

## **16/2005. (IV.20.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet\***

### **az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről<sup>1</sup>**

<sup>2</sup> A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 54. §-ában, valamint a Helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (továbbiakban: Ötv.) kapott felhatalmazás alapján a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) a Budapest Józsefváros Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő lakások (a továbbiakban: lakások) elidegenítésének feltételeiről a következő rendeletet alkotja:

#### **I. FEJEZET**

#### **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

##### **A rendelet hatálya**

1. § <sup>3</sup>(1) A rendeletben meghatározott kivételekkel a rendeletet kell alkalmazni az Önkormányzat tulajdonában álló lakások adásvétel útján való elidegenítésére.

(2) A bére adott lakásra vonatkozó szabályok érvényesek az olyan lakásra is, amelynek nem bérlője, hanem elhelyezésre jogosult használója van, ha a lakás a használója lakásigénye mértékét nem haladja meg.

(3) Az Önkormányzat vagyonáról szóló önkormányzati rendeletet kell alkalmazni az elidegenítésre, ha:

a)<sup>4</sup> az állam tulajdonából térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába került lakás elidegenítés nem a bérlő elővásárlási joga alapján kerül sor, vagy az elidegenítés nem az elhelyezésre jogosult jogcím nélküli használója részére történik,

b)<sup>5</sup> az önkormányzati eszközökből szerzett lakás elidegenítése nem a bérlőjének és nem a vele egy tekintet alá eső személynek, vagy nem az elhelyezésre jogosult jogcím nélküli használója részére történik,

c) az elidegenítés jogcíme nem adásvétel,

d) a vevő kiválasztására versenyeztetés útján kerül sor,

e)<sup>6</sup> az épület vagy az épületben lévő valamennyi lakás (vagy valamennyi helyiség és valamennyi lakás) egyszerre azonos vevőnek kerül elidegenítésre.

\* Rendelkezései beépítve a 42/2003.(VII.11.) ök. sz., a 4/2005.(II.01.) ök. sz. rendeletbe, valamint a 43/2004.(X.29.) ök. sz. rendeletbe. Egységes szerkezetben a 48/2006.(XI.24.) ök. sz. rendeletben, az 55/2006.(XII.15.) ök. sz., a 6/2007.(II.05.) ök. sz., a 16/2007.(III.12.) ök. sz., a 24/2007.(IV.25.) ök. sz., a 48/2007.(VII.17.) ök. sz., a 27/2008.(IV.14.) ök. sz., a 36/2009.(IX.18.) ök. sz., a 27/2010.(VI.18.) ök.sz., a 33/2010.(IX.10.) sz., a 25/2011.(IV.27.) sz., a 10/2012.(II.23.) sz., a 38/2012.(VII.12.) sz., az 52/2012.(X.11.) sz. rendeletekben foglaltakkal.

<sup>1</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 1. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>2</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 2. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>3</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 3. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>4</sup> Módosította az 55/2006.(XII.15.) ök.sz. rendelet 1.§-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 4. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>5</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 4. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>6</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 6. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

f)<sup>7</sup> a lakás elidegenítése a lakásra fennálló bérleti jogviszony megszüntetésének vagy a lakás kiürítésének a feltételével nem a bérlője, nem a bérlőjével egy tekintet alá eső személy vagy nem a lakás elhelyezésre jogosult jogcím nélküli használója részére történik,  
g)<sup>8</sup> a megüresedett társbérleti lakrész másik társbérlőnek (társbérleti lakrész tulajdonosának) való elidegenítése történik.

(4)<sup>9</sup> A versenyeztetésnél a rendeletben foglalt korlátozást (4. § (3) bekezdés), valamint a (3) bekezdés g) pontjának alkalmazása esetén a vételár mértékére és fizetési feltételekre vonatkozó szabályokat is érvényesíteni kell, ha a vevő kiválasztása nem versenyeztetés útján történik.

(5) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Ltv. és a Ptk., valamint az Önkormányzat vagyonáról, valamint a versenyeztetés és helyi költségvetési szervek beszerzési eljárásának szabályairól szóló, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.

### Az elidegenítéssel kapcsolatos feladatokban résztvevők

2. § (1)<sup>10</sup> A rendelet hatálya alá tartozó lakások elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Kt. gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottságot hatalmazza fel. A tulajdonosi döntések előkészítését és végrehajtását a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezetet végzi el.

(2)<sup>11</sup> A 100 millió forintot meg nem haladó beköltözhető forgalmi értékű lakás elidegenítése esetén a Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság, ezen érteken felül a Kt. dönt az elidegenítésről és a vételárról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Kt. jogköre.

(3)<sup>12</sup> Ha a rendelet a döntés jogosultjaként mást nem jelöl meg, az elidegenítéssel kapcsolatos tulajdonosi jogokat a **Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság** gyakorolja.

(4) A (2) - (3) bekezdés nem érinti a Kt-nek azt a jogát, hogy bármely lakás tekintetében közvetlenül gyakorolja az elidegenítéssel kapcsolatos tulajdonosi jogokat.

(5)<sup>13</sup> Az elidegenítéssel kapcsolatos döntések előkészítése és végrehajtása, valamint az elidegenítési feladatok összehangolása a **feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet** feladata. Ennek keretében különösen végzi:

<sup>7</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 7. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>8</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök.sz. rendelet 1.§-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 8. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>9</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 2.§-a.

<sup>10</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 3.§-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 9. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>11</sup> Módosította a 48/2006.(XI.24.) ök. sz. rendelet 2.§-a. Majd módosított az 55/2006.(XII.15.) ök. sz. rendelet 2.§-a. Majd módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 4.§-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 10. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>12</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 5.§-a.

<sup>13</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 6.§-a.

- a) a társasházi alapító okiratok és módosításuk elkészíttetését, az ingatlan-nyilvántartásban való átvezettetését,
- b) a lakások megvásárlására tett ajánlatok szakmai értékelését,
- c)<sup>14</sup> az elidegenítésre való kijelölésnél és az elidegenítésnél számításba vehető lakásokra (épületekre) vonatkozó javaslat kidolgozását
- d) az értékbecslések elkészíttetését, illetve az értékbecslés vevő általi elkészíttetésének szervezését,
- e) az eladási ajánlat és az adásvételi szerződés feltételeire vonatkozó javaslat kialakítását,
- f)<sup>15</sup> az adásvételi szerződések előkészítését és megkötését, ingatlan-nyilvántartásban való átvezettetését,
- g)<sup>16</sup> az állami elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos feladatokat.

(6)<sup>17</sup> Az elidegenítéssel kapcsolatos előterjesztést és döntési javaslatot a **feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet** készíti elő.

(7) Ha a javaslat ellentétes a korábbi döntéssel, az elidegenítés ügyében akkor lehet dönteni, ha a korábbi döntés előbb vagy egyidejűleg megváltoztatásra vagy visszavonásra kerül.

(8)<sup>18</sup>

### **Értelmező rendelkezések**

3. §<sup>19</sup> A rendelet alkalmazása során:

- a)<sup>20</sup> elhelyezésre jogosult jogcím nélküli használó, akinek az Ltv. hatályba lépésekor érvényes 67 - 69. §-ai szerint lakást kell bérbe adni, valamint akivel szemben az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló rendelete szerint az Önkormányzatnak másik lakás bérbeadásra vonatkozó kötelezettsége áll fenn, feltéve hogy a lakás a használója lakásigénye mértékét nem haladja meg,
- b) a vételi szándék bejelentője a bejelentéssel kapcsolatos eljárás tekintetében vevőnek minősül akkor is, ha nem jön létre az adásvételi szerződés,
- c)<sup>21</sup> bérlővel egy tekintet alá esik a bérlőnek az Ltv. 49. § (1) bekezdés d) pontja szerinti azon egyenes ági rokona (örökbefogadott gyermeke), aki a bérlő hozzájárulásával a lakást meg kívánja vásárolni
- d) a lakás bérlőtársaira a bérlőre vonatkozó rendelkezések érvényesek,
- e) jogvita eljárásnak kell tekinteni a peres és nem peres bírósági eljárást,
- f) bérbeadó az Önkormányzat lakásainak kezelését (fenntartását, üzemeltetését) végző megbízottja is (a továbbiakban: Vagyonkezelő),

<sup>14</sup> Módosította a 27/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 1. §-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 11. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>15</sup> Módosította a 10/2012.(II.23.) sz. rendelet 1. § (1) bek. Hatályos 2012. március 1-től.

<sup>16</sup> Kiegészítette a 10/2012.(II.23.) sz. rendelet 1. § (2) bek. Hatályos 2012. március 1-től.

<sup>17</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 7.§-a.

<sup>18</sup> Hatályon kívül helyezte a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 8.§-a.

<sup>19</sup> Módosította az 55/2006.(XII.15.) ök. sz. rendelet 3.§-a.

<sup>20</sup> Módosította a 24/2007.(IV.25.) ök. sz. rendelet 1.§ (1) bekezdése.

<sup>21</sup> Módosította a 24/2007.(IV. 25.) ök. sz. rendelet 1.§ (2) bekezdése.

- g) műemlék lakás és műemlék épület alatt az 1991. évi XXXIII. törvény ( a továbbiakban: Övt.) 55.§ (1) bekezdés f) pontja szerinti műemlékeket is érteni kell,
- h) HVT terület: az Önkormányzat helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) rendeletében meghatározott város-rehabilitációs terület,
- i) üres lakás az is, amelyik nincs kiürítve, de a lakásnak már nincs bérlője vagy elhelyezésre jogosult használója,
- j) az eladási ajánlat kiadására, valamint a szerződéskötésre e rendeletben megállapított határidők a hiánypótlás teljesítésével nyílnak meg,
- k) <sup>22</sup>a lakások elidegenítésével, illetve megvásárlásával kapcsolatos nyilatkozatokat írásban kell megtenni,
- l) egy év alatt 365 napot kell érteni,
- m) <sup>23</sup>ha a kijelölésről hozott döntés mást nem tartalmaz, az épület elidegenítésre való kijelölése esetén a bennük lévő lakások is elidegenítésre kijelöltek tekintendők,
- n) <sup>24</sup>az épületben egyes lakások is kijelölhetők elidegenítésre,
- o) <sup>25</sup>az elidegenítésre való kijelölés az Önkormányzat részéről nem jelent kötelezettségvállalást a lakások elidegenítésére és nem teremt alanyi jogot a lakások megvásárlására,
- p) a lakás közművesítése: a lakásnak a villamos-, víz-, csatorna-, gáz- és távhő ellátási vezetékhalózatba való bekötése, illetőleg ezt pótló házi központi berendezés létesítése,
- q) <sup>26</sup>elővásárlási jog alapján csak az állam tulajdonából térítésmentesen önkormányzati tulajdonba került lakás vásárolható meg,
- r) felújítás: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség eredeti használhatóságának, üzembiztonságának biztosítása érdekében végzett építési-szerelési munka,
- s) korszerűsítés: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség használati értékének, teljesítőképességének, üzembiztonságának növelése érdekében végzett építési-szerelési munka,
- t) önkormányzati eszközökből szerzett lakásnak minősül minden olyan lakás, amely az államtól nem térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, különösen ha a lakás nem az Övt., illetve az Ötv. alapján került az Önkormányzat tulajdonába, hanem azt az Önkormányzat önmaga létesítette, vagy tulajdonjogát megállapodás alapján, illetőleg egyéb módon szerezte,
- u) a lakásigény mértékére az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának feltételeiről szóló rendeletet kell alkalmazni.
- v) <sup>27</sup>a rendelet hatályba lépése után benyújtott kérelemről és jognyilatkozatról való önkormányzati döntésre vonatkozó előterjesztés elkészítésének és döntésre való előterjesztésének határideje a beadvány **feladattal megbízott vagyongkezelő szervezetnél** történő iktatásának napját követő munkanapon kezdődik,
- w) ha a kérelemről és jognyilatkozatról történő önkormányzati döntésről való válaszadási határidő a döntés meghozatalának napját követő munkanapon kezdődik és ilyen esetekben a napokban meghatározott határidő alatt munkanapokat kell érteni.
- z) <sup>28</sup>az állam elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának határideje az is, amikor az ajánlat írásban igazolható közlését követő 30 nap eltelt.

