

Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat

40/2001./XII.29./ XI.ÖK számú rendelete

a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata¹ tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól (egységes szerkezetben 2013. február 13-i hatállyal)

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) és a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított LXV. törvény felhatalmazása alapján a Képviselő-testület a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata² (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiség) elidegenítésének feltételeiről a következő rendeletet alkotja:

ELSŐ RÉSZ

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET

A rendelet célja és hatálya

1. §

(1)³ A rendelet célja, hogy megállapítsa az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek Ltv.-ben szabályozott elidegenítésének részletes feltételeit és eljárási rendjét, valamint a Ltv.-ben szabályozott elővásárlási joggal érintett lakásokra és helyiségekre, valamint elővásárlási joggal nem érintett lakásokra és helyiségekre vonatkozó elidegenítési szabályokat.

Módosítás:

2/2002./I.21./ XI.ÖK sz. rendelet	23/2005./V.25./ XI.ÖK sz. rendelet	23/2011. (V. 31.) XI.ÖK rendelet
1/2003./I.20./ XI.ÖK sz. rendelet	43/2005./X.28./ XI.ÖK sz. rendelet	26/2012. (IV. 25.) XI.ÖK rendelet
30/2003./IX.22./ XI.ÖK sz. rendelet	10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelet	4/2013. (II. 12.) XI.ÖK rendelet
22/2004./V.25./ XI.ÖK sz. rendelet	19/2007./VI.27./ XI.ÖK sz. rendelet	
49/2004./X.27./ XI.ÖK sz. rendelet	35/2007./XI.28./ XI.ÖK sz. rendelet	
56/2004./XI.23./ XI.ÖK sz. rendelet	3/2008./II.29./ XI.ÖK sz. rendelet	
3/2005./I.24./ XI.ÖK sz. rendelet	40/2009./IX.10./ XI.ÖK sz. rendelet	
7/2005./II.22./ XI.ÖK sz. rendelet	40/2010./XII.20./ XI.ÖK sz. rendelet	

¹ 23/2005./V.25./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2005. május 29-én lépett hatályba

² 23/2005./V.25./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2005. május 29-én lépett hatályba

³ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2006. március 31-én lépett hatályba

- (2) A rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló minden lakásra és helyiségre.
- (3) A lakásokra és helyiségekre a Ltv. 2. számú mellékletében meghatározott értelmező rendelkezéseket kell alkalmazni.

Az elidegenítéssel kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlása

2. §

- (1) Ha a rendelet a lakások és helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogok, illetve kötelezettségek gyakorlójaként nem a Képviselő-testületet vagy valamely bizottságát jelöli meg, akkor az elidegenítéssel kapcsolatos tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket a Polgármester gyakorolja.
- (2)⁴ *A Gazdasági Bizottság⁵ dönt a 20 millió forint bekölthető forgalmi értéket meg nem haladó értékű lakások elidegenítéséről, kivéve a lakott lakásnak a rendelet 12-13. §-ában szabályozott, kívülálló részére történő elidegenítését.*
- (3)⁶ *Az Önkormányzat tulajdonát képező helyiségek elidegenítéséről*
a) 100 millió forint értékig terjedő vagyoniügyletben a Gazdasági Bizottság;
b) 100 millió forint vagy azt meghaladó értékű vagyoniügyletben a Gazdasági Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.
- (4)⁷ *A (2) bekezdésben nem szabályozott lakások elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt a Gazdasági Bizottság⁸ javaslata alapján.*
- (5)⁹ *A Képviselő-testület, a Gazdasági Bizottság¹⁰ és a Polgármester a lakások és helyiségek elidegenítésével kapcsolatos feladatait a Polgármesteri Hivatal közreműködésével látja el.*

⁴ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2006. március 31-én lépett hatályba

⁵ 40/2010./XII.20./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2011. január 1-jén lépett hatályba

⁶ 4/2013. (II. 12.) XI.ÖK rendelettel módosítva, 2013. február 13-án lépett hatályba

⁷ 22/2004./V.25./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2004. május 25-én lépett hatályba

⁸ 40/2010./XII.20./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2011. január 1-jén lépett hatályba

⁹ 30/2003./IX.22./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2003. szeptember 22-én lépett hatályba

¹⁰ 40/2010./XII.20./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2011. január 1-jén lépett hatályba

MÁSODIK RÉSZ

A LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSE

II. FEJEZET

A lakások elidegenítésének jogcímei

3. §¹¹

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokat

- a) az Ltv.-ben biztosított elővásárlási jog,*
 - b) egyéb, törvényben biztosított elővásárlási jog,*
 - c) pályázat útján történő értékesítés,*
 - d) pályázaton kívüli értékesítés*
- jogcímén lehet elidegeníteni.*

4. §¹²

5. §¹³

6. §¹⁴

7. §¹⁵

III. FEJEZET

A lakás elidegenítésre történő kijelölése

8. §¹⁶

- (1)** *Lakást elidegeníteni kizárólag a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv döntése alapján lehet.*

