

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának
31/2004. (IV.23.) rendelete
az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről
(módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva)

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Lt.) 54. § (1) bekezdésében, továbbá a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről a következő rendeletet alkotja

1. §¹

- (1) E rendelet hatálya kiterjed minden, a Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzatának tulajdonát képező, lakás céljára szolgáló
- a) házingatlanra és a hozzá tartozó földrészletre,
 - b) társasházban lévő bérlakásra és a hozzátartozó osztatlan közös tulajdoni hányadra, valamint
 - c) a vegyes (részben önkormányzati, részben más) tulajdonban álló házingatlanban lévő önkormányzati tulajdoni hányadra.
- (2) Külön jogszabály alapján elővásárlási jogra jogosult vételi ajánlatára tett önkormányzati ajánlat tartalmazza
- a) az ingatlan 3 hónapnál nem régebbi értékbecslésen alapuló forgalmi értékét,
 - b) a vételárat,
 - c) a fizetési feltételeket,
 - d) az ajánlati kötöttség időtartamát, amely 90 nap.

2. §²

- (1) ³Amennyiben a vevő az Lt. rendelkezései alapján elővásárlási joggal rendelkező személy és két éve folyamatosan bérlő a lakást, valamint nincs bérleti díj és közüzemi díj hátraléka, akkor az elidegenítésre kerülő lakás vételára a 8.§ szerint megállapított vételárnak:
- | | |
|---------------------------------|----------|
| a) összkomfortos lakás esetén | 100 %-a, |
| b) komfortos lakás esetén | 80 %-a, |
| c) félkomfortos lakás esetén | 70 %-a, |
| d) komfort nélküli lakás esetén | 65 %-a, |
| e) szükséglakás esetén | 60 %-a. |

A lakás komfortfokozatának megállapítására az Lt. 91/A.§ 2-6 pontjai az irányadók.

¹ Módosította a 37/2013.(IX.20.) önkormányzati rendelet 1. § Hatályos: 2013. szeptember 21-től

² Módosította a 27/2012.(V.18.) önkormányzati rendelet 1. § Hatályos: 2012. június 1-től

³ Módosította a 10/2016.(III.26.) önkormányzati rendelet 1. § Hatályos: 2016. március 27-től

(2) ⁴Az (1) bekezdés a) – e) pontjai szerinti vételárat csökkenteni kell további 30 %-kal, ha a lakás felújítására a 2000. évet megelőzően került sor.

(3) ⁵

(4) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek az Önkormányzat által engedélyezett, számlával igazolt, a lakásra fordított és meg nem térített⁶ értéknövelő beruházásainak értékét.

3. §⁷

4. §⁸

(1) Az Önkormányzati lakások a vételár
a.) egy összegben történő megfizetése vagy
b.) részletfizetéssel történő kiegyenlítése
ellenében idegeníthetők el.

(2) ⁹Részletfizetési kedvezmény az elővásárlási jog jogosultjának, továbbá egyéb, - rosszhiszemű használónak nem minősülő - lakáshasználónak adható. Az üresen álló lakások elidegenítése során a vevőnek (e szakasz alkalmazásában a továbbiakban: Vevő) abban az esetben adható, ha az elidegenítésre a 7.§ (2) bekezdése szerinti indokolt esetben kerül sor.

(3) ¹⁰A Vevő kérelmére biztosított részletfizetési kedvezmény esetén a rendelet 5. § (1) bekezdésében meghatározottak kivételével a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20%-át kell megfizetni.

(4) ¹¹Ha a Vevő részletfizetéssel vásárolja meg az elidegenítésre kerülő lakást, akkor a vételárhátralékot legfeljebb 15 év alatt fizetheti meg havi egyenlő törlesztő részletekben. A vételárhátralékot a mindenkori tárgyévet megelőző év jegybanki átlagkamata terheli.

(5) Ha az elővásárlási jog jogosultja a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti, őt a (3) bekezdésben meghatározott összegben felüli többletfizetés után 20%-árengedmény illeti meg.

(6) Az elővásárlási jog jogosultja a vételárhátralékot a futamidő letelte előtt is kifizetheti. Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja az általa megvásárolt lakásra fennálló

⁴ Módosította a 13/2015.(III.27.) önkormányzati rendelet 2. § Hatályos: 2015. március 28-tól

⁵ Hatályon kívül helyezte a 10/2016.(III.26.) önkormányzati rendelet 18. § a) pontja Hatályos: 2016. március 27-től

⁶ A szövegrészt módosította a 13/2015.(III.27.) önkormányzati rendelet 14. § Hatályos: 2015. március 28-tól

⁷ Hatályon kívül helyezte a 13/2015.(III.27.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdés Hatályos: 2015. március 28-tól

⁸ Módosította a 13/2015.(III.27.) önkormányzati rendelet 3.§ Hatályos: 2015. március 28-tól

⁹ Módosította a 20/2016.(VI.17.) önkormányzati rendelet 1. § Hatályos: 2016. június 18-tól

¹⁰ Módosította a 10/2016.(III.26.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdés Hatályos: 2016. március 27-től

¹¹ Módosította a 10/2016.(III.26.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdés Hatályos: 2016. március 27-től

vételárhátralékot legkésőbb a futamidő leteltét megelőző 6 hónap előtt egyenlíti ki, úgy részére a még fennálló tartozás 20 %-ának ¹²megfelelő összegű árendedmény illeti meg.

- (7) Ha a Vevő a törlesztő részletek megfizetésével késedelembe esett, akkor
- a.) az elmaradt törlesztő részletekre árendedmény nem adható,
 - b.) a késedelembe esés időpontjától kezdve erre az összegre köteles ¹³a Ptk. szerinti késedelmi kamatot megfizetni.
- (8) A részletfizetésre vásárolt lakások esetén az örököszt ugyanolyan kedvezmények illetik meg, mint az örökhagyót.”

5. §

- (1) ¹⁴A vételár egészére adott részletfizetési kedvezménnyel vásárolhatja meg a lakást
- a) az a bérlő aki bármely jogcímen állami nyugellátásban részesül;
 - b) amely lakásban együttélő családtagok jövedelmének a figyelembevételével a bérlő, és a vele együttélő családtagok egy főre jutó nettó jövedelme nem haladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a másfélszeresét.
- (2) Ezt a kedvezményt a bérlő kizárólag akkor veheti igénybe, ha saját maga részére kíván élni a vásárlás jogával.
- (3) ¹⁵Az (1) bekezdés alkalmazása esetén a bérlőnek készfizető kezest kell állítania a vételár teljes összegének biztosítására. Kezes az lehet, akinek a havi nettó jövedelme 33 %-a meghaladja a fizetendő havi törlesztő részletet.

6. §¹⁶

- (1) Amennyiben a Vevő¹⁷ részletfizetéssel vásárolja meg az önkormányzati tulajdonú ingatlant, úgy a fennmaradó, ¹⁸ki nem egyenlített vételárhátralék és járulékai erejéig az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásban az első ranghelyen jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni.
- (2) Ha a vevő az Önkormányzattól vásárolt lakást a vételár hátralék kiegyenlítése előtt - az ingatlan értékét növelő, vagy egyébként szükséges munkák elvégzése céljából (átalakítás, korszerűsítés, tetőtér beépítés, stb.) - kívánja megterhelni, ahhoz a polgármester hozzájárulhat. A hozzájárulás akkor adható meg, ha a bejegyezni kívánt jog vagy tény az önkormányzatot megillető – a vételárhátralék és járulékai biztosítására szolgáló – elidegenítési és terhelési tilalmat követő ranghelyre kerül az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre.

¹² Szövegrészt módosította a 10/2016.(III.26.) önkormányzati rendelet 14. § b.) pontja Hatályos: 2016. március 27-től

¹³ Szövegrészt módosította a 10/2016.(III.26.) önkormányzati rendelet 14. § c.) pontja Hatályos: 2016. március 27-től

¹⁴ Módosította a 10/2016.(III.26.) önkormányzati rendelet 3. § Hatályos: 2016. március 27-től

¹⁵ Módosította a 10/2016.(III.26.) önkormányzati rendelet 4. § Hatályos: 2016. március 27-től

¹⁶ Módosította a 27/2012.(V.18.) önkormányzati rendelet 3. § Hatályos: 2012. június 1-től

¹⁷ Szövegrészt módosította a 13/2015.(III.27.) önkormányzati rendelet 14. § Hatályos: 2015. március 28-tól

¹⁸ Szövegrészt módosította a 10/2016.(III.26.) önkormányzati rendelet 14. § d.) pontja Hatályos: 2016. március 27-től

7. §¹⁹

- (1) ²⁰Ha az önkormányzat tulajdonában lévő lakás megüresedik vagy a bérlő, illetve a lakás jogszerű használója vételi szándékát jelzi, a képviselő-testület dönt arról, hogy az üres vagy bérelt lakás további hasznosítása bérbeadás, vagy értékesítés útján történjen.
- (2) ²¹Ha a Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában levő üres lakásnak értékesítés útján történő hasznosítása felől dönt, akkor a lakást főszabályként a vagyonrendeletben meghatározott árverés útján kell értékesíteni. A képviselő-testület a rendkívüli méltánylást igénylő esetekben fenntartja magának a jogot az Önkormányzat tulajdonában lévő, - a vagyonrendeletben a kötelező versenyeztetési eljárásra meghatározott egyedi értékhatárt meg nem haladó értékű - üres lakások értékesítési módjának és a vételár összegének meghatározására.
- (3) ²²A (2) bekezdés szempontjából indokolt esetnek minősül különösen:
- a) fiatal házások kérelme első lakás megvételére,
 - b) többlakásos épület esetén az adott épületben lakás tulajdonjogával rendelkező tulajdonos vételi szándéknyilatkozata,
 - c) adott lakás igazságügyi szakértői véleménnyel alátámasztott műszaki állapota leromlott vagy felújítandó,
 - d) adott lakást az Önkormányzat a vételi szándéknyilatkozat beérkezése előtti 2 évet megelőzően legalább 3 alkalommal sikertelenül bocsátotta árverésre és az árverés útján történő értékesítés határideje lejárt.

8. §²³

Az önkormányzati lakások vételárát a Lt.-nek és ezen rendeletnek megfelelően, a hivatalos értékbecslés alapján a tulajdonosi jogok gyakorlására jogosult²⁴ állapítja meg.”

9. §²⁵

10. §

- (1) ²⁶Ez a rendelet 2004. május 1-én lép hatályba.
Hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 49/1996.(X. 11.) Ök. sz. rendelet, valamint az ezt módosító 52/1996. (XI. 04.) Ök. sz. rendelet 5. §-a, a 6/1997. (II. 21.) Ök. sz. rendelet, a 25/1998. (XI. 27.) Ök. sz. rendelet, 9/2001. (III. 02.) Ök. sz. rendelet, 36/2001. (XI. 23.)

¹⁹ Módosította a 27/2012.(V.18.) önkormányzati rendelet 4. § Hatályos: 2012. június 1-től

²⁰ Módosította a 20/2016.(VI.17.) önkormányzati rendelet 2. § Hatályos: 2016. június 18-tól

²¹ Módosította a 10/2016.(III.26.) önkormányzati rendelet 5. § Hatályos: 2016. március 27-től

²² Módosította a 10/2016.(III.26.) önkormányzati rendelet 6. § Hatályos: 2016. március 27-től

²³ Módosította a 27/2012.(V.18.) önkormányzati rendelet 5. § Hatályos: 2012. június 1-től

²⁴ Szövegrészt módosította a 13/2015.(III.27.) önkormányzati rendelet 14. § Hatályos: 2015. március 28-tól

²⁵ Hatályon kívül helyezte a 27/2012.(V.18.) önkormányzati rendelet 7. § Hatályos: 2012. június 1-től

²⁶ Számozást beiktatta a 6/2009.(I.30.) rendelet 1. § Hatályos: 2009. január 30-tól

Ök. sz. rendelet, 22/2003. (VI. 20.) Ök. sz. rendelet és a 28/2003. (IX. 26.) Ök. sz. rendelet.

- (2) ²⁷E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Unió és a Tanács 2006/123/EK irányelveknek való megfelelést szolgálja.

Geiger Ferenc s.k.
polgármester

dr. Laza Margit s.k.
jegyző

²⁷ Beiktatta a 6/2009.(I.30.) rendelet 2. § Hatályos: 2009. január 30-tól