<sup>22</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 12. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>23</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 13. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>24</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 14. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>25</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 15. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>26</sup> Módosította a 6/2007.(II.05.) ök. sz. rendelet 1.§-a. Hatályba lép a kihirdetést követő 5. napon.

<sup>27</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 9.§-a.

<sup>28</sup> Kiegészítette a 10/2012.(II.23.) sz. rendelet 2. §. Hatályos 2012. március 1-től.

## II. FEJEZET

### ELIDEGENÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI<sup>29</sup>

#### Elidegenítésre való kijelölés<sup>30</sup>

4. § (1)<sup>31</sup> A lakások elidegenítésére feltétele, hogy a lakás vagy az azt magában foglaló épület elidegenítésre ki legyen jelölve és az utóbbi esetben a lakás nem került kizárásra az elidegenítésből. Az elidegenítésre való kijelölésről a Kt. határoz.

(2) A kijelölésről hozott döntés során külön határozatot kell hozni arról, ha:

- a) az elidegenítés jogcíme nem adásvétel,
- b) a vevő kiválasztására versenyeztetés útján kerül sor,
- c)<sup>32</sup> az épület vagy az épületben lévő valamennyi lakás (vagy valamennyi helyiség és valamennyi lakás) egyszerre azonos vevőnek kerül elidegenítésre.
- d)<sup>33</sup> a lakás elidegenítésre a lakásra fennálló bérleti jogviszony megszüntetésének vagy a lakás kiürítésének a feltételével nem a bérlője, nem a bérlőjével egy tekintet alá eső személy vagy nem a lakás elhelyezésre jogosult jogcím nélküli használója részére történik.
- e)<sup>34</sup> az elidegenítés az üzemeltetési költségek, vagy a tulajdonos kötelezettségei közé tartozó közművesítés, helyreállítási, felújítási, karbantartási munkálatok költségeinek csökkentése érdekében valósul meg.

(3)<sup>35</sup> A bérlő által vagy az elhelyezésre jogosult jogcím nélküli használó által lakott lakás vevőjének kiválasztására versenyeztetés útján akkor kerülhet sor, ha nyertes vevőnek a lakás elidegenítésre a lakásra fennálló bérleti jogviszony megszüntetésének vagy a lakás kiürítésének a feltételével történik.

(4)<sup>36</sup> Az épület elidegenítésre való kijelölésére vonatkozó előterjesztést a lakás és helyiségbérlők 25 %-a által benyújtott vételi kérelem alapján a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet készíti el.

(5)<sup>37</sup> A HVT területen lévő lakás elidegenítésére vonatkozó kijelölő előterjesztéshez csatolni kell a Rév8 Zrt. nyilatkozatát, hogy az elidegenítés érinti-e az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. HVT területével kapcsolatos szerződéses kötelezettségét.

<sup>29</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 16. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>30</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 17. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>31</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 18. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>32</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 19. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>33</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 20. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>34</sup> Kiegészítette a 25/2011.(IV.27.) sz. rendelet 1. §. Hatályos 2011. május 1-től.

<sup>35</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 21. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>36</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 10.§-a, majd a 27/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 2. §-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 22. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>37</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 11.§-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 23. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

(6)<sup>38</sup> Az épület vagy a lakás elidegenítésre való kijelölése nem jelent elidegenítési kötelezettséget. Az egyes lakások elidegenítéséről a 2. §. (2) szerint a vételár meghatározásával egyidejűleg dönt a hatáskörrel rendelkező szervezet.

5. § (1)<sup>39</sup> Az épület – vagy ha nem a teljes épület lett kijelölve a bennük lévő egyes lakások – elidegenítésre való kijelöléséről az épületben hirdetmény és a Józsefváros című lapban közzétett közlemény útján 30 napon belül kell a bérlőket értesíteni.

A kijelöléstől számított 30 napon belül név szerint is értesíteni kell a bérlőket, ha az elidegenítésre való kijelölés nem az épületben lévő összes lakást érintette.

(2) A 4.§ (2) bekezdésbe meghatározott esetekben értelemszerűen nem kell az (1) bekezdés szerinti értesítéseket kiadni.

(3)<sup>40</sup> Azoknak, akik az elidegenítésre kijelölt épületből már vételi szándéknyilatkozatot nyújtottak be az elidegenítésre való kijelölésről szóló név szerinti értesítés helyett, a lakás megvásárlásának lehetőségéről szóló értesítést és az értékbecslés megrendelésére vonatkozó felhívást kell kiadni azt követően 15 napon belül, amikor a társasház alapító okirat a földhivatali nyilvántartásba bejegyzésre került és/vagy az elidegenítést kizáró feltételek megszűntek vagy a kizáró feltételek alkalmazása alól sor került a felmentésre.

#### **Elidegenítésből kizárt és hozzájárulással eladható lakások<sup>41</sup>**

6. § (1)<sup>42</sup> Függetlenül attól, hogy az épület elidegenítésre való kijelölése mikor történt, ki van zárva az elidegenítésből:

- a) a lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabály alapján vagy más jogcímen elnyert állami költségvetési támogatással létrehozott, vásárolt lakás,
- b) garzonházban lévő lakás,
- c)<sup>43</sup> nyugdíjasházban és idősek otthonában lévő lakrész
- d) továbbá más módon az Önkormányzat tulajdonába került nyugdíjasházi, garzonházi, szobabérlők házában lévő lakás.

(2)<sup>44</sup> Függetlenül attól, hogy az épület elidegenítésre való kijelölése mikor történt, az épület elidegenítésre való kijelölése esetén sem lehet elidegeníteni:

- a) a lakást, lakásként, ha utcáról is megközelíthető és üzleti tevékenységre is alkalmas,
- b) a pályázat útján bérbevett szociális bérlakást és a pályázat útján bérbevett költségelvű (kontrollált) bérű lakást, a bérleti jogviszony megszerzését követő 10 évig,

<sup>38</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 12.§-a, majd a 27/2008. (IV.14.) ök.sz. rendelet 3. §-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 24. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>39</sup> Módosította az 55/2006.(XII.15.) ök. sz. rendelet 5.§ (1) bekezdése. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 25. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>40</sup> Módosította az 55/2006.(XII.15.) ök. sz. rendelet 5.§ (2) bekezdése. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 26. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>41</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 27. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>42</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 28. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>43</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 13.§-a.

<sup>44</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 29. §. Hatályos a kihirdetés napjától. Majd módosította a 10/2012.(II.23.) sz. rendelet 3. § (1) bek. Hatályos 2012. március 1-től. Majd módosította a 38/2012.(VII.12.) sz. önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdés. Hatályos 2012. július 16-tól.

- c) a méltányosságból pályázaton kívül, rendkívüli élethelyzetben lévők részére vagy szociális helyzet alapján bérbeadott bérlakást a bérleti jogviszony megszerzését követő 10 évig,
- d) ha a lakás olyan épültben van, amelynek társasházi alapító okiratát nem nyújtották be az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés végett,
- e) ha a lakás olyan épültben van, amelynek a társasházi alapító okiratát e rendeletben előírtak szerint ki kell egészíteni, annak elvégzéséig,
- f) harmadik személy részére annak a bérlőnek a lakását, aki nyugellátásban, vagy nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül és elővásárlási jogával nem él.

(3)<sup>45</sup> Függetlenül attól, hogy az épület elidegenítésre való kijelölése mikor történt, az alábbi kizáró feltételek fennállásáig a lakás nem elidegeníthető:

- a) amíg az Önkormányzat költségvetési szervének rendelkezése alatt áll,
- b) amíg rá vonatkozóan az elidegenítési és terhelési tilalom fennáll,
- c) ha a lakásra vagy az épületre az építésügyi hatóság határozott idejű, illetve ideiglenes fennmaradási engedélyt adott,
- d) amíg határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig van bérbe adva,
- e) amíg a bérlőjének az Önkormányzattal szemben bárminemű tartozása van, ideértve a közszolgáltatók felé fennálló tartozásokat is, kivéve ha a tartozás átütemezéséről megállapodás történik,
- f) ha a rá vonatkozó bérleti szerződés felmondásra került és a felmondási idő nem járt le vagy a kiürítésre irányuló jogvitás eljárás jogerősen nem fejeződött be,
- g) a bérleti díjat vagy a bérleti jogviszony más elemét érintő jogvita jogerős befejezéséig,
- h) ha a lakással kapcsolatos jogszabályban előírt, vagy szerződésben vállalt kötelezettséget a bérbeadó felhívásra sem teljesítették, amíg a bérlő (használó) a kötelezettségének eleget nem tesz,
- i) építésrendészeti eljárással vagy erre okot adó körülménnyel érintett, az eljárás jogerős és végrehajtható határozattal történő befejezéséig vagy az eljárásra okot adó körülmény megszűntetéséig,
- j) ha átalakításra, korszerűsítésre, felújításra, bontásra kijelölt épületben van, amíg a munkálatokat nem végezték el,
- k) ha a lakást magába foglaló épület HVT területen van, amíg az épületre a HVT-re vonatkozó előírások érvényesek,
- l) <sup>46</sup> ha annak elidegenítését a Kt. megtiltotta, amíg a tilalom fennáll,
- m)<sup>47</sup> ha *többszörös* bérlőkijelölési jog áll fenn.
- o)<sup>48</sup> a bérleti szerződés keltétől számított 3 hónapon belül.
- p)<sup>49</sup> az állampolgári lakáscsere útján szerzett önkormányzati bérlakás, a bérleti szerződés megkötésétől számított 5 éven belül,

---

<sup>45</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 15.§-a. Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 30. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>46</sup> Elnevezést módosította az 55/2006.(XII.15.) ök. sz. rendelet 6.§ (3) bekezdése. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 31. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>47</sup> Módosította az 55/2006.(XII.15.) ök. sz. rendelet 6.§ (4) bekezdése.

<sup>48</sup> Kiegészítette a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 32. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>49</sup> Kiegészítette a 33/2010.(IX.10.) ök. sz. rendelet 8. §. Hatályos 2010. szept. 15-től. Majd módosította a 10/2012.(II.23.) sz. rendelet 3. § (2) bek. Hatályos 2012. március 1-től. Majd módosította az 52/2012.(X.11.) sz. rendelet 1. §. Hatályos 2012. október 15-től. rendelkezéseit a hatálybalépést követően benyújtott vételi kérelmek esetében kell alkalmazni.

q)<sup>50</sup> ha lakásra minőségi csere jogcímén kötöttek bérleti szerződést, és a bérlő által fizetendő lakás forgalmi érték különbözet összegét – a szociális ügyeket gyakorló bizottság javaslata alapján - a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság bármely mértékig csökkentette, a bérleti szerződés megkötésétől számított 10 évig,

r)<sup>51</sup> ha a lakás bérleti szerződése határozott időre, előbérleti jog biztosításával szült, és a szerződés lejártát követően a bérlő nem tudta a szerződés megkötni, de a szerződést akadályozó körülményeket megszüntette, az ismételten megkött a bérleti szerződés esetében annak megkötésétől számított 10 évig, valamint

s)<sup>52</sup> azon esetekben amikor a bérleti szerződést bérbeadó felmondta, de a bérlő tartozását kiegyenlítette és ismét bérleti szerződést kötött, az ismételten megkött a bérleti szerződés esetében annak megkötésétől számított 10 évig.

(4)<sup>53</sup> A (3) bekezdés d) és q)-s) pontjaiban megjelölt kizáró feltételek alkalmazása alól a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára, a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az elidegenítésre való kijelölés után adhat felmentést. A munkaviszony fennállásáig bérbeadott lakás esetén a munkáltató a munkaviszony fennállásáról szóló igazolását a javaslathoz csatolni kell. A q) pont esetében a tilalom alól akkor adható felmentés, ha a bérlő a kedvezmény címén adott csökkentés összegét a bérbeadó részére kérelem benyújtásáig már megfizette.

(5) Azt, hogy az (3) bekezdés e.) pontja szerinti tartozás, mint kizáró feltétel nem áll fenn, az adásvételi szerződés Önkormányzat általi aláírása előtt kell a vevőnek igazolnia.

(6)<sup>54</sup> A felmentés megadása feltételekhez is köthető, melyeket ilyen értelmű döntés esetén az adásvételi szerződésben is rögzíteni kell.

A 6. § (3) bekezdés q) r) és s) pontjai esetében a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság az elidegenítési tilalom alól felmentést adhat akkor is, ha a bérlő a kedvezmény címén adott csökkentés összegét nem fizette meg, de abban az esetben a bérlő a forgalmi érték 100 %-át köteles vételárként megfizetni. A vételár megfizetésére semmilyen kedvezmény nem adható.

(7)<sup>55</sup>

7.§ (1) Harmadik személy hozzájárulását (jóváhagyását) igénylő esetek:

a) <sup>56</sup> a jogosult járulhat hozzá az elidegenítéséhez, ha lakás többszörös bérlőkijelölési joggal érintett

b) a szolgálati és vállalati bérlakásként bérbe adott lakás felett rendelkezni jogosult nyilatkozhat arról, hogy a lakás e jellege megszűnt-e és a lakás eladható-e,

<sup>50</sup> Kiegészítette a 10/2012.(II.23.) sz. rendelet 3. § (3) bek. Hatályos 2012. március 1-től.

<sup>51</sup> Kiegészítette a 10/2012.(II.23.) sz. rendelet 3. § (3) bek. Hatályos 2012. március 1-től.

<sup>52</sup> Kiegészítette a 10/2012.(II.23.) sz. rendelet 3. § (3) bek. Hatályos 2012. március 1-től.

<sup>53</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 16.§-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 33. §. Hatályos a kihirdetés napjától. Majd módosította a 10/2012.(II.23.) sz. rendelet 3. § (4) bek. Hatályos 2012. március 1-től. Majd módosította a 38/2012.(VII.12.) sz. önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdés. Hatályos 2012. július 16-tól.

<sup>54</sup> Módosította a 10/2012.(II.23.) sz. rendelet 3. § (5) bek. Hatályos 2012. március 1-től. Majd módosította a 38/2012.(VII.12.) sz. önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdés. Hatályos 2012. július 16-tól.

<sup>55</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 34. §. Hatályos a kihirdetés napjától. Majd hatályon kívül helyezte az 52/2012.(X.11.) sz. rendelet 4. § (3) bek. 2012. október 15-től.

<sup>56</sup> Módosította az 55/2006.(XII.15.) ök. sz. rendelet 7.§-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 35. §. Hatályos a kihirdetés napjától.



- c) <sup>57</sup>a Magyar Alkotóművészeti Közalapítvány jóváhagyása szükséges az elidegenítéséhez, ha a lakás műteremlakás,  
d) <sup>58</sup>a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal jóváhagyása szükséges az elidegenítéséhez, ha a lakás műemlék vagy ilyen épületben van

(2) <sup>59</sup>Harmadik személy hozzájárulását (jóváhagyását) a vevő köteles az adásvételi szerződés megkötéséig beszerezni. Adásvételi szerződés annak hiányában nem köthető. Amennyiben a hozzájárulásra (jóváhagyásra) jogoult nyilatkozatát kikötésekkel adja ki, azokat az adásvételi szerződésben rögzíteni, és a vevőnek vállalnia kell.

(3) <sup>60</sup>A (2) bekezdés szerinti rendelkezéseket akkor is alkalmazni kell, ha a lakás (épület) a rendelet hatálybalépésekor ki van jelölve elidegenítésre.

### Az elővásárlási jog biztosítása

8. § (1) <sup>61</sup> Ha a lakás a bérlőjének való elidegenítés céljából elidegenítésre kijelölésre került és nem állnak fenn az elidegenítést kizáró feltételek, a lakást a bérlője vásárolhatja meg. Ha a lakásnak bérlője van a lakás elidegenítése harmadik személynek csak a bérlő bérleti jogviszonya előzetes megszűnésének (megszüntetésének) feltételével történhet a 6. § (2) bekezdés f.) pontja kivételével.

(2)<sup>62</sup> Az (1) bekezdés szerinti lakások a bérlők hozzájárulásával a bérlők egyenes ági rokonának és örökbefogadott gyermekének [Ltv. 49. § (1) bekezdés d) pontja] is eladhatók ugyanolyan feltételekkel, mint a bérlőknek.

(3)<sup>63</sup> Ha a lakás az állam tulajdonból térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást. Ha lakás nem térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlőknek nincs elővásárlási joguk, de az Önkormányzat nekik biztosítja a lakás megvásárlásának a lehetőségét. Kivételt képez mindkét esetben, ha a lakás elidegenítése a bérlő bérleti jogviszonya megszűnésének (megszüntetésének) feltételével történik.

(4) A bérlőtársak - ellenkező megállapodásuk hiányában - együttesen gyakorolhatják a lakás megvásárlásával kapcsolatos jogukat. Ha a bérlőtársaknak az eladási ajánlat elfogadásával kapcsolatos nyilatkozata eltérő közlést nem tartalmaz, azt úgy kell tekinteni, hogy a lakáson egyenlő arányú tulajdont kívánnak szerezni.

<sup>57</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 36. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>58</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 37. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>59</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök.sz. rendelet 17.§-a.

<sup>60</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök.sz. rendelet 18.§-a.

<sup>61</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök.sz. rendelet 19.§-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 38. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>62</sup> Módosította a 24/2007.(IV. 25.) ök. sz. rendelet 2.§-a.

<sup>63</sup> Módosította a 27/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 4. §-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 39. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

(5) Az eladási ajánlatot valamennyi bérlőtársnak el kell juttatni, függetlenül attól, hogy valamennyi bérlőtárs élt-e bejelentéssel. Ha a bérlőtársak ajánlatot elfogadó nyilatkozatai nem egybehangzóak, azt úgy kell tekinteni, hogy az ajánlatot nem fogadták el. A bérlőtárs bejelentése és nyilatkozata a másik bérlőtársra - eltérő megállapodásuk hiányában - nem hat ki. Ha az egyik bérlőtárs nem kíván elővásárlási jogával élni, erről közokiratban, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban kell nyilatkoznia. Ebben az esetben a másik vagy a többi bérlőtárs elővásárlási jogukat a teljes lakásra gyakorolhatják.

(6)<sup>64</sup> A társbérleti lakrészek akkor elidegeníthetők, ha az előzetes nyilatkozatok szerint egyidejűleg mindegyik társbérleti lakrész megvásárlásra kerül vagy ha az üres társbérleti lakrészt a másik társbérleti lakrész bérlője megvásárolja. Üres társbérleti lakrész elidegenítésére vonatkozó feltételeket jelen rendelet 19. § (7) bekezdése alapján kell megállapítani.

### **Lakás jogcím nélküli használók részére való elidegenítése<sup>65</sup>**

9. § (1)<sup>66</sup> Az a lakás, amely az állam tulajdonából térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, ha elidegenítésre kijelölésre került és nem állnak fenn az elidegenítést kizáró feltételek, a Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság döntése alapján a bentlakó, elhelyezésre jogosult jogcím nélküli használó részére elidegeníthető, ha az elhelyezéshez az általa használt lakással legalább azonos szobaszámú és komfortfokozatú lakást kell biztosítani. A döntés meghozatala érdekében vizsgálni kell, hogy az elidegenítés lakásgazdálkodási, illetve szociális szempontból indokolt-e. A lakás elidegenítésére vonatkozó feltételeket jelen rendelet 19. § (7) bekezdése alapján kell megállapítani. Az elhelyezésre jogosult lakáshasználónak a vételi kérelméhez két tanúval ellátott nyilatkozatot kell csatolnia, amelyben kijelenti, hogy vételi kérelmével elhelyezési jogosultságáról lemond, egyben tudomásul veszi, hogy ha az eladási ajánlat alapján a lakást nem vásárolja meg, úgy az ajánlati kötöttség lejártától számított 30 napon belül köteles azt elhagyni, és kiürítve az Önkormányzat részére visszaadni. Értékbecslésre vonatkozó tájékoztató abban az esetben adható ki az elhelyezésre jogosult lakáshasználó részére, ha a lakásbérbeadói jog gyakorlója a hozzájárulását kiadta az elidegenítéshez.

(2)<sup>67</sup>

(3)<sup>68</sup>

(4)<sup>69</sup>

### **Üres lakás elidegenítése<sup>70</sup>**

<sup>64</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 20.§-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 40. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>65</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 41. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>66</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 21.§-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 42. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>67</sup> Hatályon kívül helyezte a 48/2007.(VII.17.) ök.sz. rendelet 22.§-a.

<sup>68</sup> Hatályon kívül helyezte a 48/2007.(VII.17.) ök.sz. rendelet 23.§-a.

<sup>69</sup> Hatályon kívül helyezte a 48/2007.(VII.17.) ök.sz. rendelet 24.§-a.

<sup>70</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 43. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

9/A. §<sup>71</sup> Az elidegenítésre átadott üres lakást az önkormányzat vagyonáról, a versenyeztetés, valamint a helyi költségvetési szervek beszerzésének szabályairól szóló rendelet szerint kell értékesíteni. Kivétel ez alól, ha a max. 10 m<sup>2</sup> alapterületű lakást a közvetlen szomszéd ingatlan (albetét) tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni. Ebben az esetben a lakás, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján, versenyeztetési eljárásen kívül is elidegeníthető. A lakás elidegenítésére vonatkozó feltételeket a rendelet 19. § (7) bekezdése alapján kell megállapítani.

### III. FEJEZET

#### A VÉTELI SZÁNDÉK ÉS AZ ELADÁSI AJÁNLAT

10. § (1) Az adásvételi szerződés megkötésére a vevő vételi szándék nyilatkozata és az Önkormányzat ajánlata alapján egyaránt sor kerülhet. A vevő vételi szándékát vételi szándék nyilatkozatban jelentheti be.

(2) Az Önkormányzat eladási ajánlat megküldésével kezdeményezi az adásvételi szerződés megkötését.

(3)<sup>72</sup> A vételi szándékot a Polgármesteri Hivatalhoz, vagy a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezethez kell bejelenteni. Nyilatkozni kell arról, hogy fennállnak-e az elidegenítést kizáró feltételek.

(4) A vételi szándék nyilatkozathoz mellékelni kell:

- a) ha a vevő a bérlővel egy tekintet alá eső személy, a bérlő két tanú előtt aláírt vagy közjegyző előtt tett nyilatkozatát arról, hogy a bérlő átadta a megvásárlás jogát,
- b) nyilatkozatot arról, hogy nem állnak fenn a megvételt kizáró körülmények,
- c) az érvényesíteni kívánt értéknövelő beruházások megjelölését, elvégzésük évét és hitelt érdemlően igazolható költségét,
- d) <sup>73</sup> a bérlőkijelölési és az ismételten gyakorolható bérlő-kiválasztási jog jogosultjának az elidegenítéshez való hozzájárulását,
- e) a szolgálati és vállalati bérlakásként bérbe adott lakás felett rendelkezni jogosult nyilatkozatát arról, hogy a lakás e jellege megszűnt és a lakás eladható
- f) <sup>74</sup> A bérbeadó által 30 napon belül érvényesített bérleti szerződést.
- g) <sup>75</sup> a munkaviszony fennállásáig létesített bérleti jogviszony esetén a munkáltató nyilatkozatát a munkaviszony fennállásáról, illetve az értékesítéshez való hozzájárulásról.

<sup>71</sup> Beiktatta a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 25.§-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 44. §. Hatályos a kihirdetés napjától. Majd módosította a 33/2010.(IX.10.) sz.rendelet 4. §. Hatályos 2010. szept. 15-től.

<sup>72</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 26.§-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 45. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>73</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 46. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>74</sup> Módosította a 27/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 6. §-a.

<sup>75</sup> Kiegészítette a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 47. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

## Az értékbecslés <sup>76</sup>

11. § (1) <sup>77</sup> A jelen rendelet alapján elidegenítésre kerülő lakás beköltözhető forgalmi értékét az elidegenítésről és a vételárról való döntés előterjesztése előtt kell megállapítani. Az értékbecslés költségeit az Önkormányzat viseli,

- a) <sup>78</sup>ha olyan lakás felkínálása történik elidegenítésre, amelyre nem jelentettek be vételi szándékot vagy
- b) <sup>79</sup> a vételi szándékot bejelentő költségére elvégzett értékbecslés ellenőrzése céljából a Kt., **vagy** a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság rendeli el az új értékbecslést, valamint
- c) ha az értékbecslés megrendelésére a rendelet hatálybalépéséig már sor került
- d) <sup>80</sup> ha üres lakás értékelése történik.

Más esetekben az értékbecslés költségeit a vételi szándék bejelentője viseli, ideértve a vételi szándék bejelentője által készített értékbecslés jelen rendelet szerinti [12.§.] felülvizsgálatának a költségeit is.

(2)<sup>81</sup> Az értékbecslést a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet által megjelölt értékbecslői körből – a költség viselője által kiválasztott értékbecslőnél – az rendeli meg, aki a költséget viseli. Az értékbecslést a IV. fejezetben foglaltak szerint kell elvégezni, s az értékbecslésnek legalább a IV. fejezetben foglaltakat kell tartalmaznia.

(3)<sup>82</sup> A vételi szándék bejelentőjének az értékbecslés megrendelésére vonatkozó felhívást a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet akkor adhatja ki, ha a lakás elidegeníthető. A vételi szándék bejelentőjének meg kell küldeni azoknak az értékbecslőknek a névsorát, és a velük előzetesen egyeztetett elérhetőségét, akiktől az értékbecslés megrendelhető.

(4)<sup>83</sup> Az értékbecslés megrendelésére és elkészíttetésére és az értékbecslés a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet részére történő megküldésére legalább 30 napot kell biztosítani. A vételi szándék bejelentőjét fel kell hívni, hogy ha az értékbecslés megrendelésére vonatkozó felhívásától számított 20 napon belül legalább három értékbecslőt felkért, de egyik értékbecslővel sem tudott megállapodni az előírt határidő betartásáról, azt köteles a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezetnek írásban bejelenteni, megjelölve hogy mely értékbecslőkkel kísérelte meg a megállapodást. A bejelentés alapján – az érintett értékbecslők meghallgatása után – kéri fel az értékbecslőt a határidőben történő teljesítésre. Ha a felkért értékbecslő a felkérést alapos indok nélkül elutasítja, a vagyongazdálkodó szervezet törölheti azoknak a listájáról, akik közül az értékbecslő személye kiválasztható. Ha az értékbecslést a vevő 30 napon belül nem rendelte meg, kérelmét visszavontnak kell tekinteni.

<sup>76</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök.sz. rendelet 27.§-a.

<sup>77</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 28.§-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 48. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>78</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 49. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>79</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 29.§-a.

<sup>80</sup> Módosította a 27/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 7. §-a.

<sup>81</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 30.§-a, majd a 27/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 8. §-a.

<sup>82</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 31.§-a, majd a 27/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 9. §-a.

<sup>83</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 32.§-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 50. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

12.§ (1)<sup>84</sup> Az értékbecslés alapján akkor küldhető eladási ajánlat, ha azt a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet által alkalmazott független szakértő, a helyi sajátosságok és az összehasonlítható adatok ismeretében elfogadta. Amennyiben a szakértő az elkészült értékbecslést tartalmi elemei miatt kifogásolja, úgy a kifogásolt szempontok meghatározásával felkérheti az értékbecslőt, hogy fontolja meg az értékbecslést és felülvizsgálatát. A szakértő az értékbecslésben foglalt értékek helyett alkalmazandó értékeket is meghatározhat.

(2)<sup>85</sup>

(3)<sup>86</sup>

(4)<sup>87</sup> A vételárat az értékhatártól függően a Kt., Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság hagyja jóvá, melynek során az értékbecslő, illetve a szakértő által meghatározott értékek felülvizsgálatát kérheti vagy más értékbecslővel új értékbecslés beszerzését rendelheti el. E jogosítványok értelemszerűen a Kt-t is megilletik, ha a **vételárat** a Kt. hagyja jóvá. **Az elidegenítésre és a vételárra vonatkozó jogosultság értelemszerűen magában foglalja az értékesítés megtagadásának jogát is.**

(5)<sup>88</sup> Ha az Önkormányzat ajánlati kötöttségének határidején belül az eladási ajánlatban közölt forgalmi érték felülvizsgálatát a vevő kéri, a kérelmét a **független szakértő** állásfoglalásának ismertetése mellett a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság elé kell terjeszteni. Az ajánlati kötöttség időtartama ilyenkor a forgalmi érték felülvizsgálata iránti kérelem előterjesztése és a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság állásfoglalásának kézhezvétele közötti időtartammal megnő.

### Az eladási ajánlat elemei<sup>89</sup>

13. § (1)<sup>90</sup>

(2)<sup>91</sup>

(3)<sup>92</sup>

(4) Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell, különösen:

a) a lakás címét, ingatlan-nyilvántartási adatait, alapterületét, szobaszámát komfortfokozatát,  
b) az épület lényeges műszaki állapotát a várható becsült felújítási költség tervezettel együtt,  
c) bérlo javára figyelembe vett értéknövelő beruházásokat, a lakás beköltözhető forgalmi értékét, a vételárat, a vételár megfizetésének a rendeletben szabályozott feltételeit,

d) a bérlo által végzett és a bérlo javára figyelembe vett értéknövelő beruházások esetén az emiatt csökkentett beköltözhető forgalmi értéket,

<sup>84</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 33.§-a.

<sup>85</sup> Módosította a 16/2007.(III.12.) ök. sz. rendelet 2.§-a. Hatályos a kihirdetést követő 3. napon. Majd hatályon kívül helyezte a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 34.§-a.

<sup>86</sup> Hatályon kívül helyezte a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 35.§-a.

<sup>87</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök.sz. rendelet 36.§-a.

<sup>88</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 37.§-a.

<sup>89</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 38.§-a.

<sup>90</sup> Hatályon kívül helyezte a 48/2007.(VII.17.) ök.sz. rendelet 39.§-a.

<sup>91</sup> Hatályon kívül helyezte a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 40.§-a.

<sup>92</sup> Hatályon kívül helyezte a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 41.§-a.

e)<sup>93</sup>

a vevő által várhatóan fizetendő közös költség mértékét m<sup>2</sup>/hónap, **vagy tulajdoni hányad/hónap** bontásban, **valamint a fennálló célbefizetés(ek) mértékét és hátralévő futamidejét,**

f) a vásárlás szándékáról adandó válasz határidejét, amely legfeljebb 30 nap, amelyre ha a vevő határidőben nem válaszol, érvényét veszti,

g)<sup>94</sup> az adásvételi szerződés egyéb feltételeit, különösen a **vevőre** háruló kötelezettségeket **(célbefizetés, pályázati vagy egyéb hitel törlesztés).**

### Ajánlati és nyilatkozat tételi határidők

14. § (1)<sup>95</sup> **A feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet** a vételi szándék bejelentőjének 15 napon belül nyilatkozik, hogy:

a)<sup>96</sup> **a lakást magába foglaló épület elidegenítésre ki van jelölve, de lakás elidegenítésével kapcsolatosan, az értékbecslés elkészültét követően születik döntés, valamint** a vételi szándék bejelentőjének kiadja az értékbecslés megrendelésére vonatkozó felhívást,

b)<sup>97</sup> vagy nem vásárolhatja meg, mert a lakást magában foglaló épület (lakás) még nem került kijelölésre elidegenítésre,

c)<sup>98</sup> vagy az épület kijelölésre került ugyan, de a lakás elidegenítést kizáró feltétel áll fenn.

Az értesítésének tartalmaznia kell, hogy az Önkormányzat oldalán ajánlati kötöttséget csak az eladási ajánlat eredményez.

(2)<sup>99</sup> Az (1) bekezdés a) és b) pont esetében a lakás megvásárlásának lehetőségéről szóló értesítést és az értékbecslés megrendelésére vonatkozó felhívást értelemszerűen azt követő 15 napon belül kell kiadni, amikor a lakás vagy az azt magában foglaló épület elidegenítésre kijelölésre került és/vagy az elidegenítést kizáró feltételek megszűntek vagy a kizáró feltételek alkalmazása alól sor került a felmentésre.

(3)<sup>100</sup> A vételi szándék bejelentőjének tájékoztatást kell adni arról, hogy e rendelet szerint melyek az elidegenítést kizáró feltételek, s az ismert adatok alapján ezek közül melyik áll fenn, s kérhető-e a felmentés.

(4)<sup>101</sup> Ha a vételi szándék bejelentésében közölt adatok hiányosak, a kézhezvételtől számított 15 napon belül ki kell adni a hiánypótlási felhívást, amelyben meg kell határozni annak a teljesítési határidejét is. **A hiánypótlás megtörténtét követően megküldésre kerül az (1) bekezdés szerinti értesítés és megrendelésre kerül az értékbecslés.**

<sup>93</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 42.§-a.

<sup>94</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök.sz. rendelet 43.§-a.

<sup>95</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 44.§-a.

<sup>96</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 45.§-a.

<sup>97</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 51. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>98</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 52. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>99</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 53. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>100</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 54. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>101</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 46.§-a.

(5)<sup>102</sup> A hiánypótlási felhívásban fel kell hívni a figyelmet, hogy ha az az előírt határidőben eredménytelen, azt úgy kell tekinteni, hogy az előterjesztője visszavonta a vételi szándék nyilatkozatot, s ezáltal az eljárás megszűnt. Ez nem akadályozza a kérelem (nyilatkozat) ismételt előterjesztését, amit azonban új beadványnak kell tekinteni. Erről a hiánypótlási felhívásban ugyancsak tájékoztatást kell adni.

(6)<sup>103</sup> Ha a megvásárlás iránti kérelmet a jelen rendelet hatálybalépéséig már benyújtották a **feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet** az (1) bekezdésben foglalt megkülönböztetés szerinti tájékoztatást és felhívást a rendelet hatályba lépését követő napon **60** belül köteles kiadni, ideértve a hiánypótlási felhívást is, melynek során értelemszerűen alkalmazni kell a (2)-(5) bekezdést is.

