

Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat 49/2004. (XII. 29.) rendelete

az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól

(Egységes szerkezetben)

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lt.) 54. § (1), (3) bekezdésében, valamint az 58. § (2), (3) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. fejezet

A rendelet hatálya

1. § (1)¹ A rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló valamennyi lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre.
- (2)² A rendelet hatálya nem terjed ki az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő (ún. vegyes tulajdonú) lakások elidegenítésére.
- (3)³ A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Lt., a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.), a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Ötv.), és Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009 (VI. 25.) (a továbbiakban: Vagyonrendelet) rendelkezéseit kell alkalmazni.

II. fejezet

Lakások elidegenítése

2. § (1)⁴ Az Önkormányzat tulajdonában álló lakás elidegenítésére történő kijelöléséről a lakáskonceptióban foglaltak keretében Gazdasági és Pénzügyi Bizottság⁵ (továbbiakban: GPB) dönt.

¹ Módosította: 1/2009. (I. 27.) 1. §

² Módosította: 1/2009. (I. 27.) 2. §

³ Módosította: 3/2013. (I. 28.) 1. §

⁴ Módosította: 17/2007. (VI. 20.) 2. § (1)

⁵ Módosította: 26/2010. (XI. 22.) 5. §

- (2)¹ Az Önkormányzat tulajdonában álló, a lakáskonceptióban elidegenítésre kijelölt lakásokat – a jelen rendelet 3. §-ában foglalt kivétellel – pályázati eljárás útján kell elidegeníteni, mely lebonyolításának módját az önkormányzat vagyonának értékesítése és hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004. (IX. 30.) rendelet (továbbiakban: Versenyrendelet) szabályozza.
- (3)² Hatályon kívül helyezve.
- (4)³ Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások:
- a) a bérlő számára, vagy
 - b) versenytárgyalás, vagy
 - c) vevőkijelölés útján idegeníthetők el.

Elővásárlási jog gyakorlása

- 3. §** (1) Amennyiben a bérlőt elővásárlási jog illeti meg, a részére szóló eladási ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlati kötöttség időtartamát, mely az ajánlatról való tudomásszerzéstől számított 60 nap.
- (2) Az ajánlatnak tartalmaznia kell a lakás:
- a) címét, ingatlan-nyilvántartási adatait, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát;
 - b) az épület lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást;
 - c)⁴ a bérbeadó hozzájárulása alapján a bérlő által végzett, számlákkal igazolt, és a bérbeadó által meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető és lakott forgalmi értéket;
 - d) a lakás vételárát és megfizetésének e rendeletben szabályozott feltételeit;
 - e) az ajánlati kötöttséget;
 - f) várható közös költséget, és tulajdonnal járó egyéb kötelezettségeket.
- (3)⁵ Az ajánlat elfogadását követően a bérlőnek az adásvételi szerződés megkötéséhez igazolnia kell, hogy nincs lakbérhátraléka, közüzemi díjtartozása, és helyi adó tartozása.

¹ Módosította: 1/2009. (I. 27.) 4. §

² Hatályon kívül helyezte: 17/2007. (VI. 20.) 2. § (3)

³ Rendeletbe iktatta: 1/2009. (I. 27.) 5. §

⁴ Módosította: 1/2009. (I. 27.) 6. §

⁵ Módosította: 3/2013. (I. 28.) 2. §

A forgalmi érték megállapítása

- 4. § (1)¹** A lakás beköltözhető forgalmi értékének megállapítása forgalmi értékbecslés (továbbiakban: értékbecslés) alapján történik, amelyet úgy kell elkészíttetni, hogy az tartalmazza az eladásra kerülő lakás, az épület, és a hozzátartozó telek jogi helyzetével és műszaki állapotával összefüggő, továbbá a forgalmi érték meghatározását befolyásoló adatokat.
- (2) Az értékbecslésben az ingatlan-nyilvántartás alapján közölni kell az ingatlan tulajdoni lapjának I-III. részében szereplő adatokat. Amennyiben az Önkormányzat tulajdonjoga még nem került bejegyzésre, úgy a Vagyonátadó Bizottság által kiadott igazolás vagy határozat számát is fel kell tüntetni.
- (3) Az értékbecslésnek a következő adatokat kell tartalmaznia:
- a) az épület
 - településen belüli elhelyezkedését, fekvését;
 - közművesítés mértékét;
 - megközelítés lehetőségét;
 - infrastrukturális ellátottságát;
 - b) az épület, melléképületek
 - építésének idejét, módját;
 - szerkezeteinek, berendezéseinek anyagát, életkorát, használhatóságuk százalékos mértékét;
 - a javítás, helyreállítás szükségességét az esetleges hatósági kötelezéseket;
 - felszereltségét;
 - felújításának, átalakításának időpontját és mértékét, valamint azt, hogy a felújítás, illetve az átalakítás az épület mely fő szerkezeteire terjed ki;
 - c) az épületben
 - lévő lakások számát;
 - a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagyságát;
 - d) a lakás
 - alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát;
 - minőségét meghatározó tényezőket;
 - épületen belüli elhelyezkedését;

¹ **Módosította: 17/2007. (VI. 20.) 3. § (1)**

- a bérlő által elvégzett, de a bérbeadó által meg nem térített értéknövelő beruházásokat és azok értékét;
 - e) a földrészlet
 - nagyságát, többlakásos épület esetén az egy lakás hasznos alapterületére vetített földrészlet méretét is;
 - további beépítésének lehetőségét;
 - egyéb adottságait;
 - f) összehasonlító adatokat a kerületben az értékbecslés készítését megelőző **egy** éven belül, legalább két - adásvétel útján elidegenített - hasonló adottságú lakás vételáráról.
- (4)¹ Az értékbecslő a (3) bekezdésben felsorolt tényezők figyelembevételével az értékbecslésben javaslatot tesz a lakás beköltözhető forgalmi értékére, valamint ha a lakást az elővásárlásra jogosult bérlő veszi meg, a bérbeadó hozzájárulása alapján a bérlő által végzett, számlákkal igazolt, és a bérbeadó által meg nem térített a lakásra fordított értéknövelő beruházásai értékére.
- (5)² A (4) bekezdésben meghatározott javaslat figyelembevételével a GPB dönt a lakás beköltözhető forgalmi értékéről, valamint a bérbeadó hozzájárulása alapján a bérlő által végzett, számlával igazolt és a bérbeadó által meg nem térített értéknövelő beruházások értékéről.
- (6)³ Az értékbecslő javaslatától a GPB legfeljebb 20%-kal eltérhet. Ha ennél nagyobb eltérést tart indokoltnak, akkor a beköltözhető forgalmi érték meghatározásról a GPB előterjesztése alapján a Képviselő-testület dönt.
- (7)⁴ Az (5) és (6) bekezdések alapján meghozott döntés a meghozatalától számított egy évig érvényes.

A vételár

5. § (1)⁵ A vételárat a beköltözhető forgalmi érték alapján a GPB határozza meg.
- (2)⁶ A 4. § (5) bekezdés alapján a GPB által megállapított beköltözhető forgalmi értékből le kell vonni a GPB által megállapított, a bérbeadó által jóváhagyott, a bérlő által végzett, számlával igazolt és a bérbeadó által meg nem térített értéknövelő beruházás értékét, mely megadja a

¹ Módosította: 1/2009. (I. 27.) 7. §

² Módosította: 1/2009. (I. 27.) 8. §

³ Rendeletbe iktatta: 17/2007. (VI. 20.) 3. § (4)

⁴ Rendeletbe iktatta: 1/2009. (I. 27.) 9. §

⁵ Módosította: 17/2007. (VI. 20.) 4. § (1)

⁶ Módosította: 1/2009. (I. 27.) 10. §

vételár alapját (továbbiakban: vételáralap). Ezt követően a lakás vételárát a vételáralap értékétől függően, sávosan az alábbi táblázat szerinti százalékos arányban kell kiszámítani:

<i>Vételáralap</i>	<i>Vételár</i>
<i>5 millió Ft alatt</i>	<i>A vételáralap 50% -a</i>
<i>5 – 10 millió Ft között</i>	<i>A vételáralap 5 millió Ft alatti része 50%-ának, és a vételáralap 5 és 10 millió Ft közötti része 70%-ának összege</i>
<i>10 millió Ft felett</i>	<i>A vételáralap 5 millió Ft alatti része 50%-ának, és a vételáralap 5 és 10 millió Ft közötti része 70%-ának, és a vételáralap 10 millió Ft feletti része 100%-ának összege</i>

(3)¹ A vételáralap kiszámításánál a beköltözhető forgalmi értéket nem csökkenti azon ráfordítások összege, amelyeket a bérlő a lakhatás minőségének javítása érdekében komfortfokozat-növelés, vagy korszerűsítés nélkül végzett, illetve amelyre a bérleti szerződés, illetve jogszabály alapján a bérlő saját költségén volt köteles.

(4)² Hatályon kívül helyezve.

6. § (1)³ Az elővásárlásra jogosult bérlő a vételárat az alábbiak szerint teljesítheti:

- a) egyösszegben oly módon, hogy a vételár 10%-át a szerződés megkötésekor, a vételárból fennmaradó 90% vételárhátralékot pedig a szerződés megkötését követő 90 napon belül fizeti meg.
- b) a szerződés megkötésekor a vételár 20%-át egyösszegben, míg a fennmaradó vételárhátralékot 15 év alatt havonta egyenlő részletben fizeti meg. Kérelmére a vételárhátralék törlesztési idejét rövidebb időben kell meghatározni.
- c) amennyiben az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke 10 millió forint alatt van, és az ingatlan félkomfortos, vagy komfort nélküli besorolású, vagy szükséglakás, a szerződés megkötésekor a vételár 10%-át egyösszegben, a fennmaradó vételárhátralékot 20 év alatt, havonta egyenlő részletekben fizeti meg. Kérelmére a vételárhátralék törlesztési idejét rövidebb időben kell meghatározni.

¹ Módosította: 1/2009. (I. 27.) 11. §

² Hatályon kívül helyezte: 1/2009. (I. 27.) 12. §

³ Módosította: 1/2009. (I. 27.) 13. §

- (2)¹ A vételár egyösszegű megfizetésekor az (1) bekezdés a) pontja szerinti teljesítés esetén az elővásárlásra jogosult bérlőt a fennmaradó 90% vételárhátralék 20%-ának megfelelő összegű kedvezmény illeti meg.
- (3)² A vételárhátraléknak a szerződésben rögzített határnap előtti egyösszegű megfizetésekor a 6. § (1) bekezdés b) –c) pontja szerinti teljesítés esetén a kedvezmény mértéke a szerződés megkötéstől számított
1. évben a vételárhátralék 20%-a;
 2. évben a vételárhátralék 15%-a;
 3. évben a vételárhátralék 10%-a;
 4. évben a vételárhátralék 5%-a;
- A kedvezmény az 5. évtől a 20. évig a vételárhátralék 1%-a.
- (4)³ Az (1) és (2) bekezdésekben meghatározott kedvezményeken túl a vételár 10%-ának megfelelő összegű további kedvezmény és kamatmentesség illeti az elővásárlásra jogosult bérlőt, ha három, vagy több gyermek eltartásáról gondoskodik, vagy nyugdíjas, vagy fogyatékos, vagy fogyatékos gyermeket nevel, és az egy főre jutó átlagjövedelem a mindenkori öregségi nyugdíj kétszeresét nem haladja meg.
- (5)⁴ A bérlő részére értékesítésre került önkormányzati lakásra, a vételár teljesítéstől függetlenül, az adásvételi szerződés megkötéstől számított minimum öt évig, maximum a teljes vételár kifizetéséig, az Önkormányzat javára elidegenítési és terhelési tilalom, valamint a vételárhátralék biztosítására jelzálogjog kerül bejegyzésre azzal, hogy amennyiben öt éven belül a bérlő a lakást harmadik személy részére el kívánja idegeníteni, úgy az 5. § (2) bekezdésben meghatározott vételáralap és az általa befizetett vételár különbözetét az Önkormányzat részére vissza kell fizetnie.
- 7. § (1)⁵** Az Egészségügyi és Szociális Bizottság (a továbbiakban: ESZB) a vételárhátralék törlesztését – kérelemre, az igazolások egyidejű csatolásával - az alábbi esetekben függeszti fel:
- a) házastárs halála esetén 6 hónapra;
 - b) ha a közös háztartásban élők egyike regisztrált munkanélküli, és a háztartásban egy főre jutó jövedelem nem éri el a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegét, ez esetben 6 hónapra;

