

40/2007. (X.19.) Belváros-Lipótváros Önkormányzati rendelet

a tulajdonában álló bérlakások elidegenítésének feltételeiről

egységes szerkezetben a módosításáról szóló 2/2008.(I.23.), 16/2008.(III.14.), 26/2009. (VI. 23.), 42/2009. (X.30.), 13/2011. (III. 24.), 31/2011. (IX. 19.) és a 14/2012. (III.14.)

Belváros-Lipótváros Önkormányzati rendeletekkel

Belváros-Lipótváros, Budapest Főváros V. kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete a Lakások és helyiségek bérletére valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 54. §-ában, valamint az 1990. évi LXV. tv. (Ötv.) 16.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja.¹

A rendelet hatálya

1. §² (1) A rendelet hatálya kiterjed a Belváros-Lipótváros, Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező valamennyi lakásra tekintet nélkül arra, hogy azok hol találhatók.

(2) A rendelet hatálya kiterjed továbbá azon nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére is, amelyek esetében a vevő az e rendeletben foglaltak szerint vállalja, hogy a helyiséget lakássá alakítja.

Alapvető rendelkezések

2. § Lakást elidegeníteni - egylakásos épület kivételével - csak az épület társasházzá alakítása után lehet.

3. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásra más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg:

- a) a bérlőt,
- b) a bérlőtársakat egyenlő arányban,
- c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában,
- d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát (továbbiakban jogosult)

(2)³ Az önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése esetén a nemzeti vagyronról szóló törvény szerint az állam elővásárlási joga minden más jogosultat megelőz, kivéve a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő bérlő elővásárlási jogát követi.

¹ Módosította a 42/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos 2009. X. 30-tól.

² Módosította a 16/2008. (III. 14.) önkormányzati rendelet 5. §. Hatályos 2008. III. 14-től.

³ Beiktatta a 14/2012. (III. 14.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos 2012. III. 15-től.

4. §⁴ Ha a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) nem kíván élni elővásárlási jogával, a lakást lakottan még a bérlő (bérlőtárs, társbérlő) hozzájárulásával sem lehet a bérleti jogviszony fennállása alatt harmadik személynek elidegeníteni, kivéve a 3.§ d.) pontjában foglalt jogosultak részére.

5. § A lakások elidegenítése tekintetében a tulajdonost megillető jogokat jelen rendeletben felsorolt kivételekkel a Képviselő-testület gyakorolja.

6. § (1)⁵

(2) Lakást elidegeníteni kizárólag a lakás forgalmi értékének a tulajdonos által történő jóváhagyását követően lehetséges.

(3) A vételár kialakítása érdekében elvégzett értékbecslés vagy érték aktualizálás során megállapított forgalmi értéket a vételi ajánlatot benyújtott bérlő részére történő kiközlés előtt a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság hagyja jóvá.

(4)⁶ Az önkormányzati lakásra bérlő által benyújtott elidegenítési kérelem elbírálása során a Bizottságok vizsgálják a bérlő által fizetett bérleti díj mértékét és megállapítják, hogy a bérlő a bérbeadó kezdeményezésére áttért-e a sávós bérleti díj fizetésére.

(5)⁷ Szociális lakbér fizetése esetén nem idegeníthető el a lakás. A szociális lakbért fizetőnek vállalnia kell, hogy két éven keresztül nem szociális lakbért fizet és csak ezt követően nyújthat be ismételt vételi kérelmet.

(6)⁸ Az (5) bekezdés rendelkezései nem vonatkoznak azon műemléki védettségű épületekben lakó bérlőkre, ahol a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) felújítási kötelezettséget írt elő a lakásonkénti elidegenítés feltételeként, és akiknek a bérleti jogviszonya 1991. január 1. előtt jött létre.

Méltányosságból az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság és a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság egybehangzó döntésével lehet eltérni az (5) bekezdés rendelkezéseitől azon műemléki védettségű épületekben lakó bérlőkre vonatkozóan, ahol a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) felújítási kötelezettséget írt elő a lakásonkénti elidegenítés feltételeként, és a lakásbérleti jogviszonyuk 1991. január 1. után jött létre.

