

**JEGYZŐKÖNYV**  
**Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete**  
**2004. október 01-i üléséről\***

**Az ülés helye:** Jókai Mór Művelődési Központ (Budaörs, Szabadság út 26.sz.)

**Jelen vannak:** Wittinghoff Tamás polgármester, Lévay Ernő alpolgármester, Nagy György alpolgármester, Bánlaki József, Dr. Kisfalvi Péter, Lévay Csaba János, Meinczinger Tibor, Dr. Molnár Gábor, dr. Nagy Tamás, Dr. Riedl Zoltán, Stifft Nándor, Dr. Szabóné Müller Timea, Szidiropulosz László, Tóth Béla, Dr. Vándor András és Wolf Gábor képviselők.

**Igazoltan távol:** Bíró Gyula, Lux László, Dr. Vándor András képviselő

**Később érkezett:** Káhn János, Pénzesné Végyvári Ágnes, Takács Viktor képviselő.

**Tanácskozási joggal meghívottak:** Tevanné dr. Südi Annamária (jegyző), Kissné Benedek Zsuzsanna (aljegyző), Vágó Csaba (polgármesteri kabinetvezető), Kövesdi Gabriella (népjóléti és egészségügyi irodavezető), Nagy Tibor (vagyonirodavezető), Farkas Jenő (pénzügyi iroda), Erdős Károlyné (jegyzői irodavezető), Misik Tibor (számítástechnikus).

Jegyzőkönyvvezető: Tichy Antalné

**Wittinghoff Tamás polgármester:** Köszönti a képviselőtársait, a kollegákat, illetve a testület munkáját figyelemmel kísérő televíziónézőket. Elmondja, hogy a mai ülés rendkívüli testületi ülés, amelyet két olyan rendelet megtárgyalására hívtak össze, amelyet az elmúlt testületi ülésen azért nem tudtak megtárgyalni, mert azokat a Népjóléti Bizottság is meg akarta tárgyalni. A rendeletