

**Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2017. (.../.../2017.) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 21/2012.
(V.22.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) és (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 21/2012. (V.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„a) az olyan Társasházban lévő lakás, melyben minden albetét az Önkormányzat tulajdonában áll, ”

2. § A Rendelet 4. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„4. § Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokat

a) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.) biztosított elővásárlási jog alapján,

b) egyéb, törvényben biztosított elővásárlási jog alapján,

c) versenyeztetés útján történő értékesítéssel (pályázattal),

d) pályázaton kívüli értékesítéssel

lehet elidegeníteni. ”

3. § (1) A Rendelet 5. címe helyébe az alábbi cím lép:

„A lakás pályázat útján, vagy pályázaton kívüli értékesítése ”

(2) A Rendelet 7. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„7. § (1) Lakás a 4. § c) és d) pontja szerint akkor idegeníthető el, ha a lakás üres, vagy elővásárlási joggal nem érintett.

(2) Az (1) bekezdés szerinti lakás – a (3) és (4) bekezdésekben foglalt kivételekkel nyilvános versenyeztetés útján értékesíthető.

(3) A lakás pályázaton kívül

a) a 3. § (4) bekezdés szerinti lakásbővítéshez szükséges lakás vagy lakrész csatolása esetén,

b) a társasházban tulajdoni hányaddal rendelkező részére,

c) az üres lakás 25 millió forint bruttó egyedi forgalmi érték alatt egyszeri eredménytelen nyilvános pályázati eljárás lefolytatását követően értékesíthető.

(4) Nem kell nyilvános pályázatot lefolytatni akkor sem, ha a leendő vevő a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) alapján elővásárlási joggal rendelkezik. Ebben az esetben az eljárásra a 6. §-ban foglaltak az irányadók.

(5) A (3) bekezdésben meghatározott esetben a lakás pályázaton kívül történő értékesítéséről a vevő által benyújtott vételi szándéknyilatkozat alapján a Gazdasági Bizottság határozattal dönt. ”

4. § A Rendelet 8. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„8. § (1) A polgármester az értékesítésre kerülő önkormányzati lakás versenyeztetése során a Versenyeztetési Szabályzatban foglaltak szerint jár el az e rendeletben meghatározott eltérésekkel.

(2) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) a kiíró nevét és székhelyét,
- b) a lakás címét, szobaszámát, komfortfokozatát, a helyrajzi számot és a tulajdoni illetőségét,
- c) a lakás megtekintésének lehetőségét,
- d) az induló vételárat,
- e) az ajánlati biztosíték összegét és letétbe helyezésének módját, határidejét,
- f) a pályázaton való részvétel feltételeit,
- g) a pályázat benyújtásának helyét és idejét.

(3) A pályázat során a megajánlható minimális vételár a 10. § szerinti értékbecslés során megállapított forgalmi érték összege.

(4) A nyertes pályázó az eljárás eredményének kihirdetésétől számított 30 napon belül köteles az adásvételi szerződést megkötni, ellenkező esetben az ajánlati biztosítékot elveszíti.

5. § A Rendelet 12. § (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) Az (1)-(4) bekezdésben meghatározottakon kívül a vevő a lakás vételárát legkésőbb az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 8 napon belül köteles megfizetni az Önkormányzat részére. Az adásvételi szerződés hatályba lépése az elővásárlási jogról történő lemondásról szóló jognyilatkozat Önkormányzat általi kézhezvételét követő nap. Az Önkormányzat tulajdonjogát a vételár teljes összegének kifizetéséig fenntartja.”

6. § A Rendelet 14. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Ha a lakást a bérlő vásárolja meg, és a vevő az adásvételi szerződésből eredő kötelezettségeivel késedelembe esik, vagy az adásvételi szerződés teljesítése egyéb okból meghiúsul, akkor a Gazdasági Bizottság jogosult az ingatlan adásvételi szerződés felbontásáról és egyidejűleg a bérleti jogviszony tekintetében az eredeti állapot helyreállításáról dönteni.”

7. § E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.


Szabados Akos
polgármester




dr. Demjanovich Orsolya
jegyző



távollétében, helyette
Kóczyáné dr. Pohl Mónika aljegyző

A rendeletet 2017. 06. 21-én
kihirdeték. DN1



INDOKOLÁS

Általános indokolás

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 109. §-ában, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltak zökkenőmentes végrehajtása érdekében szükséges Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 21/2012. (V.22.) önkormányzati rendelete módosítása, az egyes lakásingatlanok értékesítésére vonatkozó szabályok egyszerűsítése.

Részletes indokolás

1. §

A módosítás célja annak egyértelmű megfogalmazása, hogy az Önkormányzat kizárólag azokban a Társasházakban lévő albetéteit nem kívánja elidegeníteni, amelyek 100%-ban az Önkormányzat tulajdonában állnak. A pontosítás során egyértelművé válik, hogy a rendelkezés nem terjed ki azokra a felépítményes ingatlanokra, amelyek ugyan 100%-os önkormányzati tulajdonban vannak, de nem társasházi albetétek.

2. §

A módosítással az árverésen történő értékesítést felváltja a nyilvános pályázat útján történő értékesítés, melynek részletszabályait a Versenyeztetési Szabályzat tartalmazza.

3. §

A versenyeztetési eljárás során, illetve a versenyeztetési eljáráson kívüli értékesítés szabályait módosítja a rendelkezés. A jövőben, ha a lakásingatlan értékesítésre vonatkozó nyilvános versenyeztetési eljárás sikertelenül zárult, az ingatlan vételi szándéknyilatkozat benyújtását követően – a tulajdonosi jogkört gyakorló Gazdasági Bizottság döntése alapján – értékesíthetővé válik. A módosítás figyelemmel van arra, hogy a nyilvános versenyeztetés kizárólag a 25 MFt egyedi bruttó forgalmi értéket el nem érő ingatlanok esetén mellőzhető.

4. §

A lakásingatlanok értékesítésére vonatkozó szabályokat a Versenyeztetési Szabályzat tartalmazza. A rendelet a Versenyeztetési Szabályzatban foglaltakhoz képest speciális jellegű, illetve a Versenyeztetési Szabályzatban nem, vagy nem kellő mélységben szabályozott kérdéseket tartalmaz. A Versenyeztetési Szabályzatban foglaltakat a rendeletben megfogalmazott speciális szabályok szerinti eltérésekkel kell alkalmazni.

5. §

A hatályos rendelkezés az adásvételi szerződések megkötésének feltételül írja elő a vételár teljes kiegyenlítését a vevő részéről. Ez nem életszerű, nem várható el, hogy a vevő mindenfajta bizonylat nélkül „előre” tegyen eleget teljes fizetési kötelezettségének. Életszerűtlen ez különösen arra tekintettel is, hogy az üres ingatlanok értékesítésekor magasabb rendű

jogszabályokban hivatkozottak szerint elővásárlási jog gyakorlására jogosult szervezetek felé megkereséssel kell élni. A jövőben az adásvételi szerződés hatályba lépését (az elővásárlási jog gyakorlására jogosultak joglemondó nyilatkozatának kézhezvételét) követő 8 napon belül áll be a vevő vételárfizetési kötelezettsége. A vételár teljes összegének megfizetéséig az eladó Önkormányzat tulajdonjogát fenntartja.

6. §

Az ingatlanok értékesítésére vonatkozó döntés meghozatala a Gazdasági Bizottság – illetve bruttó 25 MFt egyedi bruttó forgalmi érték felett a Képviselő-testület – hatáskörébe tartozik. Az lakásingatlanok értékesítése szinte minden esetben a Gazdasági Bizottság hatásköre, ezért az ingatlanokra kötött adásvételi szerződések felbontása is a Gazdasági Bizottság hatáskörében van. Sajnálatos módon előfordul, hogy az ingatlanokat részletfizetés terhével megvásárolt volt bérlők élethelyzetében olyan változás áll be, hogy a törlesztőrészeket fizetni nem tudják. Ilyen esetben indokolt, hogy az adásvételi szerződés felbontására hatáskörrel rendelkező szerv dönthessen az eredeti állapot teljes helyreállításáról, így a korábban hatályban volt bérleti szerződés helyreállításáról is.

7. §

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.