Vételár

7. § (1)⁹ A lakás vételára -a jelen rendeletben foglalt kivételekkel- a lakás forgalmi értékének 75 %-a. A lakás vételára a forgalmi érték 90 %-a, amennyiben a lakás, olyan épületben található, amely épületen az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül teljes felújítási munkát végeztek A felújítási munkák elvégzését jogerős és végrehajtható használatba vételi engedéllyel igazolni kell.

(2) Olyan lakás elidegenítése esetében, amelybe a bérlő lakáscsere útján került és az Önkormányzat számára megfizette a két lakás forgalmi értékkülönbségének jogszabály szerint megállapított %-os mértékét, a vételár a forgalmi érték 30 %-a. Ezen esetben a vételár meghatározásánál a 7.§ (1) bekezdésének rendelkezéseit nem kell alkalmazni.

8. § Ha a bérlőkijelölési vagy ismételt gyakorolható bérlőkijelölési joggal érintett lakást:

a) a bérlőkijelölési jog gyakorlója kívánja megvásárolni, akkor a vételár a forgalmi érték 80%-a. Ez esetben a 4. §-ban meghatározott tilalom nem alkalmazható, ha a bérlő a vásárláshoz egyetértését adta. A bérlő egyetértésének hiányában a lakás nem értékesíthető.

⁴ Módosította a 42/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos 2009. X. 30-tól.

⁵ Hatályon kívül helyezte a 13/2011. (III. 24.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatálytalan 2011. III. 27-től.

⁶ Beiktatta a 13/2011. (III. 24.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos 2011. III. 27-től.

⁷ Beiktatta a 13/2011. (III. 24.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos 2011. III. 27-től.

⁸ Módosította a 31/2011. (IX. 19.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos 2011. IX. 22-től.

⁹ Megállapította a 13/2011. (III. 24.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos 2011. III. 27-től.

b) a bérlő kívánja megvásárolni, a 7. §-ban foglaltakat valamint 9. §-tól a 16. §-ban előírtakat megfelelően alkalmazni kell.

A vevőt megillető kedvezmények, részletfizetés és az ezzel kapcsolatos árengedmények

9. §¹⁰ (1) Ha a vevő a szerződéskötéssel egyidejűleg egy összegben megfizeti a vételárat, akkor a vételárból 30 % kedvezmény illeti meg.

(2) a vevő kérelmére a vételár megfizetésére 25 éves kamatmentes részletfizetési lehetőséget kell biztosítani.

(3) Ha a vevő a szerződéskötés után bármikor a teljes vételár hátralékot egy összegben kifizeti, a vételár-hátralékra 30 % árengedmény illeti meg.

10. §¹¹ Ha a vevő a törlesztőrészek megfizetésével késedelembe esett, akkor:

a) az elmaradt törlesztőrészekre 9. § (3) bekezdésében szabályozott árengedmény nem adható,

b) a késedelembe esés időpontjától kezdve erre az összegre köteles a PTK. szerinti törvényes késedelmi kamatot fizetni.

11. § (1) A részletfizetésre vásárolt lakások esetén a vételárhátralék és járulécai erejéig jelzálogjogot kell bejegyeztetni az Önkormányzat javára.

(2) Az adásvételi szerződésben ki kell kötni, hogy a vevő az adott lakásra köteles biztosítást kötni, a biztosítást a vételár teljes kiegyenlítéséig nem szüntetheti meg.

12. §¹²

13. § A részletfizetésre vásárolt lakások esetén az örököszt ugyanolyan kedvezmények illetik meg, mint az örökhagyót.

14. §¹³ A törlesztőrészlet nem fizetése esetén:

a) 3 havi részletfizetés elmaradása esetén a vevőt írásban fel kell szólítani, hogy tartozását 15 napon belül fizesse meg,

b)^[1] 6 havi elmaradás esetén, amennyiben a vevő a fizetési felszólítást követő 30 napon belül az elmaradt befizetéseket nem teljesíti az Önkormányzat jogosult egyoldalú nyilatkozatával az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság javaslatát követően a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság döntése alapján az adásvételi szerződéstől elállni. Az elállást követően az egymással történő elszámolás keretében, az eredeti állapot visszaállításával az Önkormányzat visszafizeti a vevő által teljesített vételárrészletet.

