

A Budavári Önkormányzat¹ Képviselő-testületének

12/1994. (IV. 8.) Kt. rendelete a Budavári Önkormányzat² tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól

*egységes szerkezetben a 10/1995. (V. 23.) Kt., a 18/1997. (VI. 16.) Kt.,
10/1999. (VI. 25.) Kt., a 23/2000. (XII. 20.) Kt., a 13/2003. (VII. 2.) Kt. és a 13/2007.
(VI.29.) Kt. rendeletekkel, valamint a Kúria Önkormányzati Tanács Köf. 5008/2012/8.
sz. határozatával*

Az 1994. évi XVII. törvénnyel módosított, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Tv.) felhatalmazása alapján a Képviselő-testület a Budavári Önkormányzat³ (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeiről a következő rendeletet alkotja.

ELSŐ RÉSZ

Általános rendezések

I. FEJEZET

A rendelet célja és hatálya

1. §⁴

(1) A rendelet hatálya azokra az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra terjed ki, melyek elidegenítését a Tv. szabályozza, valamint azokra a lakásokra, amelyeknek elidegenítéséről a Képviselő-testület e rendelet hatályba lépése után dönt.

(2) A lakásokra a Tv. 91/ A.§ - ában meghatározott értelmező rendelkezéseket kell alkalmazni.

Az elidegenítéssel kapcsolatos feladatokban résztvevők

2. §

(1)⁵ A Képviselő-testület a lakások elidegenítésével kapcsolatos rendelkezési jogait az e rendeletben szabályozottak szerint

¹ Módosította a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 1. § (1) bekezdése, hatályos 1997. június 16-tól.

² Módosította a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 1. § (1) bekezdése, hatályos 1997. június 16-tól.

³ Módosított a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 1. § (1) bekezdése, hatályos 1997. június 16-tól.

⁴ Módosította a 13/2007. (VI.29.) Kt. rendelet 1.§ -a, hatályos 2007. július 4-től.

- 1.) a polgármester,
 - 2.) a Tulajdonosi Bizottság
- közreműködésével gyakorolja.

(2)⁶

(3) A polgármester e rendelet keretei között határozza meg azokat a részletes feladatokat és határidejüket, amelyeket az (1) bekezdésben felsoroltak ellátnak.

MÁSODIK RÉSZ

A lakások elidegenítése

II. FEJEZET

A lakások elidegenítésének jogcímei

3. §⁷

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokat a következő jogcímenek lehet elidegeníteni:

- a) a Tv-ben biztosított elővásárlási jog jogosultjának vásárlásra történő felajánlás,
- b) a Tv-ben előírt elővásárlási jog,
- c) más jogszabályban biztosított elővásárlási jog,
- d) versenyeztetés,
- e) a Képviselő-testület döntése,
- f)⁸ a bérbeadás útján hasznosított és az elővásárlási joggal érintett lakások kivételével a lakás tulajdonjogának gazdasági társaság rendelkezésére bocsátása (apportálás)

(2) A lakások elidegenítéséről a Képviselő-testület határoz.

A vételi joggal érintett lakások

4. §⁹

A vételi jog gyakorlása

5. §¹⁰

⁵ Módosította a 13/2007. (VI.29.) Kt. rendelet 2. §-a, hatályos 2007. július 4-től.

⁶ Hatályon kívül helyezte a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 3. §-a 1997. június 16-tól.

⁷ Szövegét megállapította a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 4. §-a, hatályos 1997. június 16-tól.

⁸ Módosította a 13/2007. (VI.29.) Kt. rendelet 3. §-a, hatályos 2007. július 4-től.

⁹ Hatályon kívül helyezte a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 5. §-a 1997. június 16-tól.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 5. §-a 1997. június 16-tól.

6. §¹¹7. §¹²8. §¹³9. §¹⁴

III. FEJEZET

A lakás eladásra való kijelölése

10. §¹⁵

- (1) A lakás elidegenítésre való kijelöléséről akkor lehet dönteni, ha ahhoz
- a bérlőkijelölési jog jogosultja,
 - az Önkormányzat költségvetési szerve által használt vagy hasznosított lakás esetén a lakással rendelkező szerv¹⁶,
 - a¹⁷ a szolgálati jellegű lakás esetén az arra jogosult,
 - a¹⁸ műemléki védettségű épületben lévő lakás esetén a műemlékvédelmi hatóság írásban hozzájárult.
- (2) Az (1) bekezdés c) pontjában megjelölt esetben adásvételi szerződés csak akkor köthető, ha a vevő írásban kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy a műemlékvédelmi hatóság valamennyi, az elidegenítéssel kapcsolatban meghatározott kikötését teljesíti. Ezt az adásvételi szerződésbe is bele kell foglalni.
- (3)¹⁹ Ha az (1) bekezdés b.) pontjában megjelölt lakás bérlőjét az Önkormányzat vagy jogelődje, annak vállalata, költségvetési szerve (intézmény) jelölte ki az írásbeli hozzájárulást az Önkormányzat esetében a Polgármester, a költségvetési szerv esetében az intézményvezető adhatja meg.
- (4)²⁰ A lakás elidegenítésre való kijelölését a Polgármester kezdeményezi, a kijelölés kérdésében - a Tulajdonosi Bizottság véleményének ismeretében – a Képviselő-testület határoz.

11. §

¹¹ Hatályon kívül helyezte a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 5. §-a 1997. június 16-tól.

¹² Hatályon kívül helyezte a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 5. §-a 1997. június 16-tól.

¹³ Hatályon kívül helyezte a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 5. §-a 1997. június 16-tól.

¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 5. §-a 1997. június 16-tól.

¹⁵ Szövegét megállapította a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 6. §-a, hatályos 1997. június 16-tól.

¹⁶ Módosította a 13/2003. (VII. 2.) Kt. rendelet 1. §-a, hatályos 2003. július 2-től.

¹⁷ Megállapította a 13/2007. (VI.29.) Kt. rendelet 4. §-a, hatályos 2007. július 4-től.

¹⁸ Jelölését módosította a 13/2007. (VI.29.) Kt. rendelet 4. §-a, hatályos 2007. július 4-től.

¹⁹ Módosította a 13/2007. (VI.29.) Kt. rendelet 4. §-a, hatályos 2007. július 4-től.

²⁰ Módosította a 13/2007. (VI.29.) Kt. rendelet 4. §-a, hatályos 2007. július 4-től.

(1) A Tv. hatálybalépése előtt házfelügyelői szolgálati lakásként bérbeadott lakás akkor idegeníthető el, ha a bentlakó bérlő, illetőleg jogcím nélküli - cserelakásra jogosult - lakáshasználó elhelyezéséről gondoskodtak vagy a Képviselő-testület²¹ a lakást e személyeknek ajánlja fel vételre.

(2) A házfelügyelői szolgálati lakásként bérbeadott lakást - ha az (1) bekezdés alapján a bérlőnek (használónak) nem lehet eladni vagy nincs elővásárlásra jogosult, illetve az elővásárlásra jogosult e jogaival nem él - a társasházi tulajdonközösségnek a kívülállókra vonatkozó feltételek szerint lehet eladni azzal, hogy a lakásra pályázatot nem kell kiírni.

A lakás megvételre való felajánlása

12. §

(1) Az önkormányzati lakást elidegenítésre való kijelölése esetén a Tv. szerint elővásárlásra jogosult bérlőnek (bérlőtársaknak), illetve a társbérlőknek (a továbbiakban együtt: vásárlásra jogosult) kell vételre felajánlani.²²

(2) A bérlőtársak részére a tulajdonjog egyenlő arányban történő megvételét, a társbérlők esetében az általuk kizárólagosan használt, lakóterület arányában számított tulajdoni hányad megvételét kell felajánlani.

(3)²³ A lakást a vásárlásra jogosult helyett az őt megillető hányadban – írásbeli nyilatkozatával, illetve közjegyzői okiratba foglalt hozzájárulásával – az egyenes ágbeli rokona (örökbefogadott gyermeke) is megveheti.

(4)²⁴

13. §²⁵

(1)²⁶ A vételre való felajánlásnak tartalmaznia kell a lakás:

- a.) címét, ingatlan-nyilvántartási adatait, társasházi közös tulajdoni hányadát,
- b.) alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
- c.) az épület lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
- d.) műemlékvédelmi hatósági kikötéseket,
- e.) vételárát,
- f.) vételára megfizetésének az e rendeletben szabályozott feltételeit,
- g.) megvételének szándékáról adandó válasz határidejét (a továbbiakban: ajánlati kötöttség)
- h.) a vásárlásra jogosult által közlendő, a Vagyoni Iroda által kért adatokat.

