

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

### a tulajdonában álló bérlakások elidegenítésének feltételeiről

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. §-a 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.

#### *Alapvető rendelkezések*

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

**3. §** 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 nem élt vételi illetve nem kíván élni elővásárlási jogával, a lakást lakottan még a bérlő 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, akkor 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) 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-hátraléokra 30 % árengedmény illeti meg.

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

a) az elmaradt törlesztőrészletekre 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 örökhagyót.

**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 a vételárhátralékot és az elmaradt befizetéseket egy összegben kell követelni. Ez esetben a 9.§-ban meghatározott kedvezmények a vevőt nem illetik meg. 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 ismételtelen nem tárgyalható.

### **Vételár megfizetése kárpótlási jeggyel**

**16.§** (1) A lakások megvétele során a lakás bérlőjétől a nevére kiadott kárpótlási jegyet (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 a lakás megvásárlása során.

### **Bérlő által felújított lakások elidegenítése**

**17.§** (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló B.-L.Ö. rendeletben szabályozott rendeltetészerű használatra alkalmatlan lakások bérbeadása esetében, amennyiben a bérlő a vállalt felújítási kötelezettségének 5 éven belül eleget tett, a lakás részére és az e rendeletben meghatározott jogosultak részére elidegeníthető.

(2) A lakás vételára a lakás forgalmi értékének 100 %-a. 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-hátraléokra 30 % árengedmény illeti meg.

(6) A bérlő által felújított lakások elidegenítésére vonatkozó adásvételi szerződés tervezet mintáját a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

### **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-hátraléokra 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-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) Az Önkormányzat tulajdonában lévő egyéb helyiség (pl.: volt közös WC, szárító) a meglévő lakástulajdon bővítése céljából értékesíthető. Az értékesítés feltétele, hogy a komfortnélküli és a szükséglakások valamint a szociális helyiséggel nem rendelkező helyiségek bérlői és tulajdonosai ehhez hozzájáruljanak.

(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 *b)* 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.

(2) Ha a vevő az (1) bekezdés *c)* pontjában megadott határidőn belül írásban elfogadja a vételi ajánlatot, ez esetben a szerződést vele illetve a Magyar Állam tulajdonából önkormányzati tulajdonba került lakás esetén a bérlő 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 a Magyar Állam tulajdonából önkormányzati tulajdonba került lakás esetén 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, elidegenítési és terhelési tilalom 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.

**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- 30/2007. (IX.19.) 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 megállapításánál -tekintettel a vevőre kedvezőbb fizetési feltételekre- a hátralék egyösszegű kifizetésekor hatályban lévő, jelen rendelet 9.§ (4) bekezdésében foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni.

**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 kialakításánál figyelembe kell venni:

*ba.)* az épület településen belüli fekvését, a városnegyednek, környezetnek a forgalmi értékre gyakorolt hatását,

*bb.)* a környékbeli hasonló típusú lakások értékét,

*bc.)* az épület felszereltségét, műszaki állapotát, a felújítás óta eltelt időszakot, az azonnali beavatkozásokat igénylő munkákat, 5 éves időszakon belüli nagyobb karbantartási, vagy felújítási munkákat,

*bd.)* az ingatlanon lévő melléképületek műszaki állapotát, használhatóságát,

*be.)* az épület közös használatú helyiségeinek, területeinek használhatóságát, értékét,

*bg.)* a lakások komfortfokozatát, alapterületét, helyiségekkel való ellátottságát, lakások épületen belüli elhelyezkedését,

*bh.)* az Ltv. 52.§ (2) bekezdésében foglaltakat,

*bi.)* 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 35 éves 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.)* Részletfizetés esetében a nyugdíjas és három –vagy többgyermekes bérlő kivételével a vételár 10 %-ának megfelelő egyösszegű első befizetést kell teljesíteni. A nyugdíjas és három –vagy többgyermekes bérlő részére a teljes vételárra részletfizetés adható.

e.) Ha a vevő a szerződéskötés után –részletfizetés esetén- bármikor a hátralékot egy összegben kifizeti, a hátralék 40%-ára engedmény illeti meg.

f.) Részletfizetés esetén a vételárhátralékra kamatot kell kikötni. A kamat mértéke évi 3 %.

g.) A részletfizetésre vásárolt lakások esetén a vételárhátralék és járulékai erejéig jelzálogjogot kell bejegyeztetni az Önkormányzat javára. A szerződésben ki kell kötni, hogy a vevő az adott lakásra köteles biztosítást kötni, a biztosítást a vételár teljes kiegyenlítéséig nem szüntetheti meg.

h.) A törlesztőrészlet nem fizetése esetén:

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

*hb)* 6 havi elmaradás esetén a kedvezményeket meg kell vonni és a vételárhátralékot és az elmaradt befizetéseket egy összegben kell követelni.