Döntési jogosultság

15.§¹⁴ A társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú lakásokra a 3.§ (1) bekezdésében meghatározott bérlők és jogosultak, a bérlőkijelölési jog gyakorlója által beadott írásbeli vételi kérelmeket az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság javaslatát követően a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság bírálja el.

A vételi kérelemben a kérelmezőnek nyilatkoznia kell arról, hogy a vételár megfizetését 25 éves kamatmentes részletekben kívánja teljesíteni.

Elutasított lakásvásárlási kérelem az utolsó döntéstől számított egy éven belül ismételten nem tárgyalható.

¹⁰ Módosította a 14/2012. (III. 14.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos 2012. III. 15-től.

¹¹ Módosította a 14/2012. (III. 14.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos 2012. III. 15-től.

¹² Hatályon kívül helyezte a 14/2012. (III. 14.) önkormányzati rendelet 9. §. Hatályos 2012. III. 15-től.

¹³ Módosította a 14/2012. (III. 14.) önkormányzati rendelet 4. §. Hatályos 2012. III. 15-től.

^[1] Módosította a 42/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos 2009. X. 30-tól.

¹⁴ Módosította a 14/2012. (III. 14.) önkormányzati rendelet 5. §. Hatályos 2012. Hatályos 2012. III. 15-től.

Vételár megfizetése kárpótlási jeggyel

16. § (1) A lakások megvétele során a lakás bérlőjétől a nevére kiadott kárpótlási jegyet névértékben (kamatokkal növelt címletérték) fizetőeszközként akkor lehet elfogadni, ha ezen rendelet 3. §-ában felsoroltak valamelyike a vevő.

(2) A bérlő a PTK. 685. §-ában felsorolt közeli hozzátartozójától kapott saját jogú kárpótlási jegyet is felhasználhatja névértékben a lakás megvásárlása során.

Felújítási kötelezettséggel bérbe adott lakások elidegenítése¹⁵

17.§¹⁶ (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben szabályozott rendeltetésszerű használatra alkalmatlan lakások bérbeadása esetében, amennyiben a bérlő a vállalt felújítási kötelezettségének 30 hónapon belül eleget tett, vagy a felújítást megállapodásban vállalja, a lakás részére és az e rendeletben meghatározott jogosultak részére elidegeníthető. Amennyiben bérlő a felújítást megállapodásban vállalja, és részére a lakás felújítást megelőzően eladásra kerül, a megállapodásban rögzített felújítási kötelezettséget a bérleti szerződés megkötésétől számított 30 hónapon belül teljesítenie kell, mely teljesítésének biztosítékként a lakásra az Önkormányzat javára 3 évre kikötött visszavásárlási jogot kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni

(2)³¹ A lakás vételára a lakás forgalmi értékének 100 %-a. Amennyiben bérlő a felújítást megelőzően kívánja megvásárolni a lakást, a lakás forgalmi értékének megállapítása során a felújítást követő állapotot kell figyelembe venni. A forgalmi érték megállapításakor rögzítésre kerül a felújítási kötelezettség a Belváros-Lipótváros Városüzemeltető Kft. által, amelynek összege összege vételár előlegként a vételárba beszámít. Erről a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság hoz döntést.

(3) A felújítási kötelezettség teljesítését a Belváros-Lipótváros Városüzemeltető Kft. igazolása alapján lehet teljesítésként elfogadni.

(4) A vevő kérelmére a vételár megfizetésére 25 éves kamatmentes részletfizetési lehetőséget kell biztosítani.

(5) Ha a vevő a szerződéskötés után bármikor a teljes vételár hátralékot egy összegben kifizeti, a vételár-hátralékra 30 % árengedmény illeti meg.

Nem lakás céljára szolgáló helyiség(ek) lakássá alakításának vállalásával, bérlő részére történő elidegenítése

17/A. §¹⁷ (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben szabályozott, nem lakás céljára szolgáló helyiségek lakássá alakításának kötelezettségével történő bérbeadása esetében, amennyiben a bérlő a vállalt lakáskialakítási kötelezettségének a bérleti szerződés megkötésétől számított 30 hónapon belül eleget tett vagy a lakáskialakítást megállapodásban vállalja, az ingatlan részére és az e rendeletben meghatározott jogosultak részére elidegeníthető. Amennyiben bérlő a lakáskialakítást megállapodásban vállalja, az elidegenítés feltétele, hogy a bérlő vállalja saját költségén, hogy a bérleti szerződés megkötésétől számított 30 hónapon belül a nem lakás céljára szolgáló helyiséget lakássá alakítja, azaz a lakás jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét megszerzi. A megállapodásban rögzített lakáskialakítási

¹⁵ A címet módosította a 42/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 4. §. Hatályos 2009. X. 30-tól.

¹⁶ Módosította a 14/2012. (III. 14.) önkormányzati rendelet 6. §. Hatályos 2012. III. 15-től.

³¹ Módosította a 42/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 6. §. Hatályos 2009. X. 30-tól.

¹⁷ Módosította a 14/2012. (III. 14.) önkormányzati rendelet 7. §. Hatályos 2012. III. 15-től.

kötelezettség teljesítésének biztosításául az ingatlanra az Önkormányzat javára 3 évre kikötött visszavásárlási jogot kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

(2)¹⁸ Az ingatlan vételára az ingatlan forgalmi értékének 100 %-a. Amennyiben bérlő a lakáskialakítást megelőzően kívánja megvásárolni az ingatlant, az ingatlan forgalmi értékének megállapítása során a lakás kialakítását követő állapotot kell figyelembe venni. A forgalmi érték megállapításakor rögzítésre kerül a lakáskialakítási kötelezettség bekerülési összege a Belváros-Lipótváros Városüzemeltető Kft. által, amelynek összege összege vételár előlegként a vételárba beszámít. Erről a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság hoz döntést.

(3)¹⁹ A lakáskialakítási kötelezettség teljesítését a Belváros-Lipótváros Városüzemeltető Kft. igazolása alapján lehet teljesítésként elfogadni.

(4) A vevő kérelmére a vételár megfizetésére 25 éves kamatmentes részletfizetési lehetőséget kell biztosítani.

(5) Ha a vevő a szerződéskötés után bármikor a teljes vételár hátralékot egy összegben kifizeti, a vételár-hátralékra 30 % árengedmény illeti meg.

Üres nem lakás célú helyiség(ek) lakássá alakításának vállalásával történő elidegenítése

17/B. §²⁰

Üres lakások értékesítésére, vételárára és fizetési feltételeire vonatkozó szabályok

18. § (1) Üres lakást értékesíteni a következő esetekben lehet a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság döntése alapján:

- a) önkormányzati érdekből a Képviselő-testület egyedi határozatával,
- b) a meglévő magántulajdonú lakás bővítéseként, ha a csatolandó lakás eredetileg a bővítendő lakással egy egységet képezett, azaz korábban az eredeti lakást megosztották és kívánatos az eredeti állapot visszaállítása,
- c) a meglévő magántulajdonú lakás bővítéseként, ha a csatolandó lakás nem felel meg a Lakástörvény 2. számú mellékletében meghatározottaknak,
- d) Társasház részére, amennyiben az értékesített lakás a társasház tulajdonába kerül,
- e) kizárólag cserelakás biztosításával a társasházban külön tulajdonnal rendelkező részére lakásbővítés céljából.

(2) A társasházi alapító okirat módosításának költségei minden esetben a vevőt terhelik.

(3) Az üres lakás vételára a forgalmi érték.

(4) A vevő kérelmére a vételár megfizetésére 25 éves kamatmentes részletfizetési lehetőséget kell biztosítani.

(5) Ha a vevő a szerződéskötés után bármikor a teljes vételár hátralékot egy összegben kifizeti, a vételár-hátralékra 30 % árengedmény illeti meg.

Megüresedett társbérleti lakrészek értékesítése

¹⁸ Módosította a 42/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 9. §. Hatályos 2009. X. 30-tól.

¹⁹ Módosította a 42/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 10. §. Hatályos 2009. X. 30-tól.

²⁰ Hatályon kívül helyezte a 42/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. §. Hatálytalan 2009. X. 30-tól.

19. § (1) Ha a megüresedett önkormányzati tulajdonban lévő társbérleti lakrész önálló lakásra alakítható, akkor a lakásmegosztást kell előnyben részesíteni és önálló lakást kell kialakítani.

(2) Ha a megüresedett társbérleti lakrész önálló kialakítása jogi vagy műszaki akadályba ütközik, az Önkormányzat tulajdonában álló megüresedett társbérleti lakrészt a másik tulajdonostársnak (társaknak) kell felajánlani. A vételár a forgalmi érték 50 %-a. Az Önkormányzat, mint eladó nevében a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság jogosult dönteni.

(3) A megüresedett társbérleti lakrész a másik lakrész(ek) tulajdonosa(i) kérésére a tulajdonos egyenes ági rokona részére is értékesíthető a (2) bekezdés szerinti feltételekkel.

(4) A jelen §-ban meghatározott értékesítés esetén a vevőt a vételár teljesítés során 25 év kamatmentes részletfizetés illeti meg.

(5) Ha a vevő a szerződéskötés után bármikor a teljes vételár hátralékot egy összegben kifizeti, a vételár-hátraléokra 30 % árengedmény illeti meg.

(6) Ha a korábbi társbérleti lakásnak az Önkormányzaton kívül több társtulajdonosa is van és a tulajdonostársak között a megegyezés nem jön létre, a PTK. szabályait kell alkalmazni.

(7) Ha volt társbérleti lakásban kialakult közös tulajdon nem szüntethető meg, a PTK. 148. §-a szerint kell eljárni.

Üres egyéb helyiség értékesítése lakásbővítés céljára

20. § (1)²¹ Az Önkormányzat tulajdonában lévő használaton kívüli egyéb helyiség (pl.: volt közös WC, szárító, mosókonyha) a meglévő lakástulajdon bővítése céljából a Társasház alapító okirat módosításához szükséges arányú hozzájárulásával értékesíthető.

(2) *a)* Az (1) bekezdésben meghatározott helyiség vételára a forgalmi értékkel azonos. A forgalmi értéket a lakásokra vonatkozó szabályok szerint kell megállapítani.

b) Az alapító okirat módosításának költsége a vevőt terheli.

c) Az értékesítésről a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság dönt.

(3) A jelen §-ban meghatározott értékesítés esetén a vevőt a vételár teljesítés során 25 év kamatmentes részletfizetés illeti meg.

(4) Ha a vevő a szerződéskötés után bármikor a teljes vételár hátralékot egy összegben kifizeti, a vételár-hátraléokra 30 % árengedmény illeti meg.

Vegyes rendelkezések

Vételi ajánlat tartalma

21 § (1) A vételi ajánlatnak tartalmaznia kell:

a) az ingatlan-nyilvántartási adatokat, a beköltözhető forgalmi értéket, a vételárat, a megfizetés feltételeit, az igénybe vehető árengedményt és kedvezményeket,

b) az épület és az adásvétel tárgyát képező külön telekkönyvi illetőség műszaki állapotának jellemzőit, a vevőt terhelő kötelezettségeket,

c) az ajánlati kötöttség időtartamát, melyet 90 napban kell megállapítani. A vevő kérésére ez az időtartam 60 nappal meghosszabbítható,

*d)*²² figyelemfelhívást, hogy a *c)* pontban meghatározott idő lejárta után az ajánlati kötöttség megszűnik, a lakás értékesítésére ezt követően a döntésre jogosult csak méltányosságból

²¹ Módosította a 42/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 12. §. Hatályos 2009. X. 30-tól.