(2) A felajánlásban fel kell hívni a jogosult figyelmét, hogy eltartási szerződés esetén a vásárlási jog akkor gyakorolható, ha ahhoz az eltartó írásban hozzájárul.

²¹ Módosította a 18/1997. (VI.16.) Kt. rendelet 1. § (2) bekezdése, hatályos 1997. június 16-tól.

²² Módosította a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 7. §-a, hatályos 1997. június 16-tól.

²³ Módosította a 13/2007. (VI.29.) Kt. rendelet 4. §-a, hatályos 2007. július 4-től.

²⁴ Hatályon kívül helyezte a 13/2007. (VI. 29.) Kt. rendelet 12. §-a, hatályos 2007. július 4-től.

²⁵ Szövegét megállapította a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 8. §-a, hatályos 1997. június 16-tól.

²⁶ Módosította a 13/2007. (VI.29.) Kt. rendelet 6. §-a, hatályos 2007. július 4-től.

(3) Az ajánlati kötöttség határideje a vételre történő felajánlásról szóló értesítés kézhezvételét követő naptól számított 60. nap.²⁷

(4)²⁸ Ha az ajánlat elfogadását követő 60 napon belül a vevő érdekkörében felmerülő okból nem jön létre az adásvételi szerződés, az Önkormányzat a szerződéstől elállhat. A vételi ajánlatban ezen határidőre és következményére a vevőt figyelmeztetni kell.

14. §²⁹

(1) Bérleti joggal terhelt önkormányzati lakás csak a 12. § (1) bekezdésében felsorolt személyeknek (bérlő, bérlőtárs, társbérlő), illetve ezen személyek hozzájárulásával a Tv. 49. § d) pontjában felsorolt egyenes ági rokonai részére idegeníthető el.

(2) A Képviselő-testület csak rendkívül indokolt esetben, egyedi döntéssel térhet el az (1) bekezdésben foglaltaktól.

(3) A bérleti joggal terhelt önkormányzati bérlakás kívülálló, harmadik személy részére történő elidegenítéséhez a bérlő előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

15. §³⁰

Az üres, bérleti joggal nem terhelt lakás elidegenítése elsősorban versenytárgyalás (licit) vagy pályázat (a továbbiakban: versenyeztetés) útján történik.

16. §³¹

(1) A 15. §-ban meghatározott lakás elidegenítése esetén a pályázat kiírása előtt a lakást a kárpótlásra jogosult volt tulajdonosnak kell vételre felajánlani.

(2) Ha a kárpótlásra jogosult volt tulajdonos személyének megállapítása aránytalanul nagy nehézséggel járna, az (1) bekezdésben szabályozott ajánlat a Polgármesteri Hivatalban 30 napra kifüggesztett hirdetmény útján is közölhető.

17. §³²

A 15. §-ban meghatározott lakás elidegenítése esetén nem kell pályázatot kiírni a 3. § c), e) f) pontjában foglaltak esetén.

A lakás kívülállónak történő eladása

²⁷ Módosította a 10/1999. (VI. 25.) Kt. rendelet 1. §-a, hatályos 1999. június 25-től.

²⁸ Módosította a 13/2007. (VI.29.) Kt. rendelet 6. §-a, hatályos 2007. július 4-től.

²⁹ Szövegét megállapította a 23/2000. (XII. 20.) Kt. rendelet 1. §-a, hatályos 2000. december 20-tól,

³⁰ Szövegét megállapította a 23/2000. (XII. 20.) Kt. rendelet 3. §-a, hatályos 2000. december 20-tól.

³¹ Szövegét megállapította a 23/2000. (XII. 20.) Kt. rendelet 4. §-a, hatályos 2000. december 20-tól.

³² Szövegét megállapította a 23/2000. (XII. 20.) Kt. rendelet 5. §-a, hatályos 2000. december 20-tól.

18. §³³

- (1) Nem kell pályázatot kiírni a 3.§ (1) bekezdés f.) pontja esetében, illetve ha a lakás visszamaradt társbérelő vagy a társasházi közösség részére kerül eladásra.
- (2) A versenyeztetés részletes szabályait a Polgármester állapítja meg.

IV. FEJEZET**A forgalmi érték megállapítása****19. §³⁴**

(1) A lakás forgalmi értékének megállapítása forgalmi értékbecslés (a továbbiakban: értékbecslés) alapján történik, amelyet úgy kell elkészíteni, hogy tartalmazza az eladásra kerülő lakás, az épület és a hozzátartozó telek jogi helyzetével és műszaki állapotával összefüggő, továbbá a forgalmi érték meghatározását befolyásoló adatokat. Az értékbecslés részletes tartalmi követelményeit a rendelet melléklete tartalmazza.

(2)³⁵ Az értékbecslésnek a mellékletben felsorolt tényezők együttes figyelembe vételével meg kell állapítania a lakás forgalmi értékét.

(3)³⁶ Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg a forgalmi értéket csökkenteni kell a bérelőnek a lakásra fordított és meg nem térített, hitelt érdemlően igazolható értéknövelő beruházása értékével. Ennek során azonban nem lehet figyelembe venni azoknak a karbantartási munkálatoknak a költségét, amelyek elvégzése jogszabály vagy a bérbeadóval kötött megállapodás alapján a bérelő kötelezettsége.

A vételár alapja**20. §³⁷**

- (1) A vételár alapja a lakás beköltözhető forgalmi értéke.
- (2) Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, akkor a vételár alapja a beköltözhető forgalmi értéknek a 19. § (3) bekezdésében szabályozottak szerint csökkentett összege.

³³ Módosította a 13/2007. (VI.29.) Kt. rendelet 7. §-a, hatályos 2007. július 4-től.

³⁴ Szövegét megállapította a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 14. §-a, hatályos 1997. június 16-tól.

³⁵ Módosította a 13/2007. (VI.29.) Kt. rendelet 8. §-a, hatályos 2007. július 4-től.

³⁶ Módosította a 13/2007. (VI.29.) Kt. rendelet 8. §-a, hatályos 2007. július 4-től.

³⁷ Szövegét megállapította a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 15. §-a, hatályos 1997. június 16-tól.

A vételár mértéke

21. §

(1) Ha a lakást a vásárlásra jogosult vagy a kárpótlásra jogosult volt tulajdonos vásárolja meg, a vételárat – a 19. § (2)-(3) bekezdésére figyelemmel – a Tv. 52. § (1) bekezdése alapján kell megállapítani úgy, hogy a lakottság tényét a forgalmi érték 50 %-ában kell figyelembe venni.³⁸

(2)³⁹

(3)⁴⁰

(4)⁴¹ Ha a lakást kívülálló, lakottan vásárolja meg, a lakás vételárát a Képviselő-testület határozza meg.

22. §⁴²

(1) Ha az üres lakást nem versenyeztetés útján vásárolják meg, a vételár a lakás forgalmi értéke.

(2) A lakásnak a versenyeztetés alapjául szolgáló induló ára nem lehet alacsonyabb a forgalmi értékbecslésben feltüntetett érték 80 % - ánál.

(3) A versenyeztetés során kialakult vételárat az adásvételi szerződés megkötésekor egy összegben kell megfizetni.

(4) A (3). bekezdésben kikötött egyösszegű megfizetéstől – indokolt kérelemre – a Képviselő-testület eltérést engedélyezhet. A tulajdonjog bejegyzéséhez azonban csak az utolsó vételár megfizetésekor lehet hozzájárulni.

A lakás vételárának megfizetése

23. §

(1) A vásárlásra jogosult a vételárat - választásától függően - az alábbiak szerint teljesítheti:

- a) a szerződés megkötésekor a vételár 10 %-át egy összegben, a fennmaradó vételárhátralékot 25 évi részletfizetéssel havonta egyenlő részletekben fizeti meg;
- b) a vételárat a szerződés megkötésekor egy összegben fizeti meg;

³⁸ Szövegét megállapította a 10/1999. (VI. 25.) Kt. rendelet 2. §-a, hatályos 1999. június 25-től.

³⁹ Hatályon kívül helyezte a 10/1999. (VI. 25.) Kt. rendelet 8. §-a, hatályos 1999. június 25-től.

⁴⁰ Hatályon kívül helyezte a 13/2007. (VI.29.) Kt. rendelet 12. §-a, hatályos 2007. július 4-től.

⁴¹ Módosította a 13/2007. (VI.29.) Kt. rendelet 9. §-a, hatályos 2007. július 4-től.