*hc)* a *b)* pontban meghatározott kedvezmény megvonástól kivételes esetben, szociális indokból, az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság javaslatára a Képviselő-testület eltérhet.

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

(4) A vételár kialakítása érdekében elvégzett értébecslés 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 is a 27.§ rendelkezéseit kell alkalmazni, ahol a rendelet hatályba lépése előtt az ingatlant elidegenítésre kijelölték, de annak végrehajtására a feleken kívül álló jogi akadály miatt nem került sor.

**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

**INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS  
(MINTA)**

amely megkötetett egyrészről a **Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat** (székhelye: 1051 Budapest, Erzsébet tér 4., statisztikai számjele: 15505006, adószáma: 15505006-2-41) képviseli: Rogán Antal polgármester – a továbbiakban: **Eladó** -

másrészről

Név: .....

Szül.: .....

Anyja neve.: .....

Személyi azonosító jele: .....

Adóazonosító száma: .....

Lakik: .....

mint vevő - a továbbiakban: **Vevő** –

- a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek** - között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

**1)Eladó** – az állami, ill. az önkormányzati lakások elidegenítéséről szóló, az 1994. évi XVII. Törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. Törvényben, valamint a Belváros-Lipótváros Önkormányzatnak .../2007.(.....) B-L.Ö. számú rendelete 17.§-ában és a ..... **TEB. Határozatában** foglaltak figyelembe vételével eladja, a Vevő pedig megveszi az Önkormányzat tulajdonát képező, a Budapest V. kerületi nyilvántartásban ..... helyrajzi szám alatt felvett, a Budapest, V. kerület ..... szám alatti, ..... m<sup>2</sup> alapterületű, ..... szobából + mellékhelyiségekből álló .....lakást, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó ...../10000 tulajdoni hányaddal.

A vételár a Belváros-Lipótváros Önkormányzat fent hivatkozott rendelete alapján a helyi forgalmi érték 100%-a, .....,-Ft azaz .....forint.

**2) Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Vevő** a TEB. előzőekben hivatkozott határozatában elismert, .....,-Ft azaz .....forint összegben vételár előleget teljesített. A Bizottság a vételár előleget a vételárba beszámította. A Vevő által fizetendő vételár-hátralék .....,-Ft azaz .....forint.

**3) Vevő** a vételár-hátralék .....,-Ft azaz ..... forint összegét a jelen szerződés aláírásakor egyösszegben, a Belváros-Lipótváros Önkormányzata 11784009-15505006-06080000 számú számlájára történő teljesítéssel fizeti meg Eladó részére. A befizetés tényét Eladó a bemutatott igazolás alapján jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

**avagy**

3) A vételár-hátralék .....-Ft azaz ..... forint összegét Vevő - kérelmére – ..... éves, kamatmentes részletekben jogosult és köteles törleszteni. Vevő kötelezi magát, hogy a vételárhátralékot 200.....-tól – 20.....-ig, minden hónap 10. napjáig .....-Ft azaz .....forint összegű részletekben befizeti Eladó Belváros-Lipótváros Önkormányzata 11784009-15505006-06080000 számú számlájára.

A törlesztő-részletek fizetési határidejének elmulasztása esetén a Vevő a késedelmes teljesítés után annak kiegyenlítéséig, a mindenkor hatályban lévő jogszabály szerinti késedelmi kamatot köteles Eladónak megfizetni.

Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen szerződésben vállalt kötelező részletek fizetésének 6 hónapot meghaladó elmaradása esetén Eladó jogosult a részletfizetés kedvezményét megvonni és Vevő köteles a teljes hátralékot egyösszegben megfizetni.

