

2/9



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2016. december 1.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló rendelet megalkotására

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a rendelet elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: FARKAS ÖRS VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

*Előterjesztés a lakások elidegenítéséről a képviselő-testület részére
melynek a szavazati kérelmet
meghatalmazói Polg.*

JOGI KONTROLL: *balla*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és döntés tartalmának részletes ismertetése

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény az önkormányzatok által ellátandó feladatok körébe sorolja a lakás- és helyiséggazdálkodást. A lakáskérdés a teljes kerületi lakosságot érintő probléma, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) lakáskonceptiója a kerület egészének érdekeit kell, hogy szem előtt tartsa, és ezért szükségképpen túl kell mutatnia az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérleti jogviszony keretében történő hasznosításán. Az Önkormányzat mintegy 4 800 lakással rendelkezik, mellyel Józsefváros a főváros egyik legnagyobb lakásállományát mondhatja magáénak. Az önkormányzati lakásgazdálkodásban olyan, kerületi igényekre vonatkozó stratégia alkalmazása szükséges, mely a távlati lakáspiaci folyamatok figyelembe vételével egyidejűleg, teljeskörűen kezeli Józsefváros önkormányzati tulajdonban álló lakásállományát.

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

2016 NOV 30. 17:15 *ch*

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 nem elegendő arra, hogy az évtizedek óta romló műszaki állapotú épületállomány elmaradt felújítási igényét fedezze. Figyelembe véve a lakásállomány éves amortizációs ütemét, a mindennapi üzemben tartás mellett éves szinten több, mint 1,5 milliárd forint felújítási munkálat elvégzése lenne szükséges a jelenlegi portfólió megfelelő minőségének megőrzése érdekében. Ezzel szemben az éves szinten kiszámlázott bérleti díj nem éri el a fél milliárd forintot.

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

A lakásállomány csökkentéséhez három eszköz áll az Önkormányzat rendelkezésére: (a) a lakások árverésen történő értékesítése, (b) a lakások bérlők számára történő értékesítése, (c) a műszaki állapotuk miatt hasznosításra nem javasolt épületek bontása. E három eszköz együttes alkalmazása esetén jelentősen átalakítható az önkormányzati lakásállomány, úgy, hogy a későbbiekben a bérlakás állomány üzemeltetése a jelenleginél lényegesen kisebb mértékben terhelné meg az Önkormányzat költségvetését.

Az elmúlt hónapok során a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársai felmérést végeztek a kizárólag önkormányzati tulajdonban álló, társasházzá át nem alakított épületek körében. A Zrt. munkatársai megállapították, hogy a csaknem 150 bérház kb. 10 %-ának műszaki fenntartása aránytalanul nagy terhet ró az Önkormányzatra és felújításuk nem rentábilis. Ezen épületek bontása javasolt az elkövetkezendő években.

Az árverések keretében zajló lakásértékesítések adott esetben komoly bevételt jelenthetnek az Önkormányzatnak, azonban a jogszabályi kereteket figyelembe véve ez a megoldás kizárólag az üresen álló lakások esetében gazdaságos. Az aktuális hasznosítási mutatók mellett (81 %), ezzel a módszerrel nem csökkenthető nagymértékben a lakásállomány, ráadásul a piaci tapasztalatok szerint az önkormányzati lakásállománynak csak egy szegmense vonható be az árverések útján értékesíthető körbe. Az árverések folyamatos bonyolítása viszont lehetőséget ad a befektetőknek, vagy önkormányzati bérleti joggal nem rendelkezőknek arra, hogy Józsefváros területén vásároljanak lakást.

A legnagyobb változást a lakások bérlők részére történő értékesítése jelentené, a lakások elidegenítésével kapcsolatos új rendelet rendelkezései szerint. A bérlőkkel kötendő adásvételi ügyleteknél nem kell számolni a bérlemény kiürítésének költségeivel, illetve nem szükséges megvárni az ingatlanok megüresedését az ingatlan hasznosítása előtt. Kizárólag olyan bérlővel köthető adásvételi szerződés, akinek az Önkormányzattal és a közüzemekkel szemben nincs tartozása. A hatályban lévő rendelet is támogatja ezt az elidegenítési formát, azonban az értékesítések számának növelése érdekében további, átfogó szabályozás bevezetése javasolt.

