

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.) és a 42/2009. (X.30.) 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.

A rendelet hatálya

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 találhatóak.

(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)

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) Határozott időre bérbe adott lakások a bérlők (jogosultak) részére sem értékesíthetők.

(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.

Vételár

7. § (1) A lakás vételára -a jelen rendeletben foglalt kivételekkel- a lakás forgalmi értékének 50%-a. A lakás vételára a forgalmi érték 80 %-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 ismételten 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.

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

(2) Részletfizetés esetén a vételárból adott (1) bekezdésben meghatározott kedvezmény összegére az Önkormányzat javára jelzálogjogot kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

(3) Amennyiben a vevő a szerződéskötéskor vételárelőleget nem fizet, a vevő kérelmére a vételár megfizetésére 25 éves kamatmentes részletfizetési lehetőséget kell biztosítani.

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

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

a) az elmaradt törlesztőrészekre árengedmény nem adható,

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

11. § (1) A részletfizetésre vásárolt lakások esetén a vételárhátralék és járulékai 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. § A kamat mértékét a rendeletben foglalt kivételekkel a PTK. 232. §-a szerint kell megállapítani.

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

14. § 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) 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 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.§ A társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú lakásokra a bérlők (jogosultak), a bérlőkijelölési jog gyakorlója által beadott vételi kérelmeket az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság javaslatát követően a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság bírálja el. Elutasított lakásvásárlási kérelem az utolsó döntéstől számított egy éven belül ismételten nem tárgyalható.

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 bérbbe adott lakások elidegenítése

17.§ (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló B.-L.Ö. 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) 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 Zrt. által, amelyet a vevőnek az Önkormányzat számára vételár előlegként teljesítenie kell. Erről a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság hoz döntést.

(3) A felújítási kötelezettség teljesítését Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. 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. § (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló B.-L.Ö. 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 kötelezettség teljesítésének biztosításául az ingatlanra az Önkormányzat javára 3 évre kikötött visszavásárlási jogot kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

(2) 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 Vagyonkezelő Zrt. által, amelyet a vevőnek az Önkormányzat számára vételár előlegként teljesítenie kell. Erről a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság hoz döntést.

(3) A lakáskialakítási kötelezettség teljesítését Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. 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 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

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-hátralékra 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) 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-hátralékra 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) figyelemfelhívást, hogy a *c)* pontban meghatározott idő lejártá után az ajánlati kötöttség megszűnik, a lakás értékesítésére ezt követően a döntésre jogosult csak méltányosságból adhat engedélyt. Ez esetben a forgalmi értéket újból meg kell állapítani. A vételár megállapítása a mindenkor hatályos rendelet alapján történik.

(2) 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) 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 örökösrel 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) Az Önkormányzat javára bejegyzett jelzálogjog, visszavásárlási jog törlésére.

(2) 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. § Bérbe adott lakás esetében vevő az adásvételi szerződés megkötése előtt köteles bemutatni:

- a bérleti szerződését,

- annak igazolását, hogy nincs lakbér, közüzemi és fűtési díj tartozása.

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.

(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) 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) 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 bízta 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) 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. § 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..... napján kihirdetésre került. A kihirdetés időtartama 30 nap.

Dr. Rónaszéki László
jegyző