

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.) ,14/2012. (III.14.), 24/2012. (V. 16.), a 52/2012.(XI.15.),a 18/2013.(V.16), a 26/2013.(IX.19.) a 7/2014.(II.24.), a 29/2014. (XI.11.), 37/2014. (XII.18.), 17/2015. (V.27.), 26/2015. (IX.28.), 4/2016. (II.01.) és a 16/2016. (V.20.) számú 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 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)

(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.

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.

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

6. § (1)⁵

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

(3)⁶ A vételár kialakítása érdekében elvégzett értékbecslés vagy érték aktualizálás során megállapított forgalmi értéket a vételi ajánlatot benyújtott bérlő részére történő kiközlés előtt a Tulajdonosi, Elidegenítési és Lakás Bizottság hagyja jóvá.

(4)⁷ Az önkormányzati lakásra bérlő által benyújtott elidegenítési kérelem elbírálása során a Bizottság vizsgálja, hogy a bérlő milyen besorolású bérleti díjat fizet, illetve, hogy hátralékkal rendelkezik-e.

(5)⁸ Szociális lakbér és kedvezményes piaci lakbér fizetése esetén nem idegeníthető el a lakás. Piaci lakbér fizetése esetén bérlőnek legalább két év időtartam bérleti jogviszonnyal kell rendelkezni a kérelem benyújtásakor a megvásárolni kívánt lakásban. A szociális lakbért és a kedvezményes piaci lakbért fizetőnek vállalnia kell, hogy két éven keresztül piaci lakbért fizet és csak ezt követően nyújthat be ismételt vételi kérelmet.

(6)⁹ A 6.§ (5) bekezdés rendelkezései nem vonatkoznak:

a) azokra a műemléki védettségű épületekben lakó bérlőkre, ahol a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (a továbbiakban: KÖH) vagy annak jogutódja felújítási kötelezettséget írt elő a lakásonkénti elidegenítés feltételeként és a bérlő bérleti jogviszonya 1991. január 1. előtt jött létre,

b)

(7)¹⁰ A 6.§ (5) bekezdés rendelkezéseitől méltányosságból a Tulajdonosi, Elidegenítési és Lakás Bizottság döntésével lehet eltérni azokban a műemléki védettségű épületekben lakó bérlők esetében, ahol a KÖH vagy annak jogutódja felújítási kötelezettséget írt elő a lakásonkénti elidegenítés feltételeként és a bérlő bérleti jogviszonya 1991. január 1. után jött létre.

Vételár

¹²7. § (1) 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.

(3) Ha az elidegenítés tárgyát képező lakás olyan műemléki védettségű épületben van, ahol 2012. december 31-éig a kultúráért felelős miniszter a lakások elidegenítésének feltételeként az épületet is érintő felújítási kötelezettséget írt elő, és a Képviselő-testület döntésével 2014. december 31. napjáig elidegenítésre kijelölte az épületben található lakásokat, akkor a lakások vételára 7. § (4)-(9) bekezdésekben meghatározott kedvezményes vételár, amennyiben a bérlő

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

⁶ Módosította a 29/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 1.§ a.) pontja Hatályos: 2014. XI. 12.-től

⁷ **Módosította a 17/2015. (V.27.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése Hatályos: 2015. V. 28-tól**

⁸ **Módosította a 17/2015. (V.27.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése Hatályos: 2015. V. 28-tól**

⁹ Módosította a 52/2012. (XI. 15.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos 2012. XI.16-től.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 18/2013. (V. 16.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatálytalan 2013.V. 17-től.

¹¹ Módosította a 29/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 2.§ Hatályos: 2014. XI. 12-től

¹² **Módosította a 17/2015. (V.27.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos 2015. V. 28.-től.**

vételi kérelmét 2016. május 31. napjáig a Hivatalhoz benyújtotta és bérleti jogviszonya 2015. január 1. napját megelőzően jött létre.