Vannak olyan lakások melyek, értékesítésére – a lakóépület társasházzá alakításának hiánya miatt – jelenleg nincs mód. 2017-ben szükséges a bontásra nem ítélt épületek esetében az ingatlanok teljes műszaki felmérése és a társasházzá történő alakításuk megindítása. Tekintettel arra, hogy ez a folyamat több évig is elhúzódhat, az elidegenítéséről szóló új rendelet különös hangsúlyt fektet arra, hogy a nem társasházban lakó bérlők a társasházban élőkkel azonos feltételekkel juthassanak lakástulajdonhoz. Ennek megfelelően, a nem társasházban élő bérlők számára az új rendelet lehetőséget biztosít az adásvételi előszerződés megkötésére, melynek alapján az adásvételi szerződés megkötésére és a tulajdonjog átruházására az épület társasházzá alakítását követően kerülhet sor.

A bérlakásokban élők jelentős része nem rendelkezik akkora megtakarítással, amely egy lakás egy összegű megvásárlását lehetővé tenné, ezért az új rendelet részletfizetési lehetőséget is biztosít. A részlet összege és a részletfizetés futamideje az aktuálisan fizetendő költségelvű lakbér figyelembe vételével kerül meghatározásra. Ennek alapján, a bérlők úgy juthatnak tulajdonjoghoz, hogy az nem jelent számukra a jelenleginél magasabb anyagi terhet, illetve az Önkormányzat számára is biztosított a megfelelő vételár megfizetése.

Az Önkormányzat az új elidegenítési rendelettel az évek óta önkormányzati bérlakásban élőket segíti tulajdonhoz, kezelve ezzel a lakásállomány méreteiből eredő veszteségeket is.

A fentiekben foglaltakon túl az elidegenítésről szóló új rendelet-tervezetnek, a jelenleg hatályos szabályozáshoz képest jelentősebb eltérései a következők:

- A rendelet-tervezet a tulajdonosi jogok gyakorlójának teljes körű lehetőséget biztosít, hogy döntsön arról, mely lakásokat és milyen feltételekkel kíván értékesíteni. Nem veszi át a jelenleg hatályos rendelet taxatív felsorolását az elidegenítésből kizárt, illetve feltétel bekövetkeztétől függő elidegenítési szabályok tekintetében, helyettük rugalmasabb, a tulajdonos érdekeihez jobban igazodó szabályozást vezet be.
- A rendelet-tervezet azon bérlők részére is lehetővé teszi bérleményük megvásárlását, akik korábban jogcím nélküli használóként rendszeresen fizették a használati díjat és a kérelem benyújtáskor már rendelkeznek bérleti jogviszonnyal.
- Az új koncepció a Józsefváros területén élő minden bérlő részére lehetőséget nyújt a bérleményük megvásárlására. Azaz azon bérlőkkel, akik olyan épületben laknak, melyeket a tulajdonos ugyan még nem alakított társasházzá, ám elidegenítésre már kijelölt, adásvételi előszerződés köthető. A végleges szerződés megkötésére akkor kerülhet sor, ha a társasház alapítását az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Ebben az esetben a tulajdonos a vételárat csökkenti az előszerződés ideje alatt megfizetett bérleti díj összegével.
- A rendelet-tervezet alapján a bérlők a vételárat – a hatályos rendeletben szabályozottakkal egyezően – megfizethetik egy összegben, banki hiteltől, vagy részletekben. Részletvásárlás esetén a havi törlesztő részlet a szerződés megkötésekor fizetendő bérleti díj összegével egyező.
- A vételár meghatározásánál a rendelet-tervezet a komfortfokozat szerinti, illetve a Palotanegyedben található lakások szerinti megkülönböztetést tartja meg, nem alkalmaz növelő, illetve csökkentő tényezőket.

II. A betérjesztés indoka

A lakásgazdálkodási feladatkörhöz kötődő, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló új rendelet elfogadása a következetes és hatékony lakásgazdálkodás érdekében szükséges. Az előterjesztés mellékletét képezi az elidegenítésre kijelölni javasolt épületek felsorolása.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az Önkormányzat mintegy 4 800 lakással rendelkezik, melyek éves fenntartása csaknem 1,2 milliárd forintnyi üzemeltetési és karbantartási költség, figyelembe véve a hátralékokat is, közel 700 millió forinttal terheli meg évente a költségvetést.