¹ Módosította: 1/2009. (I. 27.) 14. §

² Módosította: 1/2009. (I. 27.) 15. §

³ Rendeletbe iktatta: 1/2009. (I. 27.) 16. §

⁴ Rendeletbe iktatta: 1/2009. (I. 27.) 17. §

⁵ Első mondatot módosította: 1/2009. (I. 27.) 18. §

- c) a vételárhátralék kötelezettjének 6 hónapon túli keresőképtelensége esetén 8 hónapra.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott felfüggesztés idejével a törlesztési idő meghosszabbodik.

7/A. §¹

- (1)² A lakáskonceptióban elidegenítésre kijelölt lakás, illetve az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, többlakásos lakóépület lakottan is elidegeníthető – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése szerinti – harmadik személy részére:
- az ingatlanra vonatkozó érvényes bérleti, vagy használati szerződés esetén akkor, amennyiben a bérlő/ használó, a részére megküldött értékesítési ajánlat alapján, az abban foglalt határidőben, elővásárlási jogával nem él, abban az esetben csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni;
 - jogcím nélküli használó által lakottan akkor, amennyiben az ingatlanra vonatkozó bérleti, illetve használati szerződés legalább 12 hónapja megszűnt, vagy megszüntetésre került.
- (2) Az értékesítésre
- ³ az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben, valamint a vételi ajánlatot tevő közös kérelmére, amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott ingatlan az Nvtv. 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt nem haladja meg, vevőkijelölés útján
 - az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben versenytárgyalás útján a Versenyrendelet szabályai szerint kerülhet sor.
- (3) A (2) bekezdés a)-b) pontja esetén a forgalmi érték meghatározása során a 4. § rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell azzal, hogy az érték megállapítása során figyelembe kell venni az ingatlan lakottságának tényét, melynek csökkentő tényezőkénti mértéke a forgalmi érték 15%-át nem haladhatja meg.

Kamat

- 8. §** A vételárhátralékot kamatfizetési kötelezettség terheli. A kamat mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat.

¹ Rendeletbe iktatta: 1/2009. (I. 27.) 19. §

² Módosította: 3/2013. (I. 28.) 3. §

³ Módosította: 3/2013. (I. 28.) 4. §

III. fejezet

Helyiségek elidegenítéséről és az elidegenítés feltételeiről¹

9. § (1)² A helyiség elidegenítéséről a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdésében meghatározott hatáskörök szerinti tulajdonosi jogok gyakorlója dönt.
- (2)³ Bérleti, illetve elővásárlási joggal nem terhelt önkormányzati tulajdonú üres helyiség elidegenítésére – a helyiség forgalmi értékének figyelembevételével, a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – a Versenyrendeletet kell megfelelően alkalmazni.
- (3)⁴ Hatályát veszítette.
10. §⁵ A helyiség elidegenítésére vonatkozó, az elővásárlásra jogosult bérlő részére adott ajánlatnak tartalmaznia kell:
- a) a helyiség címét, ingatlan-nyilvántartási adatait, alapterületét, használati módját;
 - b) az épület lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást, a forgalmi értéket;
 - c)⁶ a helyiség forgalmi értékének megfelelő vételárát;
 - d) a vételi szándéknyilatkozat megtételének határidejét;
 - e) az ajánlati kötöttség határidejét, amely az ajánlatról történő tudomásszerzéstől számított 60 nap;
 - f)⁷ tájékoztatást az államot megillető elővásárlási jogról, valamint ennek gyakorlásának módjáról és idejéről.