²² Módosította a 42/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 13. §. Hatályos 2009. X. 30-tól.

adhat engedélyt. Ez esetben a forgalmi értéket újból meg kell állapítani. A vételár megállapítása a mindenkor hatályos rendelet alapján történik.

(2)²³ Ha a vevő az (1) bekezdés *c)* pontjában megadott határidőn belül írásban elfogadja a vételi ajánlatot, ez esetben a szerződést vele illetve a 3.§ a)-c) pontjában felsoroltak hozzájárulásával a 3. § *d)* pontjában megjelöltekkel meg kell kötni.

(3)²⁴ Ha a jogosult bérlő a vételi ajánlatot elfogadta és erről írásban nyilatkozott, a nyilatkozatot a bonyolító illetve az Önkormányzat bizonyíthatóan átvette és nem jelölte meg a 3. § *d)* pontjában felsoroltak valamelyikét vevőként, a szerződést az örökssel a bérlőre vonatkozó feltételekkel kell megkötni.

(4) Elutasított lakásvásárlási, továbbá a 18.§, 19.§. és a 20.§ hatálya alá tartozó ingatlanok, ingatlanrészek megvásárlása iránti kérelem esetében, illetve amennyiben a fél az ajánlati kötöttség ideje alatt az ajánlatot nem fogadja el a kérelem az utolsó döntéstől számított egy éven belül nem tárgyalható.

22. § (1) A Polgármester adhat hozzájárulást:

a) a részletfizetésre vásárolt öröklakás cseréjéhez a tartozás átvállalásához,

b) a részletfizetéssel vásárolt öröklakás közös tulajdonának megszüntetése esetén a tartozás átvállalásához,

c) a részletfizetéssel vásárolt lakás elajándékozásához és a megajándékozott részéről a tartozás átvállalásához. A tartozás átvállalása csak az esetben engedélyezhető, ha a megajándékozott közeli hozzátartozó. A hozzájárulás megadásánál figyelemmel kell lenni a megajándékozott jövedelmi-vagyoni helyzetére. Vizsgálni kell, hogy a részletfizetési feltételeket a megajándékozott teljesíteni tudja-e.

*d)*²⁵ Az Önkormányzat javára bejegyzett jelzálogjog, visszavásárlási jog törlésére.

(2)²⁶ Részletfizetésre vásárolt lakások esetében, amennyiben jelen rendelet kedvezőbb feltételeket tartalmaz a részletfizetés vonatkozásában, a vevő kérelmére a Polgármester dönthet a kedvezőbb feltételek alkalmazásáról, és az adásvételi szerződés ennek megfelelő módosításáról.

23. § Az adásvételi szerződés és a társasházi alapító okirat aláírására az Önkormányzat részéről a Polgármester jogosult. A Polgármester a bonyolítást végzőnek az adásvételi szerződés aláírására meghatalmazást adhat.

24. §²⁷ Bérbé adott lakás esetében vevő az adásvételi szerződés megkötése előtt köteles bemutatni:

- a bérleti szerződését,
- annak igazolását, hogy nincs lakbér, közüzemi és fűtési díj tartozása.
- a biztosítás megkötésének igazolását

Hatálybalépés

25. § (1) Ezen rendelet kihirdetés napján lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2) Ezen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 22/2007.(VI.06.) Belváros-Lipótváros önkormányzati rendelet hatályát veszti.

²³ Módosította a 42/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 14. §. Hatályos 2009. X. 30-tól.

²⁴ Módosította a 42/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 15. §. Hatályos 2009. X. 30-tól.

²⁵ Módosította a 42/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 16. §. Hatályos 2009. X. 30-tól.

²⁶ Módosította a 42/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 17. §. Hatályos 2009. X. 30-tól.

²⁷ Módosította a 14/2012. (III. 14.) önkormányzati rendelet 8. §. Hatályos 2012. III. 15-től.

(3) Belváros – Lipótváros, Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló- többször módosított- 11/2006. (IV.18.) számú rendelete 3. számú mellékletében felsorolt hatáskörök az e rendeletben foglaltak szerint módosulnak.