Az új elidegenítési rendelettel megközelítőleg a lakásállomány fele értékesíthető az elkövetkezendő 10 évben. Tekintettel arra, hogy a részletfizetés lehetőségét is biztosítja az elidegenítésről szóló rendelet, az elkövetkezendő 25-30 évben közel 9 milliárd forintnyi értékesítésből származó bevételre számíthat az Önkormányzat. Az egyszeri bevételeken felül a csökkenő lakásállomány, illetve az átalakuló üzemeltetési struktúra (társasház alapú működés, a magántulajdonosok közös

költség fizetési kötelezettségével) a lakásgazdálkodási terület éves veszteségét kezelhető mértékűre csökkentheti.

Az elidegenítések miatt a korábbi ráfordítások visszaigényelt ÁFA-ját az Önkormányzatnak az állam részére vissza kell fizetni.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület hatásköre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 11., 11a., 14. pontjain, valamint a 42. § 1. pontján és a 107. §-án alapul.

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat és előterjesztés mellékletét képező rendelet elfogadását.

Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a határozat mellékletét képező épületeket elidegenítésre kijelöli, azzal, hogy a Magdolna Negyed Program keretében felújított épületekben lévő lakásokra a fenntartási időszak alatt csak adásvételi előszerződés köthető.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. január 01.

Budapest, 2016. november 30.

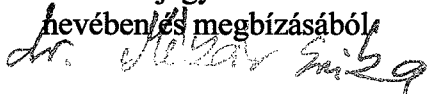

dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából



dr. Mészár Erika

aljegyző

	Hrsz	Utca	hsz	lakás db	helyis. db	L+h össz.
1	35015	AURÓRA U.	15	6		6
2	34838	BACSÓ B. U.	4	8		8
3	35087	BAUER S. u.	4*	16	1	17
4	35128	BAUER S. u.	11*	13	1	14
5	34615	BERZSENYI D. U.	5	16	2	18
6	34653	BEZERÉDI U.	6	48	3	51
7	34953	DÉRI M. U.	11	17	5	22
8	35897	DIÓSZEGI S. U.	7	23	2	25
15	35377	DOBOZI U.	17*	40		40
16	35376	DOBOZI U.	19*	24	3	27
17	36048	DUGONICS U.	11	18		18
18	36057	DUGONICS U.	14	53	2	55
19	34994	FECSCHE U.	18	8	2	10
20	35685	FUTÓ U.	27	23	1	24
21	38818	HUNGÁRIA KRT.	2-4/A	68	1	69
22	36103	ILLÉS U.	19	24	2	26
23	36096	ILLÉS U.	20	21		21
24	35159	JÓZSEF U.	47	40	4	44
25	35155	JÓZSEF U.	55	16		16
26	35153	JÓZSEF U.	59	11		11
27	35888	KÁLVÁRIA U.	8	8	3	11
28	35889	KÁLVÁRIA U.	10	13	2	15
29	36066	KÁLVÁRIA U.	18	15		15
30	36062	KÁLVÁRIA U.	26	10	1	11
31	35450	KARÁCSONY S. U.	22*	27	2	29
32	35631	KISFALUDY U.	5	29	2	31
33	35630	KISFALUDY U.	7	16	5	21
34	35609	KISFALUDY U.	10-12	29	3	32
35	35088	KIS FUVAROS U.	3	6	2	8
36	35074	KIS FUVAROS U.	8*	25	3	28
37	35582	KIS STÁCIÓ U.	11	4	1	5
38	36035	KORÁNYI S.U.	20	16	1	17
39	35891	KÓRIS U.	8	9		9
40	35892	KÓRIS U.	10	21	3	24
41	35959	KÓRIS U.	28	22	1	23
42	35874	KÓRIS U.	4/A	26		26
43	35160	LOVASSY L.U.	4/b	16	2	18
44	35168	LOVASSY L.U.	6	30	2	32
45	35368	LUJZA U.	8*	22	1	23
46	35371	LUJZA U.	14*	27	1	28
47	35443	LUJZA U.	15*	17	5	22
48	35441	LUJZA U.	19	10	2	12
49	35423	LUJZA U.	20	7	1	8
50	35424	LUJZA U.	22*	24	3	27
51	35438	LUJZA U.	25	11	7	18
52	35428	LUJZA U.	30*	16	2	18
53	35430	LUJZA U.	34*	12	6	18
54	35363	LUJZA U.	2/c*	10	3	13

