult kiválasztani bérletjét (pl. a pályázati feltételek megadásával), addig a lakáscsere alkalmával ilyen lehetősége nincs. A csere útján bekerülő bérlet semmilyen kapcsolatba nem kerül a bérbeadóval, viszonya csak a cserélő önkormányzati bérlővel van.

Tekintettel arra, hogy a lakáscsere során önkormányzati bérlakáshoz jutó bérlet a jogviszony folytatója lesz a korábbi bérleti jogviszonynak, a Lakástörvény alapján részére kedvezőtlenebb feltételek nem állapíthatók meg, részükre más vételár, és fizetési feltétel nem kerülhet rögzítésre.

A Kisfalu Kft. a korábbi évek elidegenítési tapasztalatai alapján megállapította, hogy a lakáscserék során önkormányzati bérlakáshoz jutó bérlet -kihasználva a Lakástörvény, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló lakásbérletmények elidegenítéséről szóló

rendeletbérlok számára nyújtott kedvezményeit-azonnal benyújtották vételi szándékukat. Mivel velük szemben semmilyen kizáró feltétel nem állt fenn, az Önkormányzat a bérlő részére történő elidegenítéshez hozzájárult.

Ezt a fajta spekulációt kizárandóan került a rendeletbe az állampolgári cserékre vonatkozó elidegenítési tilalom. Az elidegenítési tilalom időtartamának 3 évről 5 évre történő megemlése tovább erősíti az Önkormányzat érdekeit, és visszaszorítja a kedvezmények kihasználására irányuló esetleges spekulációt.

2-3.§-hoz: Az értékbecslés elkészítésénél figyelemmel kell lenni a lakás tényleges, valóságos komfortfokozatára, függetlenül annak kivitelezésétől.

A komfortfokozat szerinti vételár meghatározás során az Önkormányzat a forgalmi érték mellett további különbséget kíván tenni a különböző helyzetben lévő lakásbérlok között.

4.§-hoz: A módosító rendelet hatálybalépését szabályozza, valamint a 6.§ (7) bekezdés hatályon kívül helyezését a rendelet 14.§ (7) bekezdésével ellentétes volta miatt.