Átmeneti rendelkezések

26. § (1)²⁸ A részletfizetésre vásárolt lakásoknál, a hátralék egyösszegű kifizetése esetén adandó árengedmény megállapításnál a hátralék egyösszegű kifizetésekor hatályban lévő, jelen rendelet 9.§ (4) bekezdésében foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni, amennyiben az a vevőre kedvezőbb fizetési feltételeket állapít meg.

27. § (1) Azoknál a műemléki védettségű épületeknél, ahol a rendelet hatályba lépése előtt a lakásokat elidegenítésre kijelölték, de a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) felújítási kötelezettséget írt elő az elidegenítés feltételeként és azok még nem kerültek végrehajtásra – jogosult kezdeményezésére - előszerződést kell kötni. Az előszerződés alapján a felek kötelesek a végleges szerződést megkötni, az abban foglalt feltételek bekövetkeztét követő 60 napon belül.

(2)²⁹ A szerződéses feltételek meghatározásánál az alábbi rendelkezéseket kell alkalmazni:

a) a forgalmi értéket az előszerződés megkötésének bérlő általi kezdeményezése időpontjában érvényes piaci viszonyok alapján kell megállapítani a Lakástörvényben előírtak alapján. Ha a bérlakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg a vételár a megállapított és elfogadott forgalmi érték teljes összegének 30%-a, ha pedig az ingatlan teljes felújításban részesült, akkor a 40%-a.

b.) A forgalmi érték megállapításánál figyelembe kell venni az épületen az elidegenítésre való kijelölés után végzett és a KÖH által előírt felújítási munkák költségeit.

c.) A jogosult választása szerint egyösszegű vagy kérelmére 25 éves kamatmentes részletfizetéssel vásárolhatja meg a lakást. Azt a vevőt, aki az adásvételi szerződés megkötésekor a közölt vételárat egy összegben megfizeti a teljes vételárra 40 % kedvezmény illeti meg.

d.) Ha a vevő a szerződéskötés után –részletfizetés esetén- bármikor a hátralékot egy összegben kifizeti, a vételár-hátraléokra 40% árengedmény illeti meg.

e.) A részletfizetésre vásárolt lakások esetén a vételárhátralék és járulékai erejéig jelzálogjogot kell bejegyeztetni az Önkormányzat javára.

f.) A törlesztő részlet nem fizetése esetén a 14. §-ban foglaltakat kell értelemszerűen alkalmazni.

(3) A Képviselő-testület a polgármestert bízza meg a 27.§ rendelkezéseinek végrehajtásával.

(4) A vételár kialakítása érdekében elvégzett értékbecslés vagy érték aktualizálás során megállapított forgalmi értéket a vételi ajánlatot benyújtott bérlő részére történő kiközlés előtt a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság hagyja jóvá.

(5)³⁰ Olyan épületek vonatkozásában, ahol a rendelet hatályba lépése előtt az ingatlant elidegenítésre kijelölték, de annak végrehajtására a feleken kívül álló jogi akadály miatt nem került sor, a Képviselő-testület dönthet arról, hogy a lakások kijelölésének időpontjában hatályos rendelet alapján értékesíti a lakásokat, ha a jelen rendeletünk szerint arra jogosult vásárolja meg. A vételárat az értékesítés időpontjában megállapított forgalmi érték alapján kell meghatározni.

²⁸ Módosította a 42/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 18. §. Hatályos 2009. X. 30-tól.

²⁹ Módosította a 42/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 19. §. Hatályos 2009. X. 30-tól.

³⁰ Módosította a 42/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 20. §. Hatályos 2009. X. 30-tól.

28. §³¹ E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Rogán Antal
polgármester

Dr. Rónaszéki László
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2007. október 19. napján kihirdetésre került. A kihirdetés időtartalma 30 nap.

Dr. Rónaszéki László
jegyző

³¹ Beiktatta a 26/2009. (VI. 23.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos 2009. VI. 23-tól.