55	35292	MAGDOLNA U.	12*	67	3	70
56	35309	MAGDOLNA U.	20*	73	4	77
57	35311	MAGDOLNA U.	22*	13	1	14
58	35469	MAGDOLNA U.	33	28	3	31
59	35354	MAGDOLNA U.	36	9	4	13
60	35374	MAGDOLNA U.	44*	28	2	30
61	35421	MAGDOLNA U.	47*	19	2	21
62	35419	MAGDOLNA U.	51	9		9
63	35265	MAGDOLNA U.	6/a	27	2	29
64	35082	NAGY FUVAROS U.	26*	41	4	45
65	35057	NAGY FUVAROS U.	2/b*	30	6	36
66	35698	NAGY TEMPLOM U.	5	20	1	21
67	36292	NAGY TEMPLOM U.	12/b	27	3	30
68	35676	NAP U.	21	15	5	20
69	35987	ORCZY ÚT	31	30	2	32
70	35664	PRÁTER U.	18	13	1	14
71	36225	PRÁTER U.	55	38	3	41
72	36111	PRÁTER U.	75	41	2	43
73	35219	RIGÓ U.	4	20	1	21
74	35999	SÁRKÁNY U.	1	25	1	26
75	36005	SÁRKÁNY U.	11	19	3	22
76	35990	SÁRKÁNY U.	12/b	11		11
77	38839	STROBL A. U. (Tisztes u	7/j	9	1	10
78	35139	SZERDAHELYI U.	12*	23	2	25
79	35329	SZERDAHELYI U.	13*	16	2	18
80	35136	SZERDAHELYI U.	18*	32	3	35
81	35496	SZIGETVÁRI U.	4*	43	1	44
82	36204	SZIGONY U.	39	19	2	21
83	34933	TOLNAI L. U.	21	29	3	32
84	34951	TOLNAI L. U.	37	8	2	10
85	36268	TÖMŐ U.	5	35	1	36
86	36109	TÖMŐ U.	56	53	2	55
87	36107	TÖMŐ U.	60	14	1	15
88	36194	TÖMŐ U.	23/a	28	5	33
89	36193	TÖMŐ U.	23/b	8		8
90	35587	VAJDAHUNYAD U.	8	10	1	11
91	35559	VAJDAHUNYAD U.	11	20	1	21
92	35677	VAJDAHUNYAD U.	24	11	1	12
93	34761	VAY Á. U.	4	16		16
94	34762	VAY Á. U.	6	53	1	54
95	34817	VÍG U.	4	17	2	19
96	34942	VÍG U.	30	18	2	20
97	34921	VÍG U.	35	6	5	11

2042 184 2226

* : Magdolna Negyed Program keretében felújított épületekben lévő lakás

Handwritten signature
6

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2016. (... ..) 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 érteken 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 pályázat útján bérbevett szociális bérlakás, a pályázat útján, költségelvű lakbérfizetési kötelezettséggel bérbeadott lakás, 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 bármilyen tartozása van, ideértve a közszolgáltatók felé fennálló tartozásokat is kivéve, ha a felek a tartozás átutamezéséről 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 foglalt kivétellel, csak a bérlő bérleti jogviszonya előzetes megszűnésének (megszüntetésének) feltételével történhet.

(2) Ha a lakás az állam tulajdonból térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást. Ha 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.

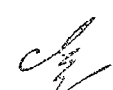
(4) Az eladási ajánlatot valamennyi bérlőtársnak el kell juttatni. Ha a bérlőtársak ajánlatot elfogadó nyilatkozatai nem egybehangzóak, azt úgy kell tekinteni, hogy az ajánlatot nem fogadták el.

(5) A társbérleti lakrészek csak együtt idegeníthetőek el. Az üres társbérleti lakrészt a társbérlő 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 m² alapterületű lakást a közvetlen szomszéd lakás tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni.

3

 9

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
10

- a) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról,
- b) a lakás burkolatainak felújításáról, pótlásáról, és cseréjéről, kivéve, ha arra a falban vagy földemben 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 értébecslés 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) 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) összkomfortos lakás esetén a forgalmi érték 55 %-a.

6
12