

**Belváros – Lipótváros, Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzatának 42/2009. (X. 30.) rendelete az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások elidegenítésének feltételeiről szóló –többször módosított-40/2007. (X.19) rendelet módosításáról**

Budapest Főváros V. kerület Belváros-Lipótváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, az 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény), valamint a Helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében adott felhatalmazás alapján a tulajdonában álló bérlakások elidegenítésének feltételeiről szóló –többször módosított-40/2007. (X.19) rendeletet (továbbiakban: Rendelet) az alábbiak szerint módosítja:

**1.§**

A Rendelet preambuluma az alábbiak szerint módosul:

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.

**2.§**

A Rendelet 4.§-a az alábbiak szerint módosul:

**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.

**3.§**

A Rendelet az alábbi 14. § b.) pontja az alábbiak szerint módosul::

*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 vételár-részletet.

**4.§**

A 17. §-t megelőző cím az alábbiak szerint módosul:

## **Felújítási kötelezettséggel bérbe adott lakások elidegenítése**

### **5. §**

A 17. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

- (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 biztosítékeként a lakásra az Önkormányzat javára 3 évre kikötött visszavásárlási jogot kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

### **6. §**

A 17. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

- (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.

### **7. §**

A 17. § (6) bekezdése hatályon kívül helyezve.

### **8. §**

A 17/A. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

- (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.

## **9. §**

A 17/A. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(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.

## **10. §**

A 17/A. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(3)A lakáskialakítási kötelezettség teljesítését Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. igazolása alapján lehet teljesítésként elfogadni.

## **11. §**

A 17/B. § hatályon kívül helyezve.

## **12. §**

A 20. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(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.

## **13. §**

A 21. § (1) bekezdés d.) pontja az alábbiak szerint módosul:

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.

## **14. §**

A 21. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(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.

## **15.§**

A 21. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(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.

## **16.§**

A 22. § (1) bekezdésének d.) pontja az alábbiak szerint módosul:

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

## **17. §**

A 22. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(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.

## **18. §**

A 26. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(1) A részletfizetésre vásárolt lakásoknál, a hátralék egyösszegű kifizetése esetén adandó árendemény 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.

## **19. §**

A 27. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(1) 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-hátralékra 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.

## 20. §

A 27. § (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(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.

## 21. §

Jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyeknél is alkalmazni kell.

**Rogán Antal**  
polgármester

**Dr. Rónaszéki László**  
jegyző

### ***Kihirdetési záradék:***

A rendelet a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2009. október 30. napján kihirdetésre került. A kihirdetés időtartalma 30 nap.

**Dr. Rónaszéki László**  
jegyző