



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

4/3

Előterjesztő: Dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2012. június 21.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslát az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 16/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendelet módosítására

A napirendet nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához egyszerű/minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JEGYZŐI KABINET JOGI CSOPORT

KÉSZÍTETTE: MEZEINÉ DR. LUDVAI ERSZÉBET

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi X

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi □

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kisfalu Vagyongazdálkodó Kft. gyakorlatában felmerült esetek okán pontosításra szorul az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 16/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet).

1. A Rendelet 6.§ (2) bekezdésében és a (3) bekezdés q) pontjában is szerepel az a rendelkezés, hogy „minőségi csere útján bérbevett bérlakást a bérleti jogviszony megszerzését követő 3 évig elcserélni, 10 évig elidegeníteni nem lehet”.
2. A Rendelet 6.§ (3) bekezdés p) pontja szerint „függetlenül attól, hogy az épület elidegenítésre való kijelölése mikor történt, az alábbi kizáró feltételek fennállásáig a lakás nem elidegeníthető:

ÉRKEZETT

2012 JÚN 12. 

... az állampolgári lakáscsere útján szerzett önkormányzati bérlakás, a bérleti szerződés megkötésétől számított 3 évig.

A Rendelet 6.§ (3) bekezdés p) pontja alapján az állampolgári lakáscsere útján szerzett önkormányzati bérlakás, a bérleti szerződés megkötésétől számított 3 évig nem idegeníthető el.

A vagyonkezelő és döntés-előkészítő tevékenység egyértelművé tétele okán a Rendelet 6.§ (2) bekezdéséből törölni kell annak (3) bekezdésében is szereplő alábbi rendelkezést: „minőségi csere útján bérbevett bérlakást a bérleti jogviszony megszerzését követő 3 évig elcserélni, 10 évig elidegeníteni nem lehet”.

A rendeletalkotó 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.


A Rendelet 6.§ (4) bekezdésének módosítása, a d) pontra történő hivatkozás a jelen rendeletmódosítást megelőző módosítás alkalmával történt elírás korigálására szolgál.

Tehát 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) bekezdését az alábbiak szerint kell módosítani:

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

A fentiekben részletezett indokok alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet a rendeletmódosítás elfogadására.

Budapest, 2012. június 12.

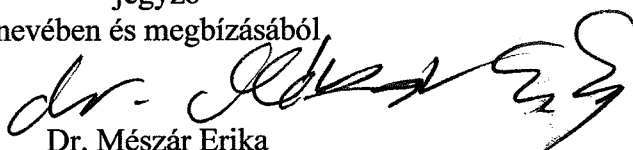

Dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából



Dr. Mészár Erika

aljegyző

2012 JÚN 12

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2012. (...) 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) bekezdés a) pontjában 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 vagyongazdálkodó szervezet javaslatára, a Városgazdálkodási és Pénzügyi 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 2-án lép hatályba.

Budapest, 2012. június ...

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.

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.

**16/2005. (IV.20.) Budapest Józsefváros
Önkormányzati rendelet
az Önkormányzat tulajdonában álló
lakások elidegenítéséről**

6. §

(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 költségelví (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,
- minőségi csere útján bérbevett bérlakást a bérleti jogviszony megszerzését követő 3 évig elcserélni, 10 évig elidegeníteni nem lehet.

(3) Függetlenül attól, hogy az épület elidegenítésre való kijelölése mikor történt, az alábbi kizáró feltételek fennállásáig a lakás nem elidegeníthető:

- a) amíg az Önkormányzat költségvetési szervének rendelkezése alatt áll,
- b) amíg rá vonatkozóan az elidegenítési és terhelési tilalom fennáll,
- c) ha a lakásra vagy az épületre az építésügyi hatóság határozott idejű, illetve ideiglenes fennmaradási engedélyt adott,
- d) amíg határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig van bérbe adva,
- e) amíg a bérlőjének az Önkormányzattal

**Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-
testületének**

**.../2012. (...) önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában álló
lakások elidegenítéséről szóló 16/2005. (IV.
20.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

6.§

(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 költségelví (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.
- ~~minőségi csere útján bérbevett bérlakást a bérleti jogviszony megszerzését követő 3 évig elcserélni, 10 évig elidegeníteni nem lehet.~~

(3) Függetlenül attól, hogy az épület elidegenítésre való kijelölése mikor történt, az alábbi kizáró feltételek fennállásáig a lakás nem elidegeníthető:

- a) amíg az Önkormányzat költségvetési szervének rendelkezése alatt áll,
- b) amíg rá vonatkozóan az elidegenítési és terhelési tilalom fennáll,
- c) ha a lakásra vagy az épületre az építésügyi hatóság határozott idejű, illetve ideiglenes fennmaradási engedélyt adott,
- d) amíg határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig van bérbe adva,
- e) amíg a bérlőjének az Önkormányzattal

szemben bármennemű tartozása van, ideértve a közszolgáltatók felé fennálló tartozásokat is, kivéve ha a tartozás átütemezéséről megállapodás történik,

f) ha a rá vonatkozó bérleti szerződés felmondásra került és a felmondási idő nem járt le vagy a kiürítésre irányuló jogvitás eljárás jogerősen nem fejeződött be,

g) a bérleti díjat vagy a bérleti jogviszony más elemét érintő jogvita jogerős befejezéséig,

h) ha a lakással kapcsolatos jogszabályban előírt, vagy szerződésben vállalt kötelezettséget a bérbeadó felhívásra sem teljesítették, amíg a bérlő (használó) a kötelezettségének eleget nem tesz,

i) építésrendészeti eljárással vagy erre okot adó körülménnyel érintett, az eljárás jogerős és végrehajtható határozattal történő befejezéséig vagy az eljárásra okot adó körülmény megszűntetéséig,

j) ha átalakításra, korszerűsítésre, felújításra, bontásra kijelölt épületben van, amíg a munkálatokat nem végezték el,

k) ha a lakást magába foglaló épület HVT területen van, amíg az épületre a HVT-re vonatkozó előírások érvényesek,

l) ha annak elidegenítését a Kt. megtiltotta, amíg a tilalom fennáll,

m) ha *többszörös* bérlőkijelölési jog áll fenn.

o) a bérleti szerződés keltétől számított 3 hónapon belül.

p) az állampolgári lakáscsere útján szerzett önkormányzati bérlakás, a bérleti szerződés megkötésétől számított 3 évig,

q) ha lakásra minőségi csere jogcímén kötöttek bérleti szerződést, és a bérlő által fizetendő lakás forgalmi érték különbözet összegét – a szociális ügyeket gyakorló bizottság javaslata alapján – a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság bármely mértékig csökkentette, a bérleti szerződés megkötésétől számított 10 évig,

r) ha a lakás bérleti szerződése határozott időre, előbérleti jog biztosításával szolgált, és a szerződés lejártát követően a bérlő nem tudta a szerződés megkötni, de a szerződést akadályozó körülményeket megszüntette, az ismételten megkötött a bérleti szerződés esetében annak megkötésétől számított 10 évig, valamint

s) azon esetekben amikor a bérleti szerződést bérbeadó felmondta, de a bérlő tartozását kiegyenlítette és ismét bérleti szerződést kötött, az ismételten megkötött a bérleti szerződés esetében annak megkötésétől számított 10 évig.

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

szemben bármennemű tartozása van, ideértve a közszolgáltatók felé fennálló tartozásokat is, kivéve ha a tartozás átütemezéséről megállapodás történik,

f) ha a rá vonatkozó bérleti szerződés felmondásra került és a felmondási idő nem járt le vagy a kiürítésre irányuló jogvitás eljárás jogerősen nem fejeződött be,

g) a bérleti díjat vagy a bérleti jogviszony más elemét érintő jogvita jogerős befejezéséig,

h) ha a lakással kapcsolatos jogszabályban előírt, vagy szerződésben vállalt kötelezettséget a bérbeadó felhívásra sem teljesítették, amíg a bérlő (használó) a kötelezettségének eleget nem tesz,

i) építésrendészeti eljárással vagy erre okot adó körülménnyel érintett, az eljárás jogerős és végrehajtható határozattal történő befejezéséig vagy az eljárásra okot adó körülmény megszűntetéséig,

j) ha átalakításra, korszerűsítésre, felújításra, bontásra kijelölt épületben van, amíg a munkálatokat nem végezték el,

k) ha a lakást magába foglaló épület HVT területen van, amíg az épületre a HVT-re vonatkozó előírások érvényesek,

l) ha annak elidegenítését a Kt. megtiltotta, amíg a tilalom fennáll,

m) ha *többszörös* bérlőkijelölési jog áll fenn.

o) a bérleti szerződés keltétől számított 3 hónapon belül.

p) az állampolgári lakáscsere útján szerzett önkormányzati bérlakás, a bérleti szerződés megkötésétől számított 3 évig,

q) ha lakásra minőségi csere jogcímén kötöttek bérleti szerződést, és a bérlő által fizetendő lakás forgalmi érték különbözet összegét – a szociális ügyeket gyakorló bizottság javaslata alapján – a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság bármely mértékig csökkentette, a bérleti szerződés megkötésétől számított 10 évig,

r) ha a lakás bérleti szerződése határozott időre, előbérleti jog biztosításával szolgált, és a szerződés lejártát követően a bérlő nem tudta a szerződés megkötni, de a szerződést akadályozó körülményeket megszüntette, az ismételten megkötött a bérleti szerződés esetében annak megkötésétől számított 10 évig, valamint

s) azon esetekben amikor a bérleti szerződést bérbeadó felmondta, de a bérlő tartozását kiegyenlítette és ismét bérleti szerződést kötött, az ismételten megkötött a bérleti szerződés esetében annak megkötésétől számított 10 évig.

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

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.

(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, de a bérlő a forgalmi érték 100 %-át köteles vételárként megfizetni. A vételár megfizetésére semmilyen kedvezmény nem adható.

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.**

(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.**