

A kihirdetés módja: kifüggesztés  
A kihirdetés napja: 2016. december 8.



## **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelete**

### **a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről**

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, és az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 27. § (1) bekezdésében, az 54. §-ában kapott felhatalmazás alapján következőket rendeli el:

#### **I. FEJEZET**

#### **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

##### **1. A rendelet hatálya**

**1. § (1)** E rendeletet kell alkalmazni az Önkormányzat tulajdonában álló lakások adásvétel útján történő elidegenítésére.

(2) E rendelet alkalmazása alól kivétel:

- a) ha az állam tulajdonából térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába került lakás elidegenítésére nem a bérlő, vagy a vele egy tekintet alá eső személy elővásárlási joga alapján kerül sor,
- b) ha az önkormányzati eszközökből szerzett lakás elidegenítése nem a bérlőjének vagy a vele egy tekintet alá eső személynek történik,
- c) ha az elidegenítés jogcíme nem adásvétel,
- d) ha az épület vagy az épületben lévő valamennyi lakás és helyiség egyszerre egy vevőnek kerül elidegenítésre,
- e) ha a lakás elidegenítésére versenyeztetési eljárás keretében kerül sor és a lakás bérlője, vagy a vele egy tekintet alá eső személy elővásárlási jogával nem él.

(3) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) és a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.), a Nemzeti Vagyronról szóló törvény, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadóak.

## **2. Az elidegenítéssel kapcsolatos feladatokban résztvevők**

2. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó lakások elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy e rendeletben meghatározott esetekben egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel. A tulajdonosi döntések előkészítését és végrehajtását a feladattal megbízott Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. végzi el.

(2) A 100 millió forintot meg nem haladó beköltözhető forgalmi értékű lakás elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, dönt az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

(3) A (2) bekezdés nem érinti a Képviselő-testületnek azt a jogát, hogy bármely lakás tekintetében közvetlenül gyakorolja az elidegenítéssel kapcsolatos tulajdonosi jogokat.

(4) Az elidegenítéssel kapcsolatos döntések előkészítése és végrehajtása, és az elidegenítési feladatok összehangolása a feladattal megbízott Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. feladata.

## **II. FEJEZET**

### **ELIDEGENÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI**

#### **3. Elidegenítésre való kijelölés**

3. § (1) A lakások elidegenítésének feltétele, hogy az épületet a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság elidegenítésre kijelölje és egyben a ház társasházzá alapításáról döntsön. A kijelölő döntés tartalmazza a társasház alapító okiratának elkészítésére szóló megbízást is.

(2) A külön önkormányzati rendeletben meghatározott helyi városrehabilitációs területen (a továbbiakban: HVT) lévő épület, vagy a benne lévő lakások elidegenítésre történő kijelöléséhez a Rév8 Zrt. nyilatkozata szükséges.

(3) Az épület elidegenítésre való kijelölése nem jelent elidegenítési kötelezettséget. Az egyes lakások elidegenítéséről a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt.

4. § Az épület elidegenítésre való kijelöléséről, a kijelöléstől számított 30 napon belül név szerint értesíteni kell a bérlőket.

#### **4. A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság eseti döntése alapján elidegeníthető lakások**

5. § A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság eseti döntése alapján a lakás elidegeníthető:

- a) a bérlő nevére kiállított bérleti-, vagy használati díjról szóló számla keltezésétől számított 5 éven belül, ha a bérleti jogviszony már legalább 1 éve fennáll,
- b) a méltányosságból pályázaton kívül, rendkívüli élethelyzetben lévők részére vagy szociális helyzet alapján bérbe adott bérlakás,

- c) átalakításra, korszerűsítésre, felújításra kijelölt épületben található lakás, a munkálatok elvégzéséig,
- d) ha a lakást magába foglaló épület HVT területen van,
- e) az állampolgári lakáscsere útján szerzett önkormányzati bérlakás,
- f) minőségi csere jogcímén szerzett lakás,
- g) a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a jogcím nélküli lakáshasználók részére bérbe adott lakás.

**6. §** A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. elutasítja a vételi kérelmet, ha a lakás:

- a) a lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabály alapján vagy más jogcímen elnyert állami költségvetési támogatással létrehozott, vásárolt lakás,
- b) garzonházban lévő lakás,
- c) nyugdíjasházban és idősek otthonában lévő lakrész,
- d) ha a lakásra vagy az épületre az építésügyi hatóság határozott idejű, vagy ideiglenes fennmaradási engedélyt adott, vagy hatósági eljárás van folyamatban,
- e) amíg a bérlőnek az Önkormányzattal szemben bármennemű tartozása van, ideértve a közszolgáltatók felé fennálló tartozásokat is kivéve, ha a felek a tartozás átütetmezéséről megállapodást kötöttek.

**7. §** Harmadik személy hozzájárulását (jóváhagyását) igénylő esetek:

- a) a bérlőkijelölésre jogosult hozzájárulása szükséges az elidegenítéséhez, ha a lakás többszörös bérlőkijelölési joggal érintett,
- b) a szolgálati, közszolgálati jogviszony fennállásáig bérbe adott lakás elidegenítése esetében a munkáltató nyilatkozata szükséges arról, hogy a bérlő szolgálati-, vagy közszolgálati jogviszonya fennáll, és hozzájárul a lakás elidegenítéséhez,
- c) a Magyar Alkotóművészeti Közalapítvány jóváhagyása szükséges az elidegenítéshez, ha a lakás műteremlakás,
- d) a Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ jóváhagyása szükséges az elidegenítéshez, ha a lakás műemlék vagy ilyen épületben van.

### **5. Az elővásárlási jog biztosítása**

**8. § (1)** A lakást az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján a bérlő és a bérlő hozzájárulásával egyenes ági rokona, örökbefogadott gyermeke vásárolhatja meg. Ha a lakásnak bérlője van, a lakás elidegenítése harmadik személynek az Ltv. 50. §-ában foglaltak kivételével, csak a bérlő bérleti jogviszonya előzetes megszűnésének (megszüntetésének) feltételével történhet.

(2) Ha a lakás az állam tulajdonából térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást. Ha a lakás nem térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlőknek nincs elővásárlási joguk, de az Önkormányzat a bérlőknek biztosítja a lakás megvásárlásának a lehetőségét.

(3) A bérlőtársak egyenlő arányban gyakorolhatják a lakás megvásárlásával kapcsolatos jogukat.

(4) Az eladási ajánlatot valamennyi bérlőtársnak el kell juttatni. Ha a bérlőtársak ajánlatot elfogadó nyilatkozatai nem egybehangzóak, azt úgy kell tekinteni, hogy az ajánlatot nem fogadták el.

(5) A társbérleti lakrészek csak együtt idegeníthetők el. Az üres társbérleti lakrészt a társbérleti e rendeletben szabályozottak szerint vásárolhatja meg.

### **6. Üres lakás elidegenítése**

**9. §** (1) Az elidegenítésre átadott üres lakást a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

(2) E rendeletet kell alkalmazni, ha a legfeljebb 10 m<sup>2</sup> alapterületű lakást a közvetlen szomszéd lakás tulajdonosa csatlós céljából kívánja megvásárolni.

## **III. FEJEZET**

### **7. A VÉTELI SZÁNDÉK**

**10. §** (1) Az adásvételi szerződés megkötésére a vevő vételi szándék nyilatkozata és az Önkormányzat eladási ajánlata alapján egyaránt sor kerülhet.

(2) A vételi szándék bejelentése során a bérlőnek nyilatkoznia kell, hogy

- a) az Önkormányzattal és a közüzemi szolgáltatókkal szemben nincs tartozása,
- b) az Önkormányzattal szemben perben nem áll,
- c) a bérbeadó hozzájárulásával elvégzett, meg nem térített beruházásainak értékét a forgalmi értékben érvényesíteni kívánja-e.

(3) A vételi szándék nyilatkozathoz mellékelni kell:

- a) a bérleti díj megfizetéséről szóló igazolást,
- b) a bérbeadó által 30 napnál nem régebbi, hitelesített bérleti szerződést,
- c) az érvényesíteni kívánt értéknövelő beruházások megjelölését, elvégzésük évét és hitelt érdemlően igazolható költségét,
- d) a bérlőkijelölési és az ismételten gyakorolható bérlő-kiválasztási jog jogosultjának az elidegenítéshez való hozzájárulását,
- e) a szolgálati-, közszolgálati jogviszonyhoz bérlakás esetében a lakással rendelkezni jogosult nyilatkozatát a munkaviszony fennállásáról, vagy az értékesítéshez való hozzájárulásról.

(4) Vételi szándéknyilatkozat az elidegenítésre kijelölt lakásokra nyújtható be.

(5) Arra a lakásra, amelyet a tulajdonos elidegenítésre már kijelölt, de a ház társasházi alapító okiratát a Földhivatalba még nem nyújtotta be, a tulajdonos és az elővásárlásra jogosult bérlő adásvételi előszerződést köthet.

### **8. A forgalmi érték megállapítása**

**11. §** (1) A forgalmi érték megállapítása értékbecslés alapján történik, amelyet úgy kell elkészíttetni, hogy az tartalmazza az elidegenítésre kerülő lakás, az épület, és a hozzátartozó telek jogi helyzetével és műszaki állapotával összefüggő tényeket és a forgalmi érték meghatározását befolyásoló egyéb adatokat, a lakás valóságos komfortfokozatát, annak

megállapításával, hogy az jogszerű, szabályos műszaki kivitelezésű, vagy jogellenes, szabálytalan műszaki kivitelezésű építés eredménye.

(2) Az értékbecslés során meg kell határozni a bérlő javára megtéríthető beruházások összegét.

(3) A (2) bekezdés szerinti beruházásból azok a munkálatok vehetők figyelembe, amelyeket a bérlő a bérbeadó hozzájárulása alapján, a szükséges hatósági és más engedélyek birtokában végzett el, és amely ellenértékét a bérbeadó nem térített meg bérlőnek, és a bérleti díjba sem számította be.

(4) A bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházások körében figyelembe kell venni, hogy a bérlő köteles gondoskodni:

- a) a lakás burkolatainak, ajtóinak, **ablakainak** és berendezéseinek karbantartásáról,
- b) a lakás burkolatainak felújításáról, pótlásáról, és cseréjéről, kivéve, ha arra a falban vagy földémben lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási – továbbá az épület felújítása során végzett – munkákkal kapcsolatban kerül sor,
- c) az elektromos vezetéknek és érintésvédelmi rendszerének a lakásban levő fogyasztásmérőtől – és a biztosító táblától – kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, a kapcsolók és a csatlakozó aljak cseréjéről,
- d) az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a saját vagy a vele együtt lakó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az eredeti állapot helyreállításáról, és a kár megtérítéséről,
- e) a lakásberendezések felújításáról és cseréjéről.

**12. §** Térítés mellett önkormányzati tulajdonba került lakás esetében a szerzést követő 5 éven belül a forgalmi értéket – külön értékbecslés elkészítése nélkül – a beszerzési/bekerülési érték alapján kell megállapítani. 5 éven túl a forgalmi érték megállapításához ingatlanforgalmi értékbecslést kell készíttetni.

## 9. Az értékbecslés

**13. § (1)** A lakás beköltözhető forgalmi értékét az elidegenítésről és az eladási ajánlat megküldéséről szóló előterjesztés előkészítése előtt kell megállapítani. Az értékbecslés költségeit az Önkormányzat viseli, ha

- a) a lakásra a tulajdonos Önkormányzat ad ki eladási ajánlatot, vagy
- b) ha a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság az értékbecslés ellenőrzése céljából rendeli el az új értékbecslést, vagy
- c) üres lakás, társbérleti lakrész értékelése történik.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott eseteken kívül, az értékbecslés költségeit a vételi szándék bejelentője viseli, ideértve a vételi szándék bejelentője által készíttetett értékbecslés e rendelet szerinti felülvizsgálatának a költségeit is.

(3) Az értékbecslést a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet által megjelölt értékbecslői körből az rendeli meg, aki a költséget viseli.

(4) Az értékbecslés megrendelésére vonatkozó felhívást a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. akkor adja ki, ha a lakást a tulajdonos elidegenítésre kijelölte, és a benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a lakás elidegeníthető.

(5) A kérelmező az értékbecslést a (4) bekezdésben írt felhívás kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez benyújtani. Ha az értékbecslést a vevő 30 napon belül nem rendelte meg, kérelmét visszavontnak kell tekinteni.

**14. § (1)** Ha az Önkormányzat ajánlati kötöttségének határidején belül az eladási ajánlatban közölt forgalmi érték felülvizsgálatát a vevő kéri, a kérelmét a független szakértő állásfoglalásával együtt a Képviselő-testület vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság elé kell terjeszteni. Az ajánlati kötöttség időtartama a forgalmi érték felülvizsgálata iránti kérelem előterjesztése és a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság állásfoglalásának kézhezvétele közötti időtartammal meghosszabbodik.

(2) Az értékbecslés 6 hónapig érvényes, de a tulajdonos bármikor kérheti annak aktualizálását, felülvizsgálatát.

## **10. Az eladási ajánlat**

**15. § (1)** Eladási ajánlat a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján adható ki.

(2) Az eladási ajánlat kiadásáról szóló döntés meghozatala előtt a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jogosult megvizsgálni a bérlő szociális helyzetét abban az esetben, ha a bérlő a 12 hónapon túli bérleti díj hátralékát a vételi kérelem benyújtása előtt, a lakás megvásárlása érdekében egyenlítette ki.

(3) Az ajánlati kötöttség az eladási ajánlat kézhezvételét követő napon kezdődik és 30 naptári napig tart. Az ajánlati kötöttséget a vevő kérelmére egy alkalommal a vagyonkezelő szervezet a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése nélkül 30 nappal meghosszabbítja. Az ajánlati kötöttség további meghosszabbításról a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt.

(4) Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás címét, ingatlan-nyilvántartási adatait, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
- b) a lakás beköltözhető forgalmi értékét, a bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházásokat, a vételárat, a vételár megfizetésének feltételeit,
- c) a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét,
- d) a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit,
- e) a vételárengedmény és a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét,
- f) a várhatóan fizetendő közös költség mértékét  $m^2$ /hónap, vagy tulajdoni hányad/hónap bontásban, a célbefizetés mértékét és hátralévő futamidejét,
- g) az ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség időtartamát.

## IV. FEJEZET

### A VÉTELÁR

#### 11. Térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakások vételára

16. § (1) Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár

a) a Palotanegyedben elhelyezkedő lakások esetén:

aa) szükséglakás és komfort nélküli lakás esetén a forgalmi érték 45 %-a,

ab) félkomfortos lakás esetén a forgalmi érték 65 %-a,

ac) komfortos, összkomfortos lakás esetén a forgalmi érték 85 %-a.

b) a Palotanegyeden kívül elhelyezkedő lakások esetén a vételár:

ba) szükséglakás és komfort nélküli lakás esetén a forgalmi érték 30 %-a,

bb) félkomfortos lakás esetén a forgalmi érték 45 %-a,

bc) komfortos, összkomfortos lakás esetén a forgalmi érték 55 %-a.

(2) Ha a bérlő a vételárat egy összegben fizeti meg, az (1) bekezdésben meghatározott vételár összegéből további 10 % kedvezmény illeti meg.

(3) Ha a bérlő a vételárat részletekben fizeti, de a vételárhátralékot 5 éven belül egy összegben megfizeti, a fennmaradó vételárrészre bérlőt 10 % kedvezmény illeti meg.

(4) Ha az elidegenítés az üzemeltetési költségek, vagy a tulajdonosi kötelezettségekbe tartozó közművesítési, helyreállítási, felújítási munkálatok költségeinek csökkentése, vagy megtérítése érdekében szükséges, a vételár nem lehet alacsonyabb a beruházás költségeinél.