¹¹ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2006. március 31-én lépett hatályba

¹² 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel 2006. március 31-én hatályon kívül helyezve

¹³ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel 2006. március 31-én hatályon kívül helyezve

¹⁴ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel 2006. március 31-én hatályon kívül helyezve

¹⁵ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel 2006. március 31-én hatályon kívül helyezve

¹⁶ 35/2007./XI.28./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2007. november 28-án lépett hatályba

- (2) *Nem idegeníthetők el*
- a) *az Ltv. 1. § (1) bekezdésében meghatározott otthonházakban lévő lakások (nyugdíjasházi, garzonházi, szobabérlők házában lévő lakás) és lakrész,*
 - b) *a lakáscélú állami támogatásokról szóló, módosított 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet alapján elnyert támogatással létrehozott bérlakások, garzonházak, nyugdíjasházak és idősek otthona, a létesítésüktől számított 20 évig,*
 - c) *az Önkormányzat költségvetési szervének rendelkezése alatt álló lakások,*
 - d) *az Ltv. alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások közül az Önkormányzat által létesített lakások 5 évig,*
 - e) *2 évig az Ltv. alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások közül az Önkormányzat által megállapodás alapján vagy egyéb módon szerzett lakás, kivéve, ha a lakást az Önkormányzat – az épület lebontására előírt jogszabályi kötelezettség végrehajtása érdekében – biztosította elhelyezésként a bérlő részére,*
 - f)¹⁷ *a 41/2001./XII. 29./ XI.ÖK sz. rendelet 3. § (2) bekezdés l), m) és n) pontjaiban meghatározott jogcímen bérbe adott lakások 5 évig.*
- (3) *Az épületben található egyes lakások, illetve tulajdoni hányadok önálló ingatlanként is kijelölhetőek elidegenítésre.*
- (4) *A lakás elidegenítésre történő kijelölését a Polgármester kezdeményezheti a Rendelet 2. §-ában meghatározott tulajdonosi jogok gyakorlóinál.*
- (5) *A lakás elidegenítésre történő kijelöléséről akkor lehet dönteni, ha ahhoz a bérlőkijelölési, az ismételten gyakorolható bérlő-kiválasztási jog jogosultja, műemléképületben lévő lakás esetén a műemléki hatóság írásban hozzájárult.*

Elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése¹⁸

9. §

- (1)¹⁹ *A Magyar Állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került lakást - eladásra történt kijelölés esetén - az Ltv. szerint elővásárlásra jogosult bérlőnek, bérlőtársnak, illetve a társbérlőnek (a továbbiakban együtt: vásárlásra jogosult) kell vásárlásra felajánlani.*
- (2) *A bérlőtársaknak a tulajdonjog egyenlő arányban történő megvételét, a társbérlőknek az általuk kizárólagosan használt lakóterület arányában számított tulajdoni hányad megvételét kell felajánlani.*

¹⁷ 40/2009./IX.10./ XI.ÖK sz. rendelettel kiegészítve, 2009. szeptember 15-én lépett hatályba

¹⁸ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2006. március 31-én lépett hatályba

¹⁹ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2006. március 31-én lépett hatályba

- (3)²⁰ *A lakást a vásárlásra jogosult helyett az őt megillető hányadban – írásbeli hozzájárulásával – az egyenes ági rokona (örökbefogadott gyermeke) is megvásárolhatja.*
- (4)²¹ *A Rendelet 8. §-ának (3) bekezdésében meghatározott esetben a bérlőnek az általa kizárólagosan használt lakást, illetőleg az ahhoz igazodó tulajdoni hányadot kell vételre felajánlani.*

10. §

- (1) Ha az Ltv.-ben biztosított elővásárlási jog jogosultja a 9. §-ban biztosított jogával nem él és a lakás megvásárlására harmadik személy tesz ajánlatot, a harmadik személy által felajánlott vételárat az elővásárlási jog jogosultjával közölni kell.
- (2) A harmadik személy által felajánlott vételár közlésekor az elővásárlási jog jogosultját harminc napos határidő tűzésével kell felhívni nyilatkozattételre, hogy a lakást a harmadik személy által felajánlott vételáron megvásárolja-e.

11. §

Azt a lakást, amely az Ltv.-ben biztosított elővásárlási joggal érintett, a harmadik személy részére történő eladási ajánlat megtétele (pályázat kiírása) előtt az elővásárlásra jogosultnak minden esetben vételre kell felajánlani.