4) Vevő a jelen szerződés aláírásának időpontjában az ingatlant – mint annak bérlője – birtokában tartja, őt a jelen szerződés aláírásának napjától illetik meg az ingatlan tulajdonost megillető hasznai és viseli annak terheit. Vevő kijelenti, hogy ismeri a ház alapító okiratához készített műszaki tájékoztatót, a lakás (Város FM Városgazdálkodási és Szolgáltató Kft 200... év ..... napján készített) értékbecslését, az ingatlant annak ismeretében vásárolja meg. Tudomásul veszi, hogy az épületben elvégzendő felújítási munkák költsége a mindenkori tulajdonosokat terheli. Vevő tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat az épületen felújítást nem végez.

5) Eladó szavatolja az ingatlan per-, teher- és igénymentességét.

### **A vételárhátralék egyösszegű megfizetése esetén:**

6) Eladó hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1)pontban körülírt, ..... helyrajzi szám alatt felvett, a **Budapest, V. ker.** ..... szám alatti ingatlanra a tulajdonjog

.....Vevő javára – **1/1 tulajdoni hányadban** - minden további megkérdezése és engedélye nélkül, vétel jogcímén – tulajdoni jogának egyidejű törlése mellett - bejegyzésre kerüljön. Eladó jelen szerződés általa történő aláírása egyben hozzájáruló nyilatkozata Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba – fenti hányad szerint – történő bejegyzéséhez (bejegyzési engedély).

7) Vevő magyar állampolgár, nyilatkozati képességében korlátozva vagy akadályozva nincs.

8) Szerződő Felek megállapodnak, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges iratokat 30 napon belül Eladó nyújtja be a Budapesti 2. számú Földhivatalhoz bejegyzés iránt.

9) Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák ..... ügyvédet a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a Budapesti 2.számú Körzeti Földhivatalhoz történő benyújtásával.

A felek jelen adásvételi szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás, megmagyarázás és megértés után helybenhagyólag aláírták.

Kelt Budapest, 200....év ..... hónap ..... napján



Eladó

Vevő

Ellenjegyzem, 200..... napján

### **Részletfizetés esetén:**

**6) Vevő tudomásul veszi és kötelezi magát, hogy** a szerződés tárgyát képező ingatlant csak a teljes vételár kifizetése után idegenítheti el, illetve vételár-hátralék megléte esetén az eladáshoz az Eladó hozzájárulása szükséges. A Vevő által ezzel ellentétesen kötött adásvételi szerződés semmis.

**7) Vevő köteles** az ingatlanra **a vételár-hátralék fennállásáig biztosítást kötni** és a biztosítás tényét a vonatkozó kötvény másolatának rendelkezésére bocsátásával Eladó felé igazolni.

**8) Eladó** tudomásul veszi, hogy az 1) pontban körülírt, ..... helyrajzi szám alatt felvett, a **Budapest, V. ker.** ..... szám alatti ingatlanra a tulajdonjog ..... Vevő javára – **1/1 tulajdoni hányadban** - minden további megkérdezése és engedélye nélkül, vétel jogcímén – tulajdoni jogának egyidejű törlése mellett - bejegyzésre kerüljön. Eladó jelen szerződés általa történő aláírása egyben hozzájáruló nyilatkozata Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba – fenti hányad szerint – történő bejegyzéséhez (bejegyzési engedély).

**9) Szerződő Felek** az ingatlanra - a vételár-hátralék összegéig - egyidejűleg jelzálogjogot alapítanak, Vevő jelen szerződés aláírásával is megerősítetten hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg a 3) pontban megjelölt ..... Ft azaz ..... forint) vételár-hátralék és járulékai erejéig az Eladó **Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat** javára az ingatlanra **jelzálogjog kerüljön bejegyzésre.**

**10) Vevő** magyar állampolgár, nyilatkozati képességében korlátozva vagy akadályozva nincs.

**11) Szerződő Felek** megállapodnak, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges iratokat 30 napon belül Eladó nyújtja be a Budapesti 2. számú Földhivatalhoz bejegyzés iránt.

**12) Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák ..... ügyvédet a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a Budapesti 2.számú Körzeti Földhivatalhoz történő benyújtásával.  
A felek jelen adásvételi szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás, megmagyarázás és megértés után helybenhagyólag aláírták.

Kelt Budapest, 200....év ..... hónap ..... napján

Eladó

Vevő

Ellenjegyzem, 200..... napján