(5) Az (1)-(3) bekezdésben biztosított kedvezmények esetén a lakást az adásvételi szerződés megkötésének napjától számított 5 évig nem lehet elidegeníteni. Ennek biztosítására eladó a kedvezmény összegének és járulékai erejéig jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be az ingatlan-nyilvántartásba.

(6) A kedvezmények és annak kamatai, járulékos költségei megfizetése esetén eladó a megfizetést igazoló okiratok átvételét követő 8 munkanapon belül adja ki a törlési engedélyt, melynek ingatlan-nyilvántartási átvezetéséről vevő köteles gondoskodni.

(7) Az adásvételi előszerződés vonatkozásában az adásvételi szerződésben szereplő vételárat csökkenteni kell az előszerződés aláírásának napjától, az adásvételi szerződés aláírásának napjáig kifizetett költségelvű, illetve piaci lakbér alapú szerződés esetén a piaci lakbér összegével. Az előszerződésben felek kötelesek az épület fenntartására fordított költségek viseléséről megállapodni.

#### 12. Térítés mellett Önkormányzat tulajdonába került lakások vételára

17. § (1) Az önkormányzati eszközökből szerzett lakás vételára nem lehet kevesebb a lakás szerzés kori bekerülési értékénél.

(2) A vételár meghatározásánál az önkormányzati eszközökből szerzett lakás szerzőskori értékét kell figyelembe venni, ha a forgalmi értékbecslés alacsonyabb értéket állapított meg.

### 13. A vételár megfizetése

**18. §** (1) A lakás bérlője, vagy a vele egy tekintet alá eső személy a vételár 15 %-ának megfizetését követően a fennmaradó részt

- a) a szerződés megkötésekor egy összegben vagy
- b) részletekben

teljesíti.

(2) Az (1) bekezdés a) pontja alapján kötött adásvételi szerződés esetén a vevőt a teljes vételárból 10 % kedvezmény illeti meg.

(3) Az (1) bekezdés b) pontja alapján kötött adásvételi szerződés esetén vevő a vételárat az adásvételi szerződés megkötésének napján érvényes költségelví illetve piaci lakbér alapú szerződés esetén a piaci lakbér összegének megfelelő összegű részletekben havonta fizeti meg.

(4) Az adásvételi szerződésben kikötöttnél rövidebb törlesztési idő a vételárhátralék fennállása alatt bármikor választható, kedvezmény azonban csak e rendelet szabályai alapján nyújtható.

(5) A fennmaradó vételárrész megfizetésnek biztosítékként a vevő által megvásárolt lakásra az Önkormányzat javára jelzálogjogot, annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni és az ingatlan-nyilvántartásba első ranghelyre bejegyeztetni.

(6) Amennyiben a vevő az (1) bekezdés a) pontja szerinti vételárat banki hitelből, vagy a családok otthonteremtési kedvezményének felhasználásával fizeti meg, úgy az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással vagy függőben tartással kell megkötni. Ez esetben a vevő a vételár 15 %-át foglaló címen fizeti meg az eladó részére. Abban az esetben, ha a teljes vételár az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a határidő a vevő kérésére a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján további 30 nappal meghosszabbítható. A 61. naptól a vételár teljes kiegyenlítéséig igénybe vett időszakra vevő köteles kamatot fizetni, amelynek mértéke megegyezik a jegybanki alapkamattal. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. Eladó a teljes vételár, és a bérleti díj megfizetésére vonatkozó igazolás átvételét követő 8 munkanapon belül köteles a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot és a jelzálogjog, az elidegenítési és terhelési tilalom törléséről szóló törlési engedélyt az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés végett az illetékes hivatalhoz benyújtani. Amennyiben vevő a teljes vételárat határidőben nem fizeti meg továbbra is a lakás bérlője marad.

(7) Egy összegű fizetésnek tekintendő az is, ha a bérlő a vételárat banki hitelből fizeti meg.