⁴² Módosította a 13/2007. (VI.29.) Kt. rendelet 10. §-a, hatályos 2007. július 4-től.

c)⁴³ részletfizetés esetén a vételár hátralékot 25 évnél rövidebb törlesztési idő alatt fizeti meg.

(2)⁴⁴ Az (1) bekezdés c.) pontja szerinti rövidebb törlesztési idő a vételár hátralék fennállása alatt bármikor választható.

(3) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti vételárfizetés esetén a vételárhátraléokra évi 10 % kamatot kell felszámítani.⁴⁵

(4) Ha a lakást a Képviselő-testület által engedélyezett módon, részletfizetéssel vásárolják meg, a vételárhátralék után fizetendő kamat mértéke évi 20 %.⁴⁶

24. §⁴⁷

A jövedelmi és vagyoni helyzet alapján biztosított kedvezmények

25. §⁴⁸

V. FEJEZET

A lakások eladásával kapcsolatos eljárási kérdések

26. §⁴⁹

HARMADIK RÉSZ

Vegyes és átmeneti rendelkezések

VI. FEJEZET

Vegyes rendelkezések

A lakások elidegenítése versenyztetés útján

27. §⁵⁰

28. §⁵¹

⁴³ Módosította a 13/2007. (VI.29.) Kt. rendelet 11. §-a, hatályos 2007. július 4-től.

⁴⁴ Módosította a 13/2007. (VI.29.) Kt. rendelet 11. §-a, hatályos 2007. július 4-től.

⁴⁵ Szövegét megállapította a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 18. §-a, hatályos 1997. június 16-tól, módosította a 10/1999. (VI. 25.) Kt. rendelet 5. §-a, hatályos 1999. június 25-től.

⁴⁶ Szövegét megállapította a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 18. §-a, hatályos 1997. június 16-tól, módosította a 10/1999. (VI. 25.) Kt. rendelet 6. §-a, hatályos 1999. június 25-től.

⁴⁷ Hatályon kívül helyezte a 13/2007. (VI.29.) Kt. rendelet 12. §-a, hatályos 2007. július 4-től.

⁴⁸ Hatályon kívül helyezte a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 20. §-a 1997. június 16-tól.

⁴⁹ Hatályon kívül helyezte a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 20. §-a 1997. június 16-tól.

⁵⁰ Hatályon kívül helyezte a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 20. §-a 1997. június 16-tól.

29. §⁵²**Az adásvételi szerződés megkötése****30. §**

(1) Az adásvételi szerződést úgy kell megkötni, hogy az alkalmas legyen a tulajdonosváltás ingatlannyilvántartásban való átvezetésére.

(2) Az adásvételi szerződésben rögzíteni kell a vételárra, a vételár megfizetésére és a vételárból adott kedvezményre vonatkozó, e rendeletben meghatározott feltételeket, valamint a vevővel a vételár megfizetéséről - e rendelet keretei között létrejött megállapodást.

(3)^{53 54} A vevő az Önkormányzattól megvásárolt lakását akkor idegenítheti el, ha a vételárat teljes egészében kiegyenlítette és a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom törlési engedélyt az Önkormányzat nevében eljáró szerv a részére kiadta.⁵⁵

A vételár megfizetésének módja**31. §⁵⁶****A kamat****32. §**

(1) A vételárhátralék után - ha e rendelet más szabályt nem tartalmaz - évi öt százalék kamatot kell fizetni.

(2) Ha a kötelezett tartozása a havi részlet kétszeresét meghaladja, a hátralék után az (1) bekezdésben meghatározott kamaton felül évi 20 % késedelmi kamatot kell fizetni.⁵⁷

A helyiségek elidegenítésre való kijelölése**33. §⁵⁸**

⁵¹ Hatályon kívül helyezte a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 20. §-a 1997. június 16-tól.

⁵² Hatályon kívül helyezte a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 20. §-a 1997. június 16-tól.

⁵³ Számozását módosította a 13/2007. (VI.29.) Kt. rendelet 12. §-a, hatályos 2007. július 4-től.

⁵⁴ A (3) bekezdés első mondatát a Köf. 5008/2012/8 számú határozat megsemmisítette. Hatályát veszítette 2012. június 13-án.

⁵⁵ Módosította a 10/1999. (VI. 25.) Kt. rendelet 7. §-a, hatályos 1999. június 25-től.

⁵⁶ Hatályon kívül helyezte a 13/2007. (VI.29.) Kt. rendelet 12. §-a, hatályos 2007. július 4-től.