(4) A lakás vételára a lakás forgalmi értékének 15 %-a az alábbi feltételek együttes fennállása esetén

a) az elidegenítés tárgyát képező lakás olyan műemléki védettségű épületben van, ahol 2012. december 31-éig a kultúráért felelős miniszter a lakások elidegenítésének feltételeként az épületet is érintő felújítási kötelezettséget írt elő,

b) a lakás bérlője vagy a rendelet 3.§-ában felsorolt jogosult vállalja, hogy a lakást az adásvételi szerződés megkötését követően 5 évig nem idegeníti el

c)

ca.) a bérlő bérleti jogviszonya 1996. június 30-a előtt jött létre vagy a bérlő a Lakástörvény alapján bérleti jogviszonyt folytatóként 1996. június 30-a után vált bérlővé, de 1996. június 30-a előtt életvitelszerűen a bérleményben lakott, mint az előző bérlő által a bérbeadó engedélye nélkül befogadható személy) vagy

cb.) a bérlő a Lakástörvény alapján bérleti jogviszony folytatóként az Önkormányzat által jóváhagyott tartási szerződésben foglaltak alapján vált bérlővé, amennyiben felek által kötött tartási szerződéshez az Önkormányzat 1996. június 30. napját megelőzően hozzájárult.

(5) A lakás vételára a lakás forgalmi értékének 30 %-a az alábbi feltételek együttes fennállása esetén:

a) az elidegenítés tárgyát képező lakás olyan műemléki védettségű épületben van, ahol 2012. december 31-éig a kultúráért felelős miniszter a lakások elidegenítésének feltételeként az épületet is érintő felújítási kötelezettséget írt elő,

b) a lakás bérlője vagy a rendelet 3.§-ában felsorolt jogosult vállalja, hogy a lakást az adásvételi szerződés megkötését követően 5 évig nem idegeníti el,

c.)

ca.) a bérlő bérleti jogviszonya 1996. június 30. napját követően, de 2005. május 5. napját megelőzően jött létre vagy a bérlő a Lakástörvény alapján bérleti jogviszonyt folytatóként 2005. május 4. napja után vált bérlővé, de 2005. május 5. napját megelőzően életvitelszerűen a bérleményben lakott, mint az előző bérlő által a bérbeadó engedélye nélkül befogadható személy.

cb.) a bérlő a Lakástörvény alapján bérleti jogviszony folytatóként az Önkormányzat által jóváhagyott tartási szerződésben foglaltak alapján vált bérlővé, amennyiben a felek által kötött tartási szerződéshez az Önkormányzat 2005. május 4. napját megelőzően, de 1996. június 30. napját követően hozzájárult.

(6) Ha az elidegenítés tárgyát képező lakás olyan műemléki védettségű épületben van, ahol 2012. december 31-éig a kultúráért felelős miniszter a lakások elidegenítésének feltételeként az épületet is érintő felújítási kötelezettséget írt elő, a lakás vételára a lakás forgalmi értékének 75 %-a az alábbi feltételek együttes fennállása esetén:

a) a lakás bérlője vagy a rendelet 3.§-ában felsorolt jogosult vállalja, hogy a lakást az adásvételi szerződés megkötését követően 5 évig nem idegeníti el,

b) a bérlő bérleti jogviszonya 2005. május 4. napja után jött létre, kivéve a 7.§ (4) bekezdés c.) pontjában és a 7.§ (5) bekezdés c) pontjában foglalt eseteket.

(7) A (4)- (6) bekezdésben szabályozott esetekben 5 évre elidegenítési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

(8) A felújítási, átalakítási kötelezettséggel bérbe adott lakások elidegenítésére, ha a lakás olyan műemléki védettségű épületben van, ahol 2012. december 31-éig a kultúráért felelős miniszter a lakások elidegenítésének feltételeként az épületet is érintő felújítási kötelezettséget írt elő a rendelet 7.§ (7) bekezdés, 17.§ és 17/A. §-ában szereplő szabályokat kell alkalmazni.

(9) Ha az elidegenítés tárgyát képező lakás olyan műemléki védettségű épületben van, ahol 2012. december 31-éig a kultúráért felelős miniszter a lakások elidegenítésének feltételeként az épületet is érintő felújítási kötelezettséget írt elő, és a Képviselő-testület döntésével 2014. december 31. napjáig elidegenítésre kijelölte az épületben található lakásokat, a bérlő kérelmére a Képviselő-testület – a Tulajdonosi, Elidegenítési és Lakás Bizottság és a Szociális és Egészségügyi Bizottság javaslatára – engedélyezheti a lakásban eltöltött jóhiszemű, jogcím nélküli tartózkodás időtartamának bérleti jogviszonyba történő beszámítását.