#### **14. A kedvezmények a szociális helyzet alapján**

**19. § (1)** A vételárból 5 % engedmény illeti meg a vevőt, ha a szerződés megkötését megelőző két éven belül állandó lakcímbeljelentéssel a megvásárolni kívánt lakásban lakott és a szerződés megkötésekor:

- a) nyugdíjas, vagy nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, vagy
- b) saját háztartásában orvos szakértői bizottsági határozattal igazolt munkaképtelen, vagy korlátozottan munkaképes fogyatékkal élő eltartásáról gondoskodik, vagy
- c) saját háztartásában legalább 3 kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik.

(2) Az (1) bekezdésben szabályozott vételárengedmény mértéke több feltétel együttes fennállása esetén sem haladhatja meg az 5 %-ot.

(3) Ha a lakást többen, közösen vásárolják meg az (1) bekezdés szerinti vételár engedmény csak az ott meghatározott személyek által megvásárolt tulajdoni hányadra alkalmazható.

#### **15. A kamat**

**20. §** A vételárrészlet késedelmes megfizetése esetén a késedelmes időszakra, a késedelmes összeg után vevő köteles a Ptk.-ban a kötelezett késedelme – pénztartozás – esetére megállapított mértékű késedelmi kamatot megfizetni.

### **V. FEJEZET**

#### **AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

##### **16. Határidők az adásvételi szerződés megkötésére**

**21. §** Felek az adásvételi szerződést az eladási ajánlatot elfogadó vevői nyilatkozat átvételét követő 30 napon belül kötelesek megkötöni.

##### **17. Az adásvételi szerződés módosítása és megszüntetése**

**22. § (1)** Az adásvételi szerződés módosításához, megszüntetéséhez a hatáskörrel rendelkező bizottság járulhat hozzá.

(2) Ha az Önkormányzattal kötött szerződés másként nem rendelkezik, a teljes vételár és kamata, és járulékai megfizetésének igazolását követő 5 munkanapon belül a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot és a jelzálogjog, az elidegenítési és terhelési tilalom törléséről szóló törlési engedélyt a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. nyújtja be az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés végett.

## VI. FEJEZET

### ELIDEGENÍTÉSSEL KAPCSOLATOS EGYÉB RENDELKEZÉSEK

#### 18. Eltérés a rendeletről a HVT területén lévő lakás esetében

23. § A HVT területén lévő lakás esetén a Képviselő-testület hozzájárulásával az e rendeletben foglaltaktól el lehet térni, ha az a befektetési területre vonatkozó szerződés teljesítése érdekében szükséges.

#### 19. Hatálybalépés

24. § (1) E rendelet 2017. március 1-jén lép hatályba.

(2) Hatályát veszti:

1. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet,
2. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 40/2013. (VIII.30.) önkormányzati rendelet,
3. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 54/2015. (XII.10.) önkormányzati rendelet.

(3) A (2) bekezdésben feltüntetett rendeletek hatályon kívül helyezése nem érinti az eladásra való kijelöléssel kapcsolatban hozott döntéseket és a kiadott eladási ajánlatokat, a már kiadott önkormányzati jognyilatkozatokat és megkötött adásvételi szerződéseket.

(4) Ha az Önkormányzat oldalán ajánlati kötöttség áll fenn, az ajánlat határidőben való elfogadása esetén az ajánlati kötöttséget eredményező jognyilatkozat kiadásakor hatályos jogszabályok alapján kell a szerződést megkötni.

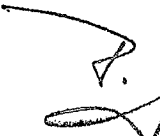
(5) A hatályon kívül helyezett önkormányzati rendeletre olyan jog nem alapozható, amely a hatályon kívül helyezés előtt a magasabb szintű jogszabályok, az önkormányzati rendeletek tartalma miatt nem állt fenn.


(6) A rendelet hatálybalépése előtt kötött adásvételi szerződésekkel kapcsolatos igényekre a jogviszony létrejöttkor hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni akkor is, ha a rendelet hatálybalépése előtti időszakra vonatkozó igény érvényesítése a rendelet hatálybalépése után történik.