A lakás kívülállónak történő eladása

12. §

- (1) Az Ltv.-ben biztosított elővásárlási joggal érintett lakást harmadik személynek akkor lehet elidegeníteni, ha a bérlő (bérlőtársak, társbérlő) az Ltv.-ben biztosított elővásárlási jogával nem él.
- (2)²² *Ha az (1) bekezdésben megjelölt lakás bérlője nyugellátásban, illetőleg nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, lakásbérleti szerződésének fennállásáig a lakás harmadik személynek csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával idegeníthető el.*

²⁰ 19/2007./VI.27./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2007. június 27-én lépett hatályba

²¹ 35/2007./XI.28./ XI.ÖK sz. rendelettel kiegészítve, 2007. november 28-án lépett hatályba

²² 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2006. március 31-én lépett hatályba

13. §²³

- (1) *Lakás kívülállónak akkor idegeníthető el,*
- a) *ha az elővásárlásra jogosult a lakást nem vásárolja meg és az 12. § (2) bekezdésében meghatározott nyugdíjas, illetőleg nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesülő bérlő a lakás harmadik személy részére történő elidegenítéséhez írásban hozzájárult;*
 - b) *ha a lakás üres vagy az az Ltv.-ben biztosított elővásárlási joggal nem érintett.*

A lakás pályázaton, illetőleg pályázaton kívüli értékesítése

13/A. §²⁴

- (1) *Lakás kívülállónak – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – pályázat útján értékesíthető.*
- (2) *Lakás pályázaton kívül*
- a) *lakásbővítéshez szükséges lakás vagy lakrész csatolása,*
 - b) *szükséglakás megszüntetése*
esetén értékesíthető.
- (3) *A lakások (helyiségek) pályázat útján történő értékesítésének részletes szabályait a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.*

14. §

- (1) *A lakást az elhelyezésre jogosult bentlakó jogcím nélküli használó részére akkor lehet elidegeníteni, ha elhelyezéséhez az általa használt lakással legalább azonos szobaszámú és komfortfokozatú lakást kell biztosítani.*
- (2) *Az Ltv. hatályba lépésekor házfelügyelői szolgálati lakásként bérbe adott lakást az (1) bekezdésben foglalt feltételeken túl a bentlakó jogcím nélküli lakáshasználó részére akkor lehet elidegeníteni, ha az legfeljebb 16 lakásos épületben van és az épületben nincs felvonó.*

²³ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2006. március 31-én lépett hatályba

²⁴ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel kiegészítve, 2006. március 31-én lépett hatályba

IV. FEJEZET

A lakás vételára, a forgalmi érték megállapítása

15. §²⁵

- (1) *A lakás forgalmi értékét a Gazdasági Bizottság²⁶ határozza meg forgalmi értékbecslés figyelembevételével, melynek tartalmaznia kell az eladásra kerülő lakás, az épület és a hozzátartozó telek jogi helyzetével és műszaki állapotával összefüggő, továbbá a forgalmi érték meghatározását befolyásoló egyéb adatokat.*
- (2) *Az értékbecslésnek meg kell állapítania a lakás beköltözhető forgalmi értékét, valamint a (3) bekezdés szerinti értéket. Az értékbecslés tartalmi követelményeit a rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.*
- (3) *A beköltözhető forgalmi értéket csökkenteni kell a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásai értékével, ha a lakás az elővásárlási jog jogosultjának kerül eladásra.*

A vételár alapja

16. §

- (1) A beköltözhető forgalmi érték képezi a vételár alapját.
- (2)²⁷ *A 15. § (3) bekezdése szerint megállapított érték képezi a vételár alapját akkor, ha a lakást az elővásárlásra jogosult a 9. §-ban szabályozottak alapján vásárolja meg.*

A vételár mértéke

17. §²⁸

18. §²⁹

Ha a lakást az Ltv-ben biztosított elővásárlási jog jogosultja a 9. §-ában foglaltak alapján vásárolja meg – a rendeletben meghatározott kivételekkel – a vételár a lakás beköltözhető forgalmi értékének legalább hetven százaléka.

²⁵ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2006. március 31-én lépett hatályba

²⁶ 40/2010./XII.20./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2011. január 1-jén lépett hatályba

²⁷ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2006. március 31-én lépett hatályba

²⁸ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel 2006. március 31-én hatályon kívül helyezve

²⁹ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2006. március 31-én lépett hatályba

19. §

- (1)³⁰ *Ha az elővásárlási jog jogosultja által lakott lakás megvásárlására kívülálló személy tesz a rendelet 10. §-ában foglaltak szerint vételi ajánlatot, a lakás vételára a beköltözhető forgalmi érték legalább kilencven százaléka.*
- (2)³¹ *Ha az elővásárlásra jogosult a lakásra kívülálló által tett vételi ajánlatot elfogadja, úgy részére a lakást a kívülálló által tett vételi ajánlat tartalma szerint kell elidegeníteni.”*
- (3) Ha a lakást a rendelet 14. §-a alapján az elhelyezésre jogosult, bentlakó jogcím nélküli lakáshasználó részére lehet elidegeníteni a vételár mértékére az (1) bekezdés rendelkezései az irányadóak.
- (4) Ha a megüresedett társbérleti lakrészt a visszamaradt társbérelő kívánja megvásárolni a megüresedett lakrész vételára a lakrész beköltözhető forgalmi értéke.

*Elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítése*³²

20. §

- (1)³³ *Ha a lakást az Önkormányzat önmaga létesítette vagy tulajdonjogát az Ltv. 85/F. §-a alapján elővásárlási jog gyakorlásával, illetve megállapodás alapján, továbbá egyéb módon (végrehajtási eljárás során, árverésen kívüli árverési hatállyal történő vétellel) szerezte, a lakás vételára a 15. § (1) bekezdése alapján meghatározott beköltözhető forgalmi érték.*
- (2)³⁴
- (3) A lakás bentlakó bérlőnek történő elidegenítése esetén a vételár a lakás forgalmi értéke.
- (4)³⁵ *Az a volt házfelügyelő, aki az Önkormányzat Ltv.-ben meghatározott elhelyezési kötelezettsége alapján vált a lakás bérlőjévé, lakását a 18. §-ban meghatározott feltételek szerint beköltözhető forgalmi értéken vásárolhatja meg.*

³⁰ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2006. március 31-én lépett hatályba

³¹ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2006. március 31-én lépett hatályba

³² 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel kiegészítve, 2006. március 31-én lépett hatályba

³³ 40/2009./IX.10./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2009. szeptember 15-én lépett hatályba

³⁴ 49/2004./X.27./ XI.ÖK sz. rendelettel 2004. október 27-én hatályon kívül helyezve

³⁵ 35/2007./XI.28./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2007. november 28-án lépett hatályba

Az eladási ajánlat

21. §

- (1) Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell:
- a) a lakás címét, ingatlan-nyilvántartási adatait, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát;
 - b) az épület műemléki, illetve helyi védettségéről szóló tájékoztatást;
 - c) a bérlő által végzett és a bérbeadó által meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető és lakott forgalmi értéket;
 - d) vételárát;
 - e) a vételár megfizetésének a rendeletben szabályozott feltételeit;
 - f) az eladási ajánlat elfogadásának határidejét (a továbbiakban: ajánlati kötöttség);
 - g) az adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges, a jogosulttól kért adatokat, nyilatkozatokat.
- (2) Ha az ingatlan helyi védettség alatt áll, a Polgármesteri Hivatal illetékes szakirodájának véleményét is csatolni kell.
- (3) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti adat megjelölésekor nem vehető figyelembe azoknak a munkálatoknak a költsége, melyek elvégzése jogszabály vagy a bérbeadóval kötött megállapodás alapján a bérlő kötelezettsége.
- (4) Ha a Képviselő-testület másképp nem dönt, az eladási ajánlatot az épület (lakás) elidegenítésre való kijelölését követő 180 napon belül közölni kell a vásárlásra jogosulttal.
- (5)³⁶ *Az eladási ajánlat érvényessége, az ajánlati kötöttség az eladási ajánlat kézbesítését követő naptól számított 30. napig tart. A jogosult írásbeli kérelmére a Gazdasági Bizottság³⁷ a határidőt meghosszabbíthatja.*

A lakás vételárának megfizetése, fizetési kedvezmények

22. §³⁸

³⁶ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2006. március 31-én lépett hatályba

³⁷ 40/2010./XII.20./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2011. január 1-jén lépett hatályba

³⁸ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel 2006. március 31-én hatályon kívül helyezve

23. §

- (1)³⁹ *Az elővásárlási jog jogosultja a vételárat – választása szerint – az alábbiak szerint fizetheti meg:*
- a) *a vételárat a szerződés megkötésekor egy összegben,*
 - b) *a szerződés megkötésekor a vételár húsz százalékát egy összegben fizeti meg és a fennmaradó vételár hátralékot választása szerinti időtartamú, de legfeljebb tizenöt évi havonta egyenlő részletben.*
- (2)⁴⁰ *Az elhelyezésre jogosult jogcím nélküli lakáshasználó, továbbá a lakásban visszamaradt társbérlő az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár ötven százalékát köteles megfizetni és a fennmaradó vételár-hátralékra – választása szerinti tartamú, de legfeljebb öt évi – részletfizetési kedvezmény adható. A fennmaradó vételár-részeteket havonta, az adásvételi szerződésben meghatározott határidőben kell megfizetni.*
- (3)⁴¹ *Ha a lakás a 20. § (1) bekezdésében meghatározott módon került az Önkormányzat tulajdonába és az a bérlő vagy jogcím nélküli lakáshasználó részére kerül elidegenítésre, a vevő a vételár hetven százalékát köteles a szerződés megkötésekor egy részletben megfizetni, a fennmaradó vételár-rész megfizetésére pedig választása szerinti időtartamú, de legfeljebb öt évi – havonta egyenlő – részletben köteles.*
- (4) Pályázat útján értékesített, vagy egyébként üres, valamint a kívülállónak lakottan értékesített lakás esetén a vételárat az adásvételi szerződés megkötésekor egy összegben kell megfizetni.

(5)⁴²

Vételárengedmény

24. §

- (1) Ha a részletfizetési kedvezményre jogosult a vételárat a rendeletben, illetve az adásvételi szerződésben meghatározott részletfizetés időtartamánál rövidebb idő alatt, egy összegben fizeti meg, vételár-engedményre jogosult.
- (2)⁴³ *A vételár-engedmény mértéke a 23. §-ban meghatározott első vételárrészlet feletti vételárrészből a még fennálló vételárhátralék tíz százaléka.*

³⁹ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2006. március 31-én lépett hatályba

⁴⁰ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2006. március 31-én lépett hatályba

⁴¹ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2006. március 31-én lépett hatályba

⁴² 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel 2006. március 31-én hatályon kívül helyezve

⁴³ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2006. március 31-én lépett hatályba

- (3)⁴⁴ *A vételárengedmény mértéke a 18. §-ban meghatározott esetben a beköltözhető forgalmi érték negyven százaléka, a 20. § (1) bekezdésében foglalt esetben pedig a beköltözhető forgalmi érték hetven százaléka, ha az elővásárlásra jogosult a vételi kérelmét 2008. február 29. napjáig benyújtja és nyilatkozik, hogy a vételárat legkésőbb a szerződés megkötésétől számított 30 napon belül egy összegben megfizeti.*
- (4)⁴⁵ *A (3) bekezdésben meghatározott vételár egyösszegű teljesítésének minősül az is, ha a lakásvásárlásra jogosult a 23. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott vételár részen felüli teljes vételárhátralékot hitelintézeti kölcsön igénybevételel fizeti meg és ennek átutalása az adásvételi szerződésben meghatározottak szerint, de legfeljebb a szerződés létrejöttétől számított kilencven napon belül az Önkormányzat számlájára megtörténik. A vételár teljes összegének megfizetéséig az Önkormányzat a tulajdonjogát fenntartja.*
- (5)⁴⁶ *Ha a vevő hitelkérelmét a hitelintézet elutasítja, illetőleg a hitel folyósítására, illetve a vételár kiegyenlítésére az adásvételi szerződésben meghatározott határidőben nem kerül sor, az Önkormányzat jogosult a szerződéstől elállni és az eredeti állapotot, a bérleti jogviszonyt visszaállítani.*

25. §⁴⁷

26. §⁴⁸

V. FEJEZET

A lakások elidegenítésével kapcsolatos eljárási szabályok

27. §

- (1)⁴⁹ *Az értékesítésre vonatkozó kérelmeket a Polgármesteri Hivatal tartja nyilván.*
- (2) A Polgármesteri Hivatal intézkedik a lakásokra vonatkozó értékbecslés, társasházi alapító okirat, valamint az adásvételi szerződés elkészítése iránt, továbbá gondoskodik a hiánypótlási felhívás kiadásáról.
- (3) Az érvényes eladási ajánlat előfeltétele:
a) a telekrendezési eljárás lefolytatása;

⁴⁴ 35/2007./XI.28./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2007. november 28-án lépett hatályba

⁴⁵ 35/2007./XI.28./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2007. november 28-án lépett hatályba

⁴⁶ 35/2007./XI.28./ XI.ÖK sz. rendelettel kiegészítve, 2007. november 28-án lépett hatályba

⁴⁷ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel 2006. március 31-én hatályon kívül helyezve

⁴⁸ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel 2006. március 31-én hatályon kívül helyezve

⁴⁹ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2006. március 31-én lépett hatályba

- b) amennyiben a területre nincs érvényes településrendezési terv, akkor a szabályozási, illetve rendezési javaslat elfogadása;
- c) az épületek esetleges átalakítására, bontására vonatkozó javaslat elfogadása;
- d) legalább kétlakásos épületnél a társasház megalapítása.

HARMADIK RÉSZ

A HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE

VI. FEJEZET

A helyiségek eladásra való kijelölése és vételre való felajánlása

28. §

- (1)⁵⁰ *A Képviselő-testület és a Gazdasági Bizottság⁵¹ az épületben lévő egyes helyiségeket is kijelölheti eladásra.
Nem jelölhető ki az a helyiség elidegenítésre, amely tekintetében olyan személy gyakorolhat elővásárlási jogot, akinek az Önkormányzat felé bármilyen jogcímen nyilvántartott és lejárt tartozása áll fenn.*
- (2) Nem idegeníthetők el az Önkormányzat költségvetési szervének rendelkezése alatt álló helyiségek.
- (3) A helyiséget elidegenítésre akkor lehet kijelölni, ha ahhoz:
- a) a helyiség bérlőjének kijelölésére jogosult szerv,
 - b) életvédelem céljait szolgáló helyiség esetében a polgári védelmi parancsnokság,
 - c) műemlék épületben lévő helyiség esetében a műemléki hatóság írásban hozzájárult.

29. §⁵²

- (1) *A nemzeti vagyonról szóló törvény 13. § (1) bekezdése alapján a költségvetésről szóló mindenkor hatályos törvényben meghatározott forgalmi értéket meghaladó helyiség értékesítése 29. § (3) bekezdésben foglaltak kivételével csak pályázat útján történhet.*
- (2) *A nemzeti vagyonról szóló törvény 13. § (1) bekezdése alapján a központi költségvetésről szóló mindenkor hatályos törvényben meghatározott forgalmi*

⁵⁰ 19/2007./VI.27./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2007. június 27-én lépett hatályba

⁵¹ 40/2010./XII.20./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2011. január 1-jén lépett hatályba

⁵² 4/2013. (II. 12.) XI.ÖK rendelettel módosítva, valamint a §-t megelőző alcím hatályon kívül helyezve, 2013. február 13-án lépett hatályba

értéket meg nem haladó helyiség értékesítése pályáztatás útján, vagy kérelemre, a Gazdasági Bizottság egyedi döntése alapján történhet.

- (3) *Bérbe adott helyiség pályázat kiírása nélkül is elidegeníthető a bérlő részére.*
- (4) *Nincs szükség pályázat kiírására a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben foglalt feltételek szerinti értékesítés esetén.*

30. §

- (1)⁵³ *Ha a helyiség megvásárlására harmadik személy tesz ajánlatot, azt az elővásárlási jog jogosultjával közölni kell.*
- (2) *A harmadik személy által felajánlott vételár közlésekor az elővásárlási jog jogosultját 30 napos határidő tűzésével kell felhívni nyilatkozattételre, hogy a helyiséget a harmadik személy által felajánlott vételáron megvásárolja-e.*

31. §⁵⁴

- (1) *Az Ltv.-ben biztosított elővásárlási joggal érintett helyiséget harmadik személynek akkor lehet eladni, ha a bérlő (bérlőtárs) a harmadik személy által felajánlott vételáron és feltételek mellett nem él elővásárlási jogával.*
- (2)⁵⁵ *Az elővásárlási joggal érintett helyiség tulajdonjogának nem pénzbeli hozzájárulásként történő átruházására az Ltv. 61.§-a az irányadó.*

32. §⁵⁶

Nem gyakorolhatja a helyiségre elővásárlási jogát a bérlő, ha a szerződéskötés időpontjában adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, vagy a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása áll fenn.

A helyiség vételára

33. §⁵⁷

- (1) *A helyiség vételára a beköltözhető forgalmi érték, melyet a 15. § (1)-(4) bekezdéseinek értelemszerű alkalmazásával a Gazdasági Bizottság⁵⁸ határoz meg.*

⁵³ 22/2004./V.25./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2004. május 25-én lépett hatályba

⁵⁴ 22/2004./V.25./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2004. május 25-én lépett hatályba

⁵⁵ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel kiegészítve, 2006. március 31-én lépett hatályba, a § eredeti szövege (1) bekezdésre változott

⁵⁶ 19/2007./VI.27./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2007. június 27-én lépett hatályba

⁵⁷ 22/2004./V.25./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2004. május 25-én lépett hatályba

(2)⁵⁹ *Ha a helyiséget az elővásárlásra jogosult bérlő vásárolja meg, a vevő kérelmére a Gazdasági Bizottság különös méltánylást érdemlő körülmények esetén engedélyezheti, hogy a vevő a vételárat legfeljebb az adásvételi szerződés megkötését követő 12 hónap alatt fizethesse meg. Ez esetben a szerződés megkötésekor a vételár ötven százalékát egy összegben kell megfizetni. Azon vételárrész tekintetében, melyre nézve a vevő részletfizetési kedvezményt kapott, az Önkormányzat a Ptk. 232. §-ának (3) bekezdésében meghatározott jegybanki alapkamat kétszeres összegének megfelelő kamatot számít fel. Az Önkormányzat a vételár teljes kiegyenlítése előtt tulajdonjogáról nem mondhat le.*

34. §

(1)⁶⁰ *Ha a helyiséget bérleti joggal terhelt harmadik személy vásárolja meg vagy az a társasházi tulajdonosok részére kerül elidegenítésre, a vételár a helyiség forgalmi értéke.*

(2) Ha a helyiséget nem pályázat útján vásárolják meg, a vételár a beköltözhető forgalmi érték.

(3) Ha a helyiség nem az (1) bekezdés alapján kerül elidegenítésre, a vételárat egy összegben kell megfizetni.

(4)⁶¹

(5)⁶² *A helyiség vételára után az általános forgalmi adóról szóló törvényben meghatározott nagyságú általános forgalmi adót kell fizetni. Az általános forgalmi adót egy összegben a vételár illetve az első vételár, részletfizetésnél az első vételár-részlet megfizetésével egyidejűleg kell a vevőnek megfizetnie.*

A helyiség elidegenítésére vonatkozó eladási ajánlat

35. §

(1) A helyiség eladására vonatkozó ajánlatnak tartalmaznia kell a helyiség:

- a) címét, ingatlan-nyilvántartási adatait, alapterületét;
- b) az épület lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást;
- c) vételárat;
- d) a vásárlásra jogosult által közzelendő, az adásvételi szerződés megkötéséhez

⁵⁸ 40/2010./XII.20./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2011. január 1-jén lépett hatályba

⁵⁹ 26/2012. (IV. 25.) XI.ÖK rendelettel módosítva, 2012. április 26-án lépett hatályba

⁶⁰ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2006. március 31-én lépett hatályba

⁶¹ 22/2004./V.25./ XI.ÖK sz. rendelettel 2004. május 25-én hatályon kívül helyezve

⁶² 4/2013. (II. 12.) XI.ÖK rendelettel módosítva, 2013. február 13-án lépett hatályba

- kért adatokat;
e) az eladási ajánlat elfogadásának határidejét.

- (2) Az ajánlati kötöttség időtartama az eladási ajánlatról szóló értesítés kézbesítését követő naptól számított hatvan nap.

NEGYEDIK RÉSZ

A LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSÉRE VONATKOZÓ KÖZÖS SZABÁLYOK

VII. FEJEZET

Elidegenítés pályázat útján

36. §

- (1) A lakás és helyiség pályázat útján akkor értékesíthető, ha
- a) az elidegenítés feltételei fennállnak, és
 - b) az Ltv.-ben meghatározottak elővásárlási jogukkal nem éltek, illetve
 - c) az elővásárlási jog jogosultja a rendelet szerint vételre felajánlott lakást, helyiséget nem vásárolta meg.
- (2)⁶³ *A lakás, helyiség pályázat útján történő eladása esetén a kikiáltási ár a lakás, helyiség forgalmi értéke alapján a Gazdasági Bizottság⁶⁴ által megállapított érték. A vételár a pályázati tárgyalás nyertese által felajánlott összeg. A lakás, helyiség vételárát a szerződés megkötésekor egy összegben kell megfizetni, a vevőt vételár-engedmény, fizetési kedvezmény nem illeti meg.*
- (3)⁶⁵ *A lakások és helyiségek pályázat útján történő elidegenítésénél a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 33/2012. (VI. 6.) XI.ÖK rendelet 2. mellékletében foglaltakat kell alkalmazni.*

37. §

- (1) A nyertes pályázat vételi ajánlatát, vételárát közölni kell az elővásárlásra jogosulttal.
- (2)⁶⁶ *Az elővásárlásra jogosultat tájékoztatni kell, hogy – amennyiben egyéb jogszabály másként nem rendelkezik – a vételár közlésétől számított 15 napon*

⁶³ 22/2004./V.25./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2004. május 25-én lépett hatályba

⁶⁴ 40/2010./XII.20./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2011. január 1-jén lépett hatályba

⁶⁵ 4/2013. (II. 12.) XI.ÖK rendelettel kiegészítve, 2013. február 13-án lépett hatályba

⁶⁶ 4/2013. (II. 12.) XI.ÖK rendelettel kiegészítve, 2013. február 13-án lépett hatályba

belül élhet elővásárlási jogával.

VIII. FEJEZET

Az adásvételi szerződés megkötése

38. §

- (1) Az adásvételi szerződést úgy kell megkötni, hogy az alkalmas legyen a tulajdonos-változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére.
- (2)⁶⁷ *Az adásvételi szerződésben rögzíteni kell a vételárra, a vételár megfizetésére és a vételárból adott kedvezményre vonatkozó, a rendeletben meghatározott feltételeket, valamint a vevővel a vételár megfizetéséről e rendelet keretei között létrejött megállapodást.
A szerződésnek kifejezett nyilatkozatot kell tartalmaznia arra vonatkozóan, hogy a vevőnek semmilyen jogcímen nyilvántartott és lejárt tartozása az Önkormányzat felé nem áll fenn. Amennyiben a szerződő fél valótlan nyilatkozatot tesz, akkor az Önkormányzat a tudomásszerzéstől számított 30 napon belül elállási jogot gyakorolhat.*
- (3)⁶⁸ *A szerződésben a vételárhátralék összegének megfizetéséig az Önkormányzat tulajdonjogát fenntartja. Az Önkormányzat a vételár teljes összegének megfizetését követően adja hozzájárulását a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.*
- (4) Műemlék épület esetén az adásvételi szerződést a műemléki hatóság által - az elidegenítéssel kapcsolatban - meghatározott feltételekkel kell megkötni. Ha a vevő e feltételek teljesítését nem vállalja, az adásvételi szerződés nem köthető meg.

A vételár megfizetésének módja

39. §⁶⁹

A vevő a lakás és helyiség vételárát, illetőleg a vételár-részleteket postai vagy banki átutalási megbízással teljesítheti.

⁶⁷ 19/2007./VI.27./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2007. június 27-én lépett hatályba

⁶⁸ 56/2004./XI.23./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2004. november 23-án lépett hatályba

⁶⁹ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2006. március 31-én lépett hatályba

A kamat

40. §⁷⁰

- (1)⁷¹ *A lakás vagy helyiség vételár-hátraléka után – kivéve a 33. § (2) bekezdésében meghatározott esetet – a Ptk. 232. §-ának (3) bekezdésében meghatározott ügyleti kamatot kell fizetni.*
- (2) *Ha a kötelezett tartozása a havi részlet háromszorosát meghaladja, az (1) bekezdésben meghatározott ügyleti kamaton felül a hátralék után a Ptk. 301. §-ának (2) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamat megfizetésére köteles.*
- (3) *A lakás vevője a (2) bekezdés szerinti fizetési késedelme esetén kérelmére, a Szociális és Egészségügyi Bizottság⁷² döntése alapján a késedelmi kamat megfizetése alól felmentést kaphat, vagy a hátralék megfizetésére legfeljebb hat havi részletfizetési kedvezményben részesülhet, ha*
- a) megfelel a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról 41/2001./XII.29./ XI.ÖK számú rendelet 4. §-ának (2) bekezdésében foglalt feltételeknek és*
 - b) élethelyzetének kedvezőtlen alakulása egészségügyi, családi és gyermekvédelmi szempontból rendkívüli méltánylást érdemel.*

40/A. §⁷³

A Képviselő-testület az Ltv. 62.§-ának (1) bekezdésében meghatározott lakások elidegenítéséből származó bevételeit kizárólag az Ltv. 62. § (3) bekezdésében és a 62/B. § (1) bekezdésében foglaltak teljesítésére használhatja fel.

⁷⁰ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2006. március 31-én lépett hatályba

⁷¹ 26/2012. (IV. 25.) XI.ÖK rendelettel módosítva, 2012. április 26-án lépett hatályba

⁷² 40/2010./XII.20./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2011. január 1-jén lépett hatályba

⁷³ 19/2007./VI.27./ XI.ÖK sz. rendelettel módosítva, 2007. június 27-én lépett hatályba

IX. FEJEZET

Hatálybalépés, átmeneti rendelkezések

41. §

- (1)** A rendelet 2002. január 1. napján lép hatályba.
- (2)** A rendelet hatálybalépésének napján a Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat többször módosított 23/1994./VI.27./ ÖK sz. rendelete hatályát veszti.
- (3)** A rendelet nem érinti a hatályba lépése előtt kézbesített eladási ajánlatokat, ha ezen időpontig az Önkormányzat oldalán az ajánlati kööttség fennáll, továbbá a rendelet hatálybalépése előtt kötött adásvételi szerződéseket. Ezekben az esetekben az eladási ajánlat, illetve az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában hatályos jogszabályok az irányadók.

Budapest, 2001. december 20.

dr. Juhos Katalin s. k.
polgármester

dr. Ferenczi Tibor s. k.
jegyző

***1. számú melléklet a Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat
40/2001./XII.29./ XI.ÖK számú rendeletéhez⁷⁴***

⁷⁴ 4/2013. (II. 12.) XI.ÖK rendelettel 2013. február 13-án hatályon kívül helyezve

2. számú melléklet a 40/2001./XII.29./ XI.ÖK számú rendelethez⁷⁵

Az értékbecslés tartalmi követelményei

1. Az értékbecslésnek a következő adatokat kell tartalmaznia:

a) az épület

- településen belüli elhelyezkedését, fekvését,
- közművesítettségének mértékét,
- megközelítés lehetőségét;
- infrastrukturális ellátottságát

b) az épület, melléképületek

- építésének idejét, módját,
- szerkezeteinek, berendezéseinek anyagát, korát, használhatóságuk százalékos mértékét,
- a javítás, helyreállítás szükségességét, az esetleges hatósági kötelezéseket,
- felszereltségét,
- felújításának időpontját és mértékét (részleges vagy teljes), továbbá azt, hogy a felújítás az épület mely főszerkezeteire terjedt ki;

c) az épületben

- a közös használatra szolgáló helyiségek és egyéb közös használatra szolgáló területek nagyságát;

d) a lakás

- alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
- minőségét meghatározó tényezőket,
- épületen belüli elhelyezkedését,
- a bérlő által elvégzett, de a bérbeadó által meg nem térített értéknövelő beruházásokat és azok értékét;

e) a földrészlet

- nagyságát, több lakás esetén az egy lakás hasznos alapterületére vetített földrészlet méretét, hányadát
- további beépítésének lehetőségét,
- egyéb adottságait (pl. parkosított, támfalépítés szükségessége, panorámás-e).

2. Az értékbecslésnek összehasonlító adatokat kell tartalmaznia a kerületben az értékbecslés készítését megelőző hat hónapon belül, legalább három - a magánforgalomban adásvétel útján elidegenített - hasonló adottságú lakás vételáráról.

⁷⁵ 10/2006./III.22./ XI.ÖK sz. rendelettel kiegészítve, 2006. március 31-én lépett hatályba, a rendelet melléklete 1. számú mellékletre változott