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

(2)¹⁴ a vevő kérelmére a vételár megfizetésére 25 éves kamatmentes részletfizetési lehetőséget kell biztosítani. 65 év feletti vevő esetén a 25 éves kamatmentes részletfizetés biztosításához a vevőnek a rendeletben foglaltakon túl további biztosítékot kell adnia. A biztosíték megfelelőségéről a Tulajdonosi, Elidegenítési és Lakás Bizottság dönt.

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

10. §¹⁵ 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 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. §¹⁶

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

14. §¹⁷ 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)^{18/19} 6 havi elmaradás esetén, amennyiben a vevő a fizetési felszólítást követő 30 napon belül az elmaradt befizetéseket nem teljesíti, az Önkormányzat jogosult egyoldalú

¹³ Módosította a 14/2012. (III. 14.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos 2012. III. 15-től.

¹⁴ Módosította a 29/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 1.§ a.) pontja

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

¹⁶ Hatályon kívül helyezte a 14/2012. (III. 14.) önkormányzati rendelet 9. §. Hatályos 2012. III. 15-től.

¹⁷ Módosította a 14/2012. (III. 14.) önkormányzati rendelet 4. §. Hatályos 2012. III. 15-től.

¹⁸ Módosította a 29/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 3.§ Hatályos: 2014. XI. 12-től

¹⁹ Módosította a 4/2016. (II.01.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos 2016.II.02-től

nyilatkozatával a Tulajdonosi, Elidegenítési és Lakás Bizottság döntése alapján az adásvételi szerződéstől elállni. Amennyiben a felek a vételárhátralék megfizetésének átütemezése tárgyában az adásvételi szerződést a 22. § (1) bek. alapján módosították, az elállásra szerződésmódosítás nem teljesítése esetén kerülhet sor. Az elállást követően az eredeti állapot visszaállítása mellett az egymással történő elszámolásról a Tulajdonosi, Elidegenítési és Lakás Bizottság dönt.

Döntési jogosultság

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

(2) Az önkormányzati bérlakás elidegenítésének feltételei különösen az alábbiak:

- a bérlőnek a kérelmének benyújtását megelőző 3 éven belül ne legyen 6 hónapot meghaladó lakbértartozása;

- a bérlőnek ne legyen az Önkormányzattal szemben lejárt adótartozása, vagy az Önkormányzatnak más jogviszonyból eredően fennálló lejárt követelése a bérlővel szemben;

- bérlő járuljon hozzá, hogy az adásvétellel egyidejűleg az Önkormányzat javára öt éves időtartamra elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön feljegyzésre az eladott lakásra.

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 ismételtelen nem tárgyalható.

(3)²¹ A (2) bekezdés alapján bejegyzett terhelési tilalom alól a Tulajdonosi, Elidegenítési és Lakás Bizottság egyedi kérelemre méltányosságból felmentést adhat.

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)²² A bérlő a Polgári Törvénykönyvben meghatározott közeli hozzátartozójától kapott saját jogú kárpótlási jegyet is felhasználhatja névértékben a lakás megvásárlása során.

Felújítási kötelezettséggel bérbe adott lakások elidegenítése

17.§^{23,24} (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, az e rendeletben meghatározott jogosultak részére elidegeníthető. A rendeltetésszerű használatra nem alkalmas lakások felújítási kötelezettséggel történő

²⁰ Módosította a 17/2015. (V. 27.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2015. V. 28-tól

²¹ Beiktatta a 26/2015. (IX.28.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos 2015. IX. 29-től

²² Módosította a 17/2015. (V.27.) önkormányzati rendelet 4. §-a Hatályos: 2015. V. 28-tól

²³ Módosította a 37/2014. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos 2014. XII. 19-től.

²⁴ Módosította a 16/2016. (V. 20.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2016. V. 21-től.

bérbeadására kiírt pályázat ezen lakások tekintetében az önkormányzat részére elidegenítési kötelezettséget is előírhat.

A felújítási kötelezettséggel bérbeadott lakás elidegenítésének feltétele, hogy a lakás bérlője vagy a rendelet 3. §-ában felsorolt jogosult vállalja, hogy a lakást az adásvételi szerződés megkötését követően 5 évig nem idegeníti el, illetve, hogy az adásvételi szerződés aláírásakor az Önkormányzat javára elővásárlási jogot alapít és jegyeztet be

(2) A lakás vételára a lakás felújított állapotára vonatkozó forgalmi érték 100 %-a.

(3) A felújítási kötelezettség műszaki tartalmának maradéktalan teljesítését a Belváros-Lipótváros Városüzemeltető Kft. igazolása és a bérlő által becsatolt igazságügyi szakértői vélemény alapján lehet teljesítésként elfogadni. A felújítási kötelezettség összege a forgalmi érték 50 %-át meghaladóan nem számít bele vételár előlegként a vételárba. Erről a Tulajdonosi, Elidegenítési és Lakás Bizottság hoz döntést.

(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. §^{25,26} 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 bérleti szerződésben meghatározott lakáskialakítási költséget az Önkormányzat részére megfizette és a vállalt felújítási kötelezettségének a bérleti szerződés megkötésétől számított 30 hónapon belül eleget tett az ingatlan részére és a rendelet 3. §-ában meghatározott jogosultak részére elidegeníthető. A rendeltetésszerű használatra nem alkalmas lakások felújítási kötelezettséggel történő bérbeadására kiírt pályázat ezen lakások tekintetében az önkormányzat részére elidegenítési kötelezettséget is előírhat. Nem lakás céljára szolgáló helyiség lakássá alakításának vállalásával, bérlő részére történő elidegenítése esetén az elidegenítés feltétele, hogy a lakás bérlője vagy a rendelet 3. §-ában felsorolt jogosult vállalja, hogy a lakást az adásvételi szerződés megkötését követően 5 évig nem idegeníti el, illetve, hogy az adásvételi szerződés aláírásakor az Önkormányzat javára elővásárlási jogot alapít és jegyeztet be.

(2) Az ingatlan vételára az ingatlan felújított állapotára vonatkozó forgalmi érték 100 %-a. A lakáskialakítási és felújítási kötelezettség együttes összege a forgalmi érték 50 %-át meghaladóan nem számít bele vételár előlegként a vételárba. Erről a Tulajdonosi, Elidegenítési és Lakás Bizottság hoz döntést.

(3) A lakáskialakítási kötelezettség műszaki tartalmának maradéktalan teljesítését a Belváros-Lipótváros Városüzemeltető Kft. igazolása és a bérlő által becsatolt igazságügyi szakértői vélemény 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.

²⁵ Módosította a 37/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2014. XII. 19-től.

²⁶ Módosította a 16/2016. (V. 20.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos: 2016. V. 21-től.

Üres nem lakás célú helyiség(ek) lakássá alakításának vállalásával történő elidegenítése
17/B. §²⁷

Üres lakások értékesítésére, vételárára és fizetési feltételeire vonatkozó szabályok

18. § (1)²⁸ Üres lakást értékesíteni a következő esetekben lehet a Tulajdonosi, Elidegenítési és Lakás 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)²⁹ 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. Az üres társbérleti lakrész vételára a forgalmi érték 100 %-a. Az Önkormányzat, mint eladó nevében a Tulajdonosi, Elidegenítési és Lakás 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)³⁰ Ha a korábbi társbérleti lakásnak az Önkormányzaton kívül több társtulajdonosa is van és a tulajdonostársak között a megegyezés nem jön létre, a Polgári Törvénykönyv szabályait kell alkalmazni.

(7)³¹ Ha volt társbérleti lakásban kialakult közös tulajdon nem szüntethető meg, Polgári Törvénykönyv szerint kell eljárni.

²⁷ Hatályon kívül helyezte a 42/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. §. Hatálytalan 2009. X. 30-tól.