⁵⁷ Módosította a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 23. §-a, hatályos 1997. június 16-tól.

⁵⁸ Hatályon kívül helyezte a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 24. §-a 1997. június 16-tól.

VII. FEJEZET**A rendelet hatálybalépésekor fennálló jogviszonyokra vonatkozó szabályok****34. §**

(1) A rendelet nem érinti a hatályba lépése előtt kézbesített lakásvásárlási ajánlatokat, ha ezen időpontig az Önkormányzat oldalán az ajánlati kötöttség határideje még nem telt el.

(2) Azokra a szerződésekre, amelyeket a rendelet hatályba lépésekor az Önkormányzat oldalán fennálló ajánlati kötöttség alapján kell megkötni, a vásárlásra vonatkozó ajánlat megtételekor alkalmazott rendelkezéseket kell irányadónak tekinteni.

(3) A rendelet nem érinti a hatályba lépése előtt, illetve az (1) - (2) bekezdés alapján kötött szerződések feltételeit. Ezekre a szerződésekre továbbra is azokat a jogszabályokat kell alkalmazni, amelyek alapján a szerződések létrejöttek.

(4) Az (1) - (3) bekezdést megfelelően kell alkalmazni akkor is, ha a rendelet hatályba lépése előtt létrejött előszerződés alapján kell adásvételi szerződést kötni.

35. §⁵⁹**Hatálybalépés****36. §**

Ez a rendelet kihirdetésének napján lép hatályba.

Budapest, 1994. április 8.

dr. Kis Margit s. k.
jegyző

dr. Vigh Béla s. k.
polgármester

Hiteles:

Tánczosné dr. Pósa Ibolya
jegyző

Budapest, 2012. június 12.

⁵⁹ Hatályon kívül helyezte a 18/1997. (VI. 16.) Kt. rendelet 25. §-a 1997. június 16-tól.

**A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások
elidegenítésének szabályairól szóló módosított**

12/1994. (IV. 8.) Kt. rendelet

melléklete

A forgalmi értékbecslés tartalmi elemei

Lakásértékesítés esetén az értékbecslésnek elsősorban a következő adatokat kell tartalmaznia:

- a) az épület
 - kerületen belüli elhelyezkedését, fekvését,
 - közművesítettségének mértékét,
 - megközelítés lehetőségét;

- b) az épület, melléképület
 - építésének idejét, módját,
 - szerkezeteinek, berendezéseinek anyagát, életkorát, használhatóságuk százalékos mértékét,
 - javítás, helyreállítás szükségességét, az esetleges hatósági kötelezéseket,
 - felszereltséget,
 - felújítás időpontját, mértékét (részleges, teljes)
 - műemléki védettséget és ennek hatását a forgalmi értékre;

- c) az épületben
 - lévő lakások és helyiségek (bérlemények számát),
 - közös használatra szolgáló helyiségek és területek nagyságát;

- d) a lakás
 - alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
 - minőségét meghatározó tényezőket,
 - épületen belüli elhelyezkedést,
 - bérlők által elvégzett, de a bérbeadó által meg nem térített értéknövelő beruházást és annak mértékét;

- e) a földrészlet
 - bérleményhez tartozó nagyságát, értékét,
 - további beépítés lehetőségét,
 - egyéb adottságokat (pl. parkosított vagy támfalépítés szükségessége).
 - műemléki védettséget és ennek hatását a forgalmi értékre;

Az értékbecslésben az ingatlannyilvántartás alapján közölni kell az ingatlan tulajdoni lapjának I-III. részében szereplő adatokat.

Az értékbecslésben az értékbecslőnek fel kell tüntetnie az általa alkalmazott becslési eljárás módszerét.

Az értékbecslésnek összehasonlító adatot kell tartalmaznia a kerületben értékbecslés készítését megelőző egy éven belül legalább két - a magánforgalomban adásvétel útján elidegenített - hasonló adottságú lakás, helyiség vételáráról.

Az értékbecslésnek a fentiekben felsorolt tényezők figyelembevételével meg kell állapítania a lakás, helyiség beköltözhető forgalmi értékét.

A beköltözhető forgalmi értéket csökkenteni kell a bérlőnek a bérleményére fordított és meg nem térített értéknövelő beruházás értékével, ha a bérlemény az elővásárlásra jogosultnak kerül eladásra.