(7)<sup>104</sup>

15.§ (1)<sup>105</sup>

(2)<sup>106</sup> Az eladási ajánlatot **az elidegenítésről és a vételárról való döntés meghozatalától** számított 7 napon belül ki kell adni. Ha eladási ajánlat nem adható ki, erről a vételi szándék bejelentőjét a döntéstől számított 7 napon belül értesíteni kell.

(3)<sup>107</sup>

(4) Az Önkormányzat ajánlati kötöttségének határidején belül előterjesztett - eladási ajánlattól való eltérésre vonatkozó - vevői kérelem esetén az önkormányzati döntésre - a módosítási igény bejelentésétől számított - 30 napon belül kell javaslatot tenni és a döntésről a vevőt 7 napon belül kell értesíteni.

16. § (1)<sup>108</sup> Az Önkormányzat ajánlati kötöttsége 30 nap. **A feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet** kérelemre a határidőt egy alkalommal 30 nappal meghosszabbíthatja. További meghosszabbításról a **Gazdálkodási, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság** dönthet.

(2)<sup>109</sup>

(3) Ha olyan döntés születik, hogy az eladási ajánlat nem adható ki, vagy a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság a szerződés jóváhagyott feltételeinek módosításához nem járul hozzá, a vevő a határozat felülvizsgálatát és új döntéshozatalát hat hónap elteltével igényelheti. Ugyanez érvényes, ha a kizáró feltételek alkalmazása alóli kérelem nem került teljesítésre.

---

<sup>102</sup> Módosította a 27/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 10. §-a.

<sup>103</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 47.§-a.

<sup>104</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 48.§-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 55. §. Hatályos a kihirdetés napjától. Majd hatályon kívül helyezte az 52/2012.(X.11.) sz. rendelet 4. § (3) bek. 2012. október 15-től.

<sup>105</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 49.§-a.

<sup>106</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 50.§-a.

<sup>107</sup> Hatályon kívül helyezte a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 51.§-a.

<sup>108</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 52.§-a.

<sup>109</sup> Hatályon kívül helyezte a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 53.§-a.

(4)<sup>110</sup>

(6)<sup>111</sup> Ha az eladási ajánlat alapjául szolgáló értékbecslés kelte óta 360 nap eltelt és az adásvételi szerződés a bérlő oldalán felmerült okból nem került megkötésre, ezt követően a vevő költségére elvégzett új forgalmi értékbecslés alapján a jelen rendeletben meghatározott értékhatárok figyelembe vételével illetékes Kt, Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság hozzájárulásával lehet új ajánlatot kiadni. Ha az adásvételi szerződés nem a bérlő oldalán felmerült okból nem került megkötésre, vagy az elidegenítésről az értékbecslés alapján nem született döntés, az értékbecslés 360 napig érvényes.

(7) A bérlő oldalán felmerült ok, ha a bérlő az ajánlatra nem tesz határidőn belül nyilatkozatot vagy elfogadó nyilatkozatot tesz ugyan, de az adásvételi szerződést nem köti meg.

## IV. FEJEZET

### A FORGALMI ÉRTÉK ÉS A VÉTELÁR

#### A forgalmi érték megállapítása

17. § (1)<sup>112</sup>

(2)<sup>113</sup> A forgalmi érték megállapítása értékbecslés alapján történik, amelyet úgy kell elkészíttetni, hogy az tartalmazza az elidegenítésre kerülő lakás, épület, és a hozzátartozó telek jogi helyzetével és műszaki állapotával összefüggő tényeket, továbbá a forgalmi érték meghatározását befolyásoló egyéb adatokat, valamint a lakás valóságos komfortfokozatát, függetlenül attól, hogy az jogszerű, szabályos műszaki kivitelezésű, vagy jogellenes, szabálytalan műszaki kivitelezésű építés eredménye.

(3) Az értékbecslésnek adatokat kell tartalmaznia a Józsefvárosban az értékbecslés készítését megelőző egy éven belül, legalább öt – a magánforgalomban adásvétel útján elidegenített – hasonló adottságú lakás vételáráról.

(4) Ha a vevő a lakásban elvégzett értéknövelő beruházásokat érvényesíteni kívánja, a vásárlási szándéknyilatkozatban – de legkésőbb az értékbecslést megelőzően - ezt kérnie kell. Közölni kell a lakásban elvégzett értéknövelő munkákat, az elvégzés időpontját, a felmerült és igazolható költségeket, valamint írásbeli nyilatkozatot kell tenni arról, hogy az elvégzett munka ellenértéke az Önkormányzat által sem pénzfizetéssel, sem bérbeszámítással nem került megtérítésre.

---

<sup>110</sup> Hatályon kívül helyezte a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 54.§-a.

<sup>111</sup> Hatályon kívül helyezte a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 55.§-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 56. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>112</sup> Hatályon kívül helyezte a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 56.§-a.

<sup>113</sup> Módosította a 27/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 11. §-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 57. §. Hatályos a kihirdetés napjától. Majd módosította az 52/2012.(X.11.) sz. rendelet 2. §. Hatályos 2012. október 15-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően benyújtott vételi kérelmek esetében kell alkalmazni.



(5)<sup>114</sup> Az, hogy az értékbecslés során – a rendelet alapján – a bérlő által megjelölt mely értéknövelő munkák értékének megállapítása jöhetnek szóba, a **feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet** és a vagyongazdálkodó az értékbecslést végzővel egyeztetni.

(6) Az értékbecslés során meg kell határozni, hogy a lakásnak az értékbecslés időpontjában érvényes forgalmi értékében milyen hányadot képviselnek a bérlő azon beruházásai, amelyeket a jelen rendelet alapján a bérlő javára figyelembe kell venni.

(7) Csak azok az értéknövelő beruházásokat kell felmérni, amelyeket az a bérlő végzett, aki a lakásnak az értékbecslés időpontjában a bérlője.

(8) A (7) bekezdésben meghatározott korlátozás alkalmazása alól a bérlő (elhelyezésre jogosult használó) igénye estén Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság felmentést adhat és hozzájárulhat a jogelőd által végzett értéknövelő munkálatok forgalmi értéket befolyásoló hatásának megállapításához, ha a (7) bekezdésben meghatározott korlátozás alkalmazása a bérlővel szemben tisztességtelen üzleti magatartást valósítana meg, mert pl. a bérlő igazolta, hogy a korábbi bérlő számára megfizette az értéknövelő munkák ellenértékét.

18. § (1) Azok a munkálatok vehetők figyelembe a bérlő javára értéknövelő beruházásként, amelyeket a bérlő – a bérbeadó hozzájárulásával vagy a munkálatok elvégzése előtt a bérbeadóval történt megállapodás alapján, a szükséges hatósági és más engedélyek birtokában – végzett.

(2)<sup>115</sup> Ha az értéknövelő munkálatokkal nem a lakás közművesítése, komfortfokozatának növelése, romos lakás helyreállítása, a lakás alapterületének építés útján való növelése, vizesblokk kialakítása vagy számuk növelése történt, az értéknövelő beruházások figyelembe vételénél különös gondossággal kell vizsgálni, hogy nem olyan munkák után kíván-e a bérlő értéknövelő beruházást érvényesíteni, amelyek elvégzése egyébként a bérlő kötelezettsége, **vagy a bérlő egyéni, átlagosnál magasabb színvonalú igényeinek kielégítését szolgálják.**

(3)

(4) Azokat a munkálatokat, amelyeket általában a bérlőnek kellett (és kell) a bérbeadóval szembeni megtérítési igény nélkül végeznie [(5) bekezdés)], mint a forgalmi értéket növelő bérlői beruházásokat a bérlő javára akkor vehetők figyelembe a bérlő javára, ha a bérbeadó és a bérlő a munkálatok elvégzése előtt írásban úgy állapodott meg, hogy a munkálatok ellenértékét a bérlőnek részben vagy egészben megtéríti, de erre nem került sor.

(5) Az értékbecslés során figyelembe kell venni, hogy a bérlő köteles gondoskodni:

- a) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról,
- b) a lakás burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről, kivéve, ha arra a falban vagy földemben lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási - továbbá az épület felújítása során végzett - munkákkal kapcsolatban kerül sor,
- c) az elektromos vezetéknek és érintésvédelmi rendszerének a lakásban levő fogyasztásmérőtől - illetőleg a biztosító táblától - kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, a kapcsolók és a csatlakozó aljak cseréjéről,

<sup>114</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 57.§-a.

<sup>115</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 58.§-a.

d) az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a saját vagy a vele együtt lakó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről, valamint

e)

f) a lakásberendezések felújításáról és cseréjéről.

(6)

(7) Az értékbecslés a lakás beköltözhető forgalmi értékével kapcsolatban legalább három értéket tartalmazzon:

a) a lakás beköltözhető forgalmi értékét, függetlenül attól, hogy a bérlő bármilyen munkálatot végzett-e a lakásban,

b) előzetes megállapodás esetén a bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházások beköltözhető forgalmi értéken [a) pont szerinti értéken] belüli összegét,

c) az a) és b) pont szerinti forgalmi érték különbözetét, vagyis a bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházások nélkül számított beköltözhető forgalmi értéket.

(8) A bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházások esetén az értékbecslésben szerepeltetni kell, hogy:

a) milyen értéknövelő munkálatok figyelembe vétele történt,

b) az értéknövelő munkálatokat a bérlő melyik évben végezte el,

c) a bérlő az értéknövelő munkálatokat a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával végezte-e el,

d) kellett-e hatósági engedély az értéknövelő munkálatokhoz és azokat beszerezték-e,

e) történt-e az értéknövelő munkálatok miatt bérbeszámítás, s ha igen milyen összeg erejéig, tart-e még bérbeszámítás, s ha igen abból milyen összeg beszámítás a történt és milyen összeg van még hátra,

f) a bérlői beruházások avulását.

(9) A vételár alapját képező forgalmi értéket úgy kell megállapítani, hogy a lakás beköltözhető forgalmi értékéből [(1) bekezdés a) pontja] le kell vonni a bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházások beköltözhető forgalmi értéken belüli összegét [(1) bekezdés b) pontja], s kapott eredményhez hozzá kell adni a bérbeadó által bérbeszámítás útján vagy más módon már megtérített összeget.

(10)<sup>116</sup> Térítés mellett önkormányzati tulajdonba került lakás esetében a szerzést követő 5 éven belül a forgalmi értéket – külön értékbecslés elkészítése nélkül – a beszerzési/bekerülési érték alapján kell megállapítani. 5 éven túl a forgalmi érték megállapításához ingatlanforgalmi értékbecslést kell készítenni. Amennyiben a beszerzési/bekerülési érték magasabb az értékbecslésben megállapított forgalmi értéknél, úgy a magasabb értéket kell a vételár alapjául figyelembe venni.

## A VÉTELÁR

### A térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakások vételára

<sup>116</sup> Kiegészítette a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 58. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

19. §<sup>117</sup>

(1)<sup>118</sup> Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a forgalmi érték 25%-a, komfortos, összkomfortos lakás esetében a vételár a forgalmi érték 50%-a.

(2)<sup>119</sup>

(3)<sup>120</sup> Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően, ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg:

- a) 1-6 lakást tartalmazó házas ingatlanokban lévő lakások esetében a vételár a forgalmi érték 50%-a, komfortos, összkomfortos lakás esetében a vételár a forgalmi érték 75%-a,
- b) az eladási ajánlat kiadását megelőző 10 éven belül több szerkezeti elemet magába foglaló felújításban, korszerűsítésben részesült épület esetén a vételár mértéke az (1) bekezdésben meghatározott vételár 1,5-szeres, a 10 éven belül felújított, korszerűsített épület esetén pedig a vételár mértéke az (1) bekezdésben meghatározott vételár 2-szerese,
- c) amennyiben a HVT III. területén lévő lakóépületek lakásbérleményeinek elidegenítésére kerül sor, a vételár mértéke az (1) bekezdésben meghatározott vételár 2-szerese,
- d) a piaci bérű lakás vételára a forgalmi érték 50%-a, komfortos, összkomfortos lakás esetében a vételár a forgalmi érték 75%-a.

(4)<sup>121</sup>

(5)<sup>122</sup> Az (1)-(3) bekezdésben foglaltakat megfelelően alkalmazni kell akkor is, ha az (1) bekezdés szerinti lakást az elhelyezésre jogosult használója vásárolja meg.

(6)<sup>123</sup>

a) Ha az (1) bekezdés szerinti lakást a bérlő határozott időre szólóan vagy feltétel bekövetkezéséig bérli, és felmentést kapott az elidegenítési tilalom alól, az általa fizetendő vételárra az (1)-(4) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni, ha a bérleti jogviszony 1994. március 31-ét megelőző idő óta már fennáll.

---

<sup>117</sup> A 19.§(1) bekezdését hatályon kívül helyezte az 55/2006.(XII.15.) ök. sz. rendelet 11.§-a. A 19.§. bekezdéseinek hivatkozásait módosította a 24/2007.(IV. 25.) ök. sz. rendelet 3.§-a.

<sup>118</sup> Módosította az 55/2006.(XII.15.) ök.sz. rendelet 8.§(1) bekezdése. A bekezdések számozását módosította az 55/2006.(XII.15.) ök. sz. rendelet 8.§(2) bekezdése. Majd módosította az 52/2012.(X.11.) sz. rendelet 3. § (1) bek. Hatályos 2012. október 15-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően benyújtott vételi kérelmek esetében kell alkalmazni.

<sup>119</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 59.§-a.

<sup>120</sup> Módosította az 55/2006.(XII.15.) ök. sz. rendelet 8.§ (2) bekezdése. Majd módosította az 52/2012.(X.11.) sz. rendelet 3. § (2) bek. Hatályos 2012. október 15-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően benyújtott vételi kérelmek esetében kell alkalmazni.

<sup>121</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 60.§-a.

<sup>122</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 61.§-a.

<sup>123</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 62.§-a. Majd módosította a 10/2012.(II.23.) sz. rendelet 4. §. Hatályos 2012. március 1-től.

b) Ha a határozatlan idejű bérleti jogviszony bérleti díj nem fizetése miatt határozott idejűre változott, a vételár a forgalmi érték 50 %-a

c) Minden más esetben határozott időre szólóan vagy feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakást bérlője részére a forgalmi érték 95%-nak megfelelő vételáron lehet eladni.

(7)<sup>124</sup> Ha az (1) bekezdés szerinti lakást a jogcím nélküli lakáshasználó, illetve versenyeztetési eljáráson kívül vásárolják meg, a vételár azonos a lakás beköltözhető forgalmi értékével. A vételárat egy összegben kell megfizetni. Egyösszegű fizetésnek tekintendő a 21. § (9) bekezdése alapján teljesített banki hitel felhasználása is azzal a kikötéssel, hogy ha a vételár megfizetése nem teljesül, úgy az adásvétel tárgyát képező lakás, a fizetési határidő leteltét követően nem adható bérbe, illetve használatba. A vételárból semmilyen jogcímen nem adható kedvezmény, a vételár nem csökkenthető, részletfizetés nem engedélyezhető.

(8)<sup>125</sup> A rendelet 19. § (1) bekezdését a 2009. október 1. és 2010. december 31. közötti időszakban benyújtott vételi kérelmek esetében, a rendeletben meghatározott feltételekkel, elidegenítésre kijelölt lakóépületekben elhelyezkedő lakásbérlemény, ha az térítés nélkül került az Önkormányzat tulajdonába, és azt az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a forgalmi érték 15 %-a.

(9)<sup>126</sup> A 2009. október 1. és 2010. december 31. közötti időszakban benyújtott vételi kérelmek esetében a rendelet 19. § (3) c) pontjában meghatározott vételár mértéke a (8) bekezdésben meghatározott vételár 1,5-szerese, vagy 3-szorosa.

(10)<sup>127</sup> A 4. § (2) e) pontja alapján elidegenített ingatlan esetében, a vételár megállapításánál figyelembe kell venni a beruházás költségeit, valamint ezen költségek mértékét azzal, hogy a vételár nem lehet alacsonyabb a beruházás összköltségénél.

(11)<sup>128</sup> A (10) bekezdés alapján megállapított vételár megfizetésére semmilyen kedvezmény nem adható, a vételár megfizetésének ütemezéséről a Képviselő-testület, vagy a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

#### **A térítés mellett Önkormányzat tulajdonába került lakások vételára**

20. § (1)<sup>129</sup> A rendelet alapján kötött adásvételi szerződés esetében, ha az önkormányzati eszközökből szerzett lakást a bérlő, illetve az elhelyezésre jogosult lakáshasználó vásárolja meg, a vételár nem lehet kevesebb a lakás szerzés kori bekerülési értékénél.

<sup>124</sup> Módosította az 55/2006.(XII.15.) ök. sz. rendelet 8.§ (4) bekezdése. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 60. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>125</sup> Kiegészítette a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 61. §. Hatályos a kihirdetés napjától. Majd módosította a 27/2010.(VI.18.) ök.sz. rendelet 1. §. Hatályos 2010. július 1-től.

<sup>126</sup> Kiegészítette a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 62. §. Hatályos a kihirdetés napjától. Majd módosította a 27/2010.(VI.18.) ök.sz. rendelet 2. §. Hatályos 2010. július 1-től.

<sup>127</sup> Kiegészítette a 25/2011.(IV.27.) sz. rendelet 2. §. Hatályos 2011. május 1-től.

<sup>128</sup> Kiegészítette a 25/2011.(IV.27.) sz. rendelet 2. §. Hatályos 2011. május 1-től.

<sup>129</sup> Módosította a 27/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 12. §-a. Majd módosította a 25/2011.(IV.27.) sz. rendelet 3. §. Hatályos 2011. május 1-től.

(2)<sup>130</sup> Az (1) bekezdés alapján kötött adásvételi szerződés esetében a vevőt nem illetik meg a 21. § (1)-(10) bekezdésben foglalt kedvezmények, az (1) b) pont részletfizetésre vonatkozó rendelkezése, a (7) bekezdés, a (8) bekezdés és (9) bekezdés kivételével, valamint a 22. § (1)-(7) bekezdésében foglalt kedvezmények a (7) bekezdés a) pontja kivételével.

(3)<sup>131</sup>

(4)<sup>132</sup>

(5) Ha az (1) bekezdés szerinti lakást nem a bérlője és nem elhelyezésre jogosult használója vásárolja meg, a vételárat egy összegben kell megfizetni. A vételárból semmilyen jogcímen nem adható kedvezmény, a vételár nem csökkenthető, részletfizetés nem engedélyezhető.

(6)<sup>133</sup> A vételár meghatározásánál az önkormányzati eszközökből szerzett lakás szerzőskori értékét kell figyelembe venni, ha az elkészült forgalmi értékbecslés alacsonyabb értéket állapított meg.

### A vételár megfizetése

21.§ (1) A rendelet alapján kötött adásvételi szerződés esetében - ha a rendelet alapján nem egy összegben kell megfizetni a vételárat - és a vevő a lakás bérlője vagy a vele egy tekintet alá eső személy, valamint az elhelyezésre jogosult használó:

- a) választhat, hogy a vételárat a szerződés megkötésekor egy összegben vagy részletekbe fizeti-e meg,
- b)<sup>134</sup> a vételár 20 %-ának megfizetése után fennmaradt vételárrészt pedig
  - választása szerint, de legalább 15 év, de legfeljebb 25 év alatt, havonta egyenlő részletekben fizetheti meg kamataival együtt, vagy
  - a fennmaradó vételárrészből 55 % engedményre jogosult, ha a teljes fennmaradó vételárat egy összegben fizeti meg az adásvételi szerződés megkötésekor,
- c) szociális jövedelmi viszonyai alapján kedvezményben részesülhet.

(2)<sup>135</sup>

A bérlő és a vele egy tekintet alá eső személy, valamint az elhelyezésre jogosult használó:

- a) köteles a szerződés megkötésekor a *vetelár 20 %-át* megfizetni,
- b)<sup>136</sup> a vételár 20 %-ának megfizetése után fennmaradt vételárrészt pedig**
  - választása szerint, de legalább 15 év alatt, havonta egyenlő részletekben fizetheti meg kamataival együtt, vagy**
  - a fennmaradó vételárrészből 55 % engedményre jogosult, ha a teljes fennmaradó vételárat egy összegben fizeti meg az adásvételi szerződés megkötésekor.**

<sup>130</sup> Módosította a 25/2011.(IV.27.) sz. rendelet 3. §. Hatályos 2011. május 1-től.

<sup>131</sup> Módosította a 27/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 14. §-a. Hatályon kívül helyezte a 25/2011.(IV.27.) sz. rendelet 6. §. Hatályos 2011. május 1-től.

<sup>132</sup> Módosította a 27/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 15. §-a. Hatályon kívül helyezte a 25/2011.(IV.27.) sz. rendelet 6. §. Hatályos 2011. május 1-től.

<sup>133</sup> Módosította a 27/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 16. §-a.

<sup>134</sup> Módosította a 27/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 17. §-a.

<sup>135</sup> Módosította az 55/2006.(XII.15.) ök. sz. rendelet 9.§ (1) bekezdése.

<sup>136</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 63.§-a.

c) <sup>137</sup>

(3) <sup>138</sup>

(4)<sup>139</sup> Ha a bérlő és a vele egy tekintet alá eső személy, valamint az elhelyezésre jogosult használó a fennmaradó vételár részét 15 évnél rövidebb idő alatt fizeti meg, az alábbi engedményben részesül

1.) A rendelet 21. § (2) b) pontja alapján kötött adásvételi szerződés esetében

a) fennmaradó vételárnak adásvételi szerződés megkötését követő 5 éven belül történő megfizetése esetén az engedmény a fennmaradt vételár 45 %-a,

b) fennmaradó vételárnak adásvételi szerződés megkötését követő 5-10 év között történő megfizetése esetén az engedmény a fennmaradt vételár 25 %-a,

c) a fennmaradó vételárnak adásvételi szerződés megkötését követő 10 éven túl történő megfizetése esetén az engedmény a fennmaradt vételár 15 %-a,

d)<sup>140</sup> fennmaradó vételárnak adásvételi szerződés megkötését követő **5 éven belül** történő megfizetése esetén az engedmény a fennmaradt vételár 45 %-a,

e)<sup>141</sup> fennmaradó vételárnak adásvételi szerződés megkötését követő **5-10 év között** történő megfizetése esetén az engedmény a fennmaradt vételár 25 %-a,

f)<sup>142</sup> a fennmaradó vételárnak adásvételi szerződés megkötését követő **10 éven túl** történő megfizetése esetén az engedmény a fennmaradt vételár 15 %-a,

2.)<sup>143</sup> A rendelet 22. §-ában foglalt kedvezmények igénybevételével kötött adásvételi szerződés esetében

a) fennmaradó vételárnak az adásvételi szerződés megkötését követő 5 éven belül történő megfizetése esetén az engedmény a fennmaradt vételár 30 %-a,

b) fennmaradó vételárnak az adásvételi szerződés megkötését követő 5-10 év között történő megfizetése esetén az engedmény a fennmaradt vételár 15 %-a,

c) a fennmaradó vételárnak az adásvételi szerződés megkötését követő 10-15 év között történő megfizetése esetén az engedmény a fennmaradt vételár 5 %-a,

d) a fennmaradó vételárnak az adásvételi szerződés megkötését követő 15 éven túl történő megfizetése esetén engedmény nem jár.

(5) A (4) bekezdésben meghatározott engedmény az adott évben teljesítendő vételár részleteken felüli befizetésekre is érvényes, de mindig csak az adott évben történő többletbefizetésre irányadó mértékeknek megfelelően.

(6) Rövidebb törlesztési idő a vételárhátralék fennállása alatt bármikor választható. A vételárhátralékból engedmény azonban csak a rendelet szabályai alapján nyújtható.

(7) Részletfizetés esetén a vételár-részleteket annak kamataival növelten kell megfizetni.

<sup>137</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 64.§-a.

<sup>138</sup> Módosította az 55/2006.(XII.15.) ök. sz. rendelet 9.§ (2) bekezdése. Majd hatályon kívül helyezte a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 65.§-a.

<sup>139</sup> Módosította az 55/2006.(XII.15.) ök. sz. rendelet 9.§ (3) bekezdése. Majd módosította és új a-b-c. pontokkal kiegészítette a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 63. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>140</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 66.§-a.

<sup>141</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 67.§-a.

<sup>142</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 68.§-a.

<sup>143</sup> Kiegészítette a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 64. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

(8) A fennmaradó vételárrész megfizetésnek biztosítékként a vevő által megvásárolt lakásra Önkormányzat javára jelzálogjogot és elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

(9)<sup>144</sup> Amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg, úgy az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással kell megkötni. Ez esetben a vevő a vételár 20 %-át foglaló címén fizeti meg az eladó részére. Ha a teljes vételár az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, további 30 nappal a vevő kérésére meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő. A 61. naptól a vételár teljes kiegyenlítéséig igénybe vett időszakra vevő köteles kamatot fizetni, amely mértéke megegyezik a jegybanki alapkamattal. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyongazdálkodó szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetésére vonatkozó nullás igazolás benyújtását követő 5 napon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a lakás bérlője marad.

(10)<sup>145</sup> A 6.§ (3) p-s) pontjai alapján kötött adásvételi szerződésben a bérlőt nem illetik meg a 21. § (1)-(10) bekezdésben foglalt kedvezmények, az (1) b) pont részletfizetésre vonatkozó rendelkezése, a (7) bekezdés, a (8) bekezdés és (9) bekezdés kivételével, valamint a 22. § (1)-(7) bekezdésében foglalt kedvezmények a (7) bekezdés a) pontja kivételével.

### A kedvezmények a szociális helyzet alapján

22.§ (1) <sup>146</sup>

A vevő a teljes vételárat 25 év alatt, kamatmentes részletekben fizetheti meg, ha az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a lakbér mértékéről szóló, Józsefvárosi Önkormányzat **16/2010. (III. 08.) számú** rendelete **43. § (2)** bekezdésében meghatározott szociális, jövedelmi és **vagyoni** feltételeknek megfelel, továbbá ha sem **a vevőnek**, sem a vele – a **megvásárolandó** lakásban – legalább két éve állandó **lakcímbeljelentéssel** együttlakó egyenes ági rokonának vagy házastársának nincs beépítetlen telek, üdülő, hétvégi ház tulajdona, vagy legalább ½ tulajdoni hányada. A haszonélvezeti joggal terhelt beépítetlen telket, üdülőt, hétvégi ház tulajdont (tulajdoni hányadot) nem lehet figyelembe venni. Vevő az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg köteles az első törlesztő részletet megfizetni eladónak. A vételárhátralék egyösszegű megfizetése esetén a kedvezményt a rendelet 21. § (4) 2) pontja alapján kell megállapítani.

(2) A jövedelmi helyzet megállapításánál a kérelem benyújtását megelőző naptári évet kell figyelembe venni.

<sup>144</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 69.§-a, majd a27/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 18. §-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 65. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>145</sup> Kiegészítette a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 66. §. Hatályos a kihirdetés napjától. Majd módosította a 27/2010.(VI.18.) ök.sz. rendelet 3. §. Hatályos 2010. július 1-től. Majd módosította a 10/2012.(II.23.) sz. rendelet 5. §.Hatályos 2012. március 1-től.

<sup>146</sup> Módosította az 55/2006.(XII.15.) ök. sz. rendelet 10.§-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 67. §. Hatályos a kihirdetés napjától. Majd módosította a 33/2010.(IX.10.) sz.rendelet 6. §. Hatályos 2010. szept. 15-től.

(3) <sup>147</sup>A 19. § (1) bekezdés alapján meghatározott vételárból további 5 % vételár engedmény **azt a vevőt illeti meg, aki a szerződés megkötését megelőző két éven belül állandó lakcímbeljelentéssel a megvásárolni kívánt lakásban lakott és a szerződés megkötésekor:**

a) nyugdíjas, vagy nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül

b)<sup>148</sup> saját háztartásában orvos szakértői bizottsági határozattal igazolt munkaképtelen, vagy korlátozottan munkaképes fogyatékkal élő eltartásáról gondoskodik, vagy

c)

d)

e) saját háztartásában legalább 3 kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik, vagy

f) <sup>149</sup> megilleti a 22. § (1) bekezdés szerinti részletfizetési kedvezmény.

(4)<sup>150</sup> Az (1) és (3) bekezdésben szabályozott vételárengedmény mértéke több feltétel együttes fennállása esetén sem haladhatja meg az 5 %-ot.

(5) Ha a lakást többen, közösen vásárolják meg az (1) bekezdés szerinti vételár engedmény csak az ott meghatározott személyek által megvásárolt tulajdoni hányadra alkalmazható.

(6) A rendelet alapján kötött adásvételi szerződés esetében a lakást részletre vásárló vevő vagy házastársa a szociális helyzetében bekövetkező romlás esetén a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság kérelemre dönt:

a) a törlesztés ideje alatt bekövetkező minimum 66%-os rokkantság valamint lakást használó közeli hozzátartozó halála esetén a vételárhátralék 10 %-os csökkentéséről, vagy

b) a lakás visszavásárlásáról, az a) pont szerinti esemény bekövetkezéséig befizetett vételár a felek közötti elszámolás alapján történő visszafizetésének feltételével.

(7) A Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság kérelemre engedélyezheti:

a) a törlesztés ideje alatt önhibáján kívül bekövetkezett munkanélküliség esetén a munkanélküliség kezdetét követő hónaptól az új munkába állásig, de maximum 12 hónapra a fizetési kötelezettség szüneteltetését,

b) a törlesztés ideje alatt született negyedik, illetőleg további gyermek esetén a vételárhátralék összesen 10 %-os mértékű csökkentését.

## A kamat

23. §<sup>151</sup> (1a) A rendelet alapján kötött adásvételi szerződés esetében a lakást részletre vásárló (törlesztési időt igénybe) vevő a vételár fennmaradó része után kamat fizetésére köteles. A kamat mértéke a Ptk. pénztartozás esetére megállapított kamat.

<sup>147</sup> Módosította a 33/2010.(IX.10.) sz.rendelet 7. §. Hatályos 2010. szept. 15-től.

<sup>148</sup> Módosította a 27/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 19. §-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 68. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>149</sup> Módosította a 24/2007.(IV. 25.) ök. sz. rendelet 4.§-a.

<sup>150</sup> Módosította a 27/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 20. §-a.

<sup>151</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 70.§-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 69. §. Hatályos a kihirdetés napjától. Majd módosította a 25/2011.(IV.27.) sz. rendelet 4. §. Hatályos 2011. május 1-től.



(1b) A rendelet 20. § alapján kötött adásvételi szerződés esetében a lakást részletre vásárló (törlesztési időt igénybe) vevő a vételár fennmaradó része után kamat fizetésére köteles. A kamat mértéke a Ptk. pénztartozás esetére megállapított kamat kétszerese.

(2)<sup>152</sup> A vételárrészlet késedelmes megfizetése esetén a késedelmes időszakra, a késedelmes összeg után a vevő köteles a Ptk-ban a kötelezett késedelme (pénztartozás) esetére megállapított mértékű késedelmi kamatot is köteles megfizetni.

### **Egy telek méretét meghaladó ingatlanok**

24. § (1)<sup>153</sup> Ha az (épülethez) tartozó telek az építési jogszabályi rendelkezésekben meghatározott telekméretet meghaladja és a teljes ingatlan az Önkormányzat tulajdona, az épület vagy a benne lévő lakás (helyiség) elidegenítésre való kijelölése után a polgármesternek kezdeményeznie kell a telekalakítási eljárás megindítását, figyelemmel a helyi építési szabályzat és szabályozási terv előírásaira. Ugyanez érvényes, ha telekből útlejegyzésre van szükség.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni, ha

a) egy építési teleknagyságot elérő, önálló ingatlan nem alakítható ki,

b) a telket a Kt. védett kertté nyilvánította, vagy a telek országos, fővárosi, illetve helyi szintű védelem (műemlékvédelem, fővárosi értékvédelem) hatálya alá tartozik.

(3)<sup>154</sup> Ha a házingatlanhoz tartozó telek nem osztható meg, de az egy telek nagyságot meghaladja, az egy építési teleknagyságot meghaladó részt forgalmi értéken kell értékesíteni. Az egy építési teleknagyságot meghaladó rész forgalmi értékét – amíg minden lakás és helyiség elidegenítésre nem került – hat havonta aktualizálni kell.

(4) Ha az épülethez tartozó telek a (3) bekezdés szerinti építési teleknagyságot nem haladja meg, de a hatályos településrendezési előírások értelmében a beépítettsége nem éri el a maximális beépítési százalékot a még beépíthető telekrészt forgalmi értéken kell értékesíteni.

(5) A (3)-(4) bekezdésben meghatározott vételár semmilyen jogcímen nem csökkenthető, de a vevő kérésére a Polgármester legfeljebb 120 havi részletfizetést engedélyezhet. A részletfizetés biztosítékként a vevő által megvásárolt lakásra Önkormányzat javára jelzálogjogot és elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

(6) Az egy építési teleknagyságot meghaladó, még beépíthető telekrészrész forgalmi értékét a (3) bekezdés értelemszerű alkalmazásával hathavonta aktualizálni kell.

### **Az Önkormányzat által visszafizetendő felújítási hányad megtérítése**

25. §<sup>155</sup>

## **V. FEJEZET**

### **A VEVŐT TERHELŐ MUNKÁLATOK ÉS A TŰRÉSI KÖTELEZETTSÉG**

<sup>152</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 71.§-a, majd a 27/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 21. §-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 70. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>153</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 71. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>154</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 72. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>155</sup> Hatályon kívül helyezte a 48/207.(VII.17.) ök. sz. rendelet 72.§-a.

26. § (1) Ha az épület kizárólag az Önkormányzat tulajdona, a műszaki állapotot tartalmazó okiratban rögzíteni kell azt is, hogy a szabályozási terv végrehajtása érdekében milyen munkálatokat kell az épületen elvégezni. A társasházi alapító okiratban rögzíteni kell és ki kell kötni, hogy a tulajdonosok ezeket a munkálatokat kötelesek tūrni. Ha a munkálatok a tulajdonostársakat terhelik, az alapító-okiratban ezt is rögzíteni kell.

(2) Ha az épület kizárólag az Önkormányzat tulajdona, az ingatlan nyilvántartásban már széljegyzett vagy bejegyzett társasházi alapító okiratot a jelen rendelet hatályba lépésétől számított 180 napon belül az (1) bekezdésben meghatározott tartalommal ki kell egészíteni. Az alapító okirat kiegészítéséig az épületben lévő lakásra eladási ajánlat nem adható ki. Ha az alapító okiratot a jövőbeni vevőkkel már ismertették, a kiegészítésről a jövőbeni vevőket tájékoztatni kell.

(3) Az (1) bekezdés szerint az alapító okiratban foglalt kikötéseket az adásvételi szerződésben is rögzíteni kell.

(4) Az (1)-(2) bekezdés alapján az alapító okiratba, az eladási ajánlatba és az adásvételi szerződésbe felveendő rendelkezéseket a Főépítész és a Polgármesteri Hivatal javaslata alapján - az eladási ajánlat Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság elé terjesztése előtt - a Városüzemeltetési Bizottság határozza meg.

(5) Az épületen elvégzendő munkálatok tūrésére vonatkozó kötelezettséget az eladási ajánlatban és az adásvételi szerződésben rögzíteni kell akkor is, ha arra nem a szabályozási terv végrehajtása céljából kerül sor. Ha az ilyen munkálatok elvégzése és azok költségei a tulajdonostársakat terheli, az eladási ajánlatban és az adásvételi szerződésben – garanciák kikötésével – ezt is rögzíteni kell.

(6) Az (5) bekezdés alapján az eladási ajánlatba és az adásvételi szerződésbe felveendő kikötésekre a Főépítész és a Polgármesteri Hivatal tesz javaslatot, melyről a (4) bekezdés értelemszerű alkalmazásával kell dönteni.

(7)<sup>156</sup> Amikor az épületben lévő **lakásokra** először kerül sor eladási ajánlat kiadására, az eladási ajánlat jóváhagyása iránti előterjesztésben a **feladattal megbízott vagyonkezelő szervezetnek** ki kell térnie arra is, hogy szükség van telekalakítási vagy útlejegyzési eljárásra. Az eladási ajánlatban és az adásvételi szerződésben ennek tūrésére vonatkozó kötelezettséget is elő kell írni.

27.§ (1) A vevőre háruló kötelezettségek teljesítésének garanciájaként az adásvételi szerződésben különösen meg kell határozni az elvégzendő munkálatok megkezdésének és befejezésének a határidejét és a határidő elmulasztása esetén fizetendő kötbért.

(2) Ha az épületen elvégzendő munkálatok eredményeként a társasházi közös tulajdoni hányadok megváltoznak, az adásvételi szerződésben az ennek tūrésére vonatkozó kötelezettséget is rögzíteni kell. Ez azonban a külön tulajdonú lakás és helyiség alapterületét, beosztását vagy használhatóságát csak akkor érintheti, ha erről az érdekeltek között megállapodás született.

## VI. FEJEZET

<sup>156</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 73.§-a.

## AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

### Határidők az adásvételi szerződés megkötésére

28. § (1)<sup>157</sup> Az adásvételi szerződést a vevő eladási ajánlatot elfogadó nyilatkozatának Önkormányzat általi kézhezvételét követő 15 napon belül kell megkötni (aláírni), ha nem állnak fenn az elidegenítést kizáró feltételek és az Önkormányzat ajánlati kötöttsége még fennáll.

(2) Ha a vevő az eladási ajánlatot elfogadta, de kizáró feltétel áll fenn, az adásvételi szerződést a kizáró feltétel megszűnését - illetve a kizáró feltétel alkalmazása alóli felmentést - követő 15 napon belül kell megkötni.

(3) Ha a vevő nem tesz eladási ajánlatot elfogadó nyilatkozatot, az eladási ajánlatban közölt feltételek módosításában azonban a felek megállapodnak, az adásvételi szerződést a módosított szerződési feltételeket jóváhagyó döntéstől számított 15 napon belül kell megkötni.

(4)<sup>158</sup> Ha szerződés jóváhagyásával kapcsolatos nyilatkozatot kell beszerezni, a határidő a hozzájárulás **a feladattal megbízott vagyonkezelő szervhez** való megérkezésekor kezdődik.

(5) A módosított szerződési feltételeket jóváhagyó döntésről szóló értesítésben közölni kell, hogy az Önkormányzat ajánlati kötöttsége 30 nap.

(6)<sup>159</sup> Amennyiben az adásvételi szerződés tulajdonjog fenntartással került megkötésre, a teljes vételár kiegyenlítését és a bérleti díj megfizetésére vonatkozó nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül ki kell adni a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó nyilatkozatot.

(7)<sup>160</sup> Az elhelyezésre jogosult lakáshasználó, ha az adásvételi szerződésben vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, a határidő lejártát követő 30 napon belül köteles a lakást kiürítve elhagyni és az Önkormányzat részére birtokbaadni.

### Az adásvételi szerződés módosítása és megszűnése

29. § (1)<sup>161</sup> Az adásvételi szerződés módosításához **100** millió forint forgalmi értéket meg nem haladó lakás esetén a **Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság – 100** millió forint forgalmi értéket elérő lakás esetében a Kt. – járulhat hozzá.

<sup>157</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 73. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>158</sup> Módosította a 74/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 74.§-a.

<sup>159</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 75.§-a. Majd módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 74. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>160</sup> Kiegészítette a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 75. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>161</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 76.§-a.

(2) Ha a szerződés nem elállás jogcímén szűnik meg, a szerződés megszüntetéséhez az a szerv járulhat hozzá, amely az eladási ajánlat feltételeiről határozott, illetve – ha erre sor került - amely az adásvételi szerződést jóváhagyta.

(3) Ha az adásvételi szerződés úgy szűnik meg, hogy a vevőnek a vételár visszajár, arra az időtartamra, amíg az adásvételi szerződés fennállt, a visszajáró vételárból a teljes bérleti díjjal megegyező használati díjat le kell vonni.

(4) Ha az Önkormányzat által kötött megbízási szerződés másként nem rendelkezik a jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez az Önkormányzattal szembeni tartozás kiegyenlítése esetén a Polgármester vagy meghatalmazottja járulhat hozzá.

### **Az elállás<sup>162</sup>**

30.§<sup>163</sup>

### **Értesítések**

31. § (1)<sup>164</sup> Az adásvételi szerződésekről és módosításukról, valamint az adásvételi szerződések megszűnéséről szóló okiratok egy eredeti példányát meg kell küldeni a Jegyzőnek és az általa meghatározottaknak is.

(2)<sup>165</sup> Az adásvételi szerződés alapján a Polgármesteri Hivatal, **illetve a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet** haladéktalanul korrigáltatja az Önkormányzatot terhelő társasházi közös költség nyilvántartását és a vagyon-nyilvántartást.

(3) A Polgármesteri Hivatalnak – közvetlenül vagy megbízottja útján - a szerződés megkötéséről 30 napon belül a vagyongazdálkodókat és az illetékes közös képviselőt tájékoztatnia kell.

(4) Az (1)-(3) bekezdésben megjelölteket értelem szerűen értesíteni kell az adásvételi szerződés megszűnéséről is.

## **VII. FEJEZET**

### **ELIDEGENÍTÉSSEL KAPCSOLATOS EGYÉB RENDELKEZÉSEK<sup>166</sup>**

#### **Eltérés a rendeletről a HVT területén lévő lakás esetében**

32.§ HVT területén lévő lakás esetén a Kt. hozzájárulásával a jelen rendeletben foglaltaktól el lehet térni, ha a befektetési területre vonatkozó szerződés teljesítése érdekében szükséges.

#### **Az előszerződés**

<sup>162</sup> Hatályon kívül helyezte a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 76. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>163</sup> Módosította a 24/2007.(IV. 25.) ök.sz. rendelet 5.§-a. Majd hatályon kívül helyezte a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 76. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

<sup>164</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 78.§-a.

<sup>165</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 79.§-a.

<sup>166</sup> Módosította a 36/2009.(IX.18.) ök. sz. rendelet 77. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

### Igazolás

34.§ Ha a vételi szándék bejelentője valamely határidőt elmulaszt, a Pp. szabályai szerint előterjeszhető igazolási kérelemmel élhet, amelyet a Polgármester bírál el. Az ajánlati kötöttség határidejét a Polgármester 30 napnál hosszabb időre nem hosszabbíthatja meg.

### Hatálybalépés

35 . § (1) A rendelet 2005. július 1. napján lép hatályba azzal, hogy a 11- 12. §-ok, a 17-19.§-ok és a jelen paragrafus (1) és (2) bekezdése tekintetében a hatálybalépés időpontja 2005. május 1. napja. Rendelkezéseit mindazokban az esetekben alkalmazni kell, amikor az Önkormányzatot ajánlati kötöttség nem terheli és nem került sor adásvételi szerződés megkötésére sem. Az önkormányzati bevételek növelését célzó egyes intézkedésekről szóló 43/2004. (X.29.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdésében szereplő „2004. november 1.” szövegrész helyébe „2005. május 1.”, a „2004. december 31.-e” szövegrész helyébe „2005. november 30-a” szöveg lép azzal, hogy a hivatkozott rendeletben meghatározott bevételnövelő intézkedéseket - lakások tekintetében - ezen új időpontok között lehet alkalmazni.

(2) A rendelet 11-12. §-ait és 17-19.§-ait azokban az esetekben is alkalmazni kell, amelyeknél 2005. május 1. napjáig még nem készült el az értékbecslés vagy ezen időpontig nem is kerül sor az értékbecslés Polgármesteri Hivatal általi megrendelésére. Az új – önkormányzati rendeletben szereplő, értékbecslésekre vonatkozó – rendelkezéseket lakások, illetve helyiségek esetében az egyéb vonatkozó jogszabályi előírásokkal összhangban kell alkalmazni azzal, hogy az értékbecslésre vonatkozó – önkormányzati rendeletben lévő – korábbi szabályokat csak akkor lehet alkalmazni, ha azok nem ellentétesek az új értékbecslési rendelkezésekkel.

(3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a 42/2003.(VII.11.) önkormányzati rendelet harmadik része, és az ezen rendeletet módosító 4/2005.(II.1.) önkormányzati rendelet.

(4) A (3) bekezdésben felsorolt rendeletek hatályon kívül helyezése nem érinti az eladásra való kijelöléssel kapcsolatos döntéseket és a kiadott eladási ajánlatokat, valamint a már kiadott önkormányzati jognyilatkozatokat és megkötött adásvételi szerződéseket.

(5) Ha az Önkormányzat oldalán a (3) bekezdésben felsorolt jogszabályok alapján ajánlati kötöttség áll fenn, az ajánlat határidőben való elfogadása esetén az ajánlati kötöttséget eredményező jognyilatkozat kiadásakor hatályos jogszabályok alapján kell a szerződést megkötni.

(6) A hatályon kívül helyezett önkormányzati rendeletekre olyan jog nem alapozható, amely a hatályon kívül helyezés előtt a magasabb szintű jogszabályok, az önkormányzati rendeletek tartalma miatt nem állt fenn.

---

<sup>167</sup> Módosította a 48/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 80.§-a.

(7) A rendelet hatálybalépése előtt kötött adásvételi szerződésekkel kapcsolatos igényekre a jogviszony létrejöttékor hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni akkor is, ha a rendelet hatálybalépése előtti időszakra vonatkozó igény érvényesítése a rendelet hatálybalépése után történik.

(8) Ha a rendelet hatálybalépése előtt kötött adásvételi szerződésben szereplő kikötés vagy az adásvételi szerződés megkötése idején a lakások eladást szabályozó önkormányzati rendelet a jelen rendeletben foglaltakhoz képest gyorsított előtörlesztés esetén a bérlőnek nagyobb kedvezményt biztosít, a vevő kérésére a gyorsított törlesztés kedvezményét az adásvételi szerződés, illetve az adásvételi szerződés megkötése idején hatályos önkormányzati rendelet alapján kell kiszámítani. Nem alkalmazható a kedvezőbb szabály, ha önkormányzati rendelet hatálya vagy alkalmazási lehetősége határidőhöz volt kötve és a határidő a vevő kérelmének előterjesztéséig már lejárt.