²⁸ Módosította a 29/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 1.§ a.) pontja. Hatályos: 2014. XI. 11-től

²⁹ Módosította a 26/2015. (IX.28.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2015. IX. 29-től

³⁰ Módosította a 17/2015. (V. 27.) önkormányzati rendelet 5. §-a Hatályos: Hatályos: 2015. V. 28-től

³¹ Módosította a 17/2015. (V. 27.) önkormányzati rendelet 5. §-a Hatályos: Hatályos: 2015. V. 28-től

Üres egyéb helyiség értékesítése lakásbővítés céljára

20. § (1)³² 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)*³³ Az értékesítésről a Tulajdonosi, Elidegenítési és Lakás 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)*³⁴ figyelemfelhívást, hogy a *c)* pontban meghatározott idő lejárta 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)³⁵ 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)³⁶ 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,

³² Módosította a 42/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 12. §. Hatályos 2009. X. 30-tól.

³³ Módosította a 29/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 1.§ a.) pontja Hatályos: 2014. XI. 12-től

³⁴ Módosította a 42/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 13. §. Hatályos 2009. X. 30-tól.

³⁵ Módosította a 42/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 14. §. Hatályos 2009. X. 30-tól.

³⁶ Módosította a 42/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 15. §. Hatályos 2009. X. 30-tól.

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)³⁷ Az Önkormányzat javára bejegyzett jelzálogjog, visszavásárlási jog törlésére,

e)³⁸ részletfizetéssel vásárolt lakások esetén az Önkormányzattal szemben fennálló tartozás rendezése érdekében az adásvételi szerződés módosításához a vételárhátralék megfizetésének átütemezése tárgyában, így különösen a 14. § b.) pontja szerinti fizetési felszólítást követően. A hozzájárulás feltétele, hogy a kérelmező a kérelem benyújtásával egyidejűleg csatolja a – 15 napnál nem korábbi dátumra kiállított - fennálló tartozás elismerése és megfizetésének legfeljebb 12 hónapon belüli ütemezése tárgyában közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozatot. A Polgármester a döntése előtt beszerzi a Tulajdonosi, Elidegenítési és Lakás Bizottság kérelemmel kapcsolatos javaslatát.

(2)³⁹ 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.

(3)⁴⁰ A Tulajdonosi, Elidegenítési és Lakás Bizottság dönt, a részletfizetéssel vásárolt lakás elidegenítése esetén a jelzáloggal biztosított tartozás átvállalásának engedélyezéséről.

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. §⁴¹ 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.
- 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.

(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

⁴²26.§ (1) A részletfizetésre vásárolt lakásoknál, a hátralék egyösszegű kifizetése esetén adandó árengedmény megállapításnál a hátralék egyösszegű kifizetésekor hatályban lévő rendelkezéseket kell alkalmazni, amennyiben az a vevőre kedvezőbb fizetési feltételeket állapít meg.

³⁷ Módosította a 42/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 16. §. Hatályos 2009. X. 30-tól.

³⁸ Módosította a 4/2016. (II.01.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos 2016.II.02-től.

³⁹ Módosította a 42/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 17. §. Hatályos 2009. X. 30-tól.

⁴⁰ Módosította a 29/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 1.§ a.) pontja Hatályos: 2014. XI. 12-től

⁴¹ Módosította a 14/2012. (III. 14.) önkormányzati rendelet 8. §. Hatályos 2012. III. 15-től.

⁴² Módosította a 17/2015. (V. 27.) önkormányzati rendelet 6. §. Hatályos: 2015. V. 28.

(2) Ha a kérelem tárgyát képező lakás olyan műemléki védettségű épületben van, ahol 2012. december 31-éig a kultúráért felelős miniszter a lakások elidegenítésének feltételeként az épületet is érintő felújítási kötelezettséget írt elő, és a Képviselő-testület döntésével 2014. december 31. napjáig elidegenítésre kijelölte az épületben található lakásokat, akkor ezen lakás adásvételi szerződésének módosítását kérelemre engedélyezheti a Tulajdonosi, Elidegenítési és Lakás Bizottság, amennyiben a hatályban lévő rendelkezések a vevőre kedvezőbb fizetési feltételeket állapítanak meg.

27. §⁴³

28. §⁴⁴ 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

⁴³ Hatályon kívül helyezte a 18/2013. (V. 15.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatálytalan 2013.V.17-től

⁴⁴ Beiktatta a 26/2009. (VI. 23.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos 2009. VI. 23-tól.