Budapest, 2016. december

  
Danada-Rimán Edina  
jegyző

  
Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal  
Jegyző \*

  
dr. Kocsis Máté  
polgármester

  
Józsefvárosi Önkormányzat  
Polgármester \*

2016 DEC 08

## **Általános indokolás**

A lakáspiaci folyamatok alakulását figyelemmel kísérve, az Önkormányzatnak különös gondot kell fordítania a rossz jövedelmi viszonyok, nehezebb lakhatási feltételek között élők lakhatásának olyan megoldására, amely színvonalasabb, méltóbb körülményeket biztosítanak részükre.

A lakosság lakástulajdonhoz jutásának Önkormányzat általi elősegítésével a tulajdonosok szerepet tudnának vállalni a lakásállomány fenntartásában, felújításában. Megállapítható, hogy az általános üzemeltetési feladatok elvégzésén túl az éves ráfordítások összege jelenleg nem elegendő arra, hogy az évtizedek óta romló műszaki állapotú épületállomány elmaradt felújítási igényét fedezze. Figyelembe véve a jelenlegi lakásállomány éves amortizációs ütemét, a mindennapi üzemben tartás mellett éves szinten több milliárd forint felújítási munkálat elvégzése lenne szükséges a jelenlegi portfólió megfelelő minőségének megőrzése érdekében.

Az Önkormányzat annak érdekében, hogy ösztönözze a lakosokat a tulajdonszerzésben, segítséget kíván nyújtani a saját lakástulajdon megszerzéséhez szükséges feltételek megteremtésével, mellyel párhuzamosan megvalósulna az önkormányzati lakásállomány csökkenése.

## **Részletes indokolás**

1. § A rendelet alkalmazásának és a kivételeknek a körét határozza meg.
2. § A rendelet alkalmazásában a döntéshozatali hatásköröket és a résztvevőket határozza meg.
- 3-5. § Az épület elidegenítésre történő kijelölésének feltételeit, és a kijelölés módját és a hatáskörrel rendelkező szervezetet határozza meg.
6. § Azokat az ingatlanokat határozza meg, amelyek akkor sem elidegeníthetők, ha az épület elidegenítésre kijelölésre került.
7. § A harmadik fél hozzájárulásával elidegeníthető lakások körét, és a hozzájárulással történő elidegenítés feltételeit határozza meg.
8. § Az Ltv. alapján biztosított elővásárlási jog gyakorlásának feltételeit határozza meg.
9. § A versenyeztetési eljárás mellőzésével elidegeníthető lakások körét határozza meg.
10. § A vételi szándék benyújtásának módját és mellékleteit határozza meg.
- 11-12. § A forgalmi érték megállapítása során figyelembe veendő bérlői beruházások körét és feltételeit határozza meg.
13. § Az értékbecslés elkészítésének, a költségek viselésének feltételeit határozza meg.

14. § Az értékbecslés felülvizsgálatának feltételeit és az értékbecslés felhasználhatóságának idejét határozza meg.

15. § Az eladási ajánlat kiküldéséről szóló döntés meghozatalát, és az eladási ajánlat tartalmi elemeit, az ajánlati kötöttséget határozza meg.

16. § Térítés nélkül önkormányzati tulajdonba került lakások vételárának megállapítását határozza meg.

17. § Térítés mellett önkormányzati tulajdonba került lakások vételárának megállapítását határozza meg.

18. § A vételár egyösszegű, és részletfizetéssel történő kiegyenlítésének módját és feltételeit határozza meg.

19. § A vételár megfizetése során igényelhető kedvezmények feltételeit határozza meg.

20. § A vételár részletekben történő megfizetése esetére a kamat mértékét határozza meg.

21. § Az adásvételi szerződés megkötésének időbeli feltételeit határozza meg.

22. § Az adásvételi szerződés módosításának és megszüntetésének feltételeit határozza meg.

23. § HVT területen, az e rendeletben meghatározottaktól eltérő elidegenítés feltételeit határozza meg.

24. § Hatályba léptető és hatályát veszítő rendelkezések.