Önkormányzati tulajdonú helyiség eladásának tilalma

11. § Nem adható el az önkormányzati tulajdonú helyiség, ha:
- a) bérleti jogviszony felmondására okot adó körülmény áll fenn, vagy bírósági eljárás van folyamatban, annak jogerős befejezéséig;
 - b) legalább 50 %-át a bérlő albérletbe adta;
 - c) az ingatlanra vonatkozóan építésrendészeti eljárás van folyamatban, annak jogerős befejezéséig;
 - d) a helyiség a **Kerületi Szabályozási Terv (KSZT)** előírásai vagy egyéb okból tartósan önkormányzati tulajdonban marad;
 - e) a helyiségre ideiglenes fennmaradási engedély van érvényben;

¹ Címet módosította: 1/2009. (I. 27.) 20. §

² Módosította: 1/2009. (I. 27.) 21. §

³ Módosította: 1/2009. (I. 27.) 22. §

⁴ Hatályon kívül helyezte: 3/2013. (I. 28.) 5. §

⁵ Első mondatát módosította: 1/2009. (I. 27.) 24. §

⁶ Módosította: 1/2009. (I. 27.) 25. §

⁷ Rendeletbe iktatta: 3/2013. (I. 28.) 6. §

- f) bérlőkijelölési joggal érintett;
- g) önkormányzati intézmény területén van;
- h) felújítás, átalakítás alatt áll.

A helyiség vételára

- 12. §** (1)¹ A vételár a beköltözhető forgalmi érték. A forgalmi érték meghatározásakor a 4. § (1) – (4) bekezdéseiben foglalt szempontokat kell alkalmazni.
- (2)² Az elővásárlásra jogosult bérlő a helyiséget a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdésben meghatározott hatáskörök szerinti tulajdonosi jogok gyakorlója által megállapított forgalmi értéknek megfelelő vételáron vásárolhatja meg.
- (3)³ Az elővásárlásra jogosult bérlő az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár legalább 50%-át egy összegben fizeti meg. A fennmaradó vételárhátralékra, legfeljebb öt év részletfizetési kedvezmény adható.
- (4) A helyiség vételárhátralékának kamatára az e rendelet 8. §-ában foglaltakat kell alkalmazni.
- (5) E rendelet 9. § (2) bekezdése szerint elidegenített üres helyiség vételárát egy összegben kell megfizetni, vételárendedmény, részletfizetés nem adható.

IV. fejezet

Közös eljárási szabályok

- 13. §** (1) A Lt.-ben, illetve e rendeletben meghatározott feladatok végrehajtását a Polgármesteri Hivatal látja el, amely egyes részfeladatok ellátására szakértőt vehet igénybe.
- (2) Az elidegenített lakás vagy helyiség teljes vételárának megfizetéséig, a vételárhátralék erejéig jelzálogjogot, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.

V. fejezet

Záró rendelkezés

- 14. §** (1) E rendelet 2005. január 1. napján lép hatályba. A folyamatban lévő ügyekre jelen rendeletet nem kell alkalmazni.

¹ **Módosította: 1/2009. (I. 27.) 26. §**

² **Módosította: 1/2009. (I. 27.) 27. §**

³ **Módosította: 1/2009. (I. 27.) 28. §**

- (2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 19/1994. (VII. 15.) Ök. rendelet, valamint az azt módosító 30/2001. (XII. 17.) Ök. rendelet, a 6/1999. (IV. 6.) Ök. rendelet és a 35/1994. (XII. 2.) Ök. rendelet.
- (3)¹ E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

¹ Rendeletbe iktatta: 29/2009. (VI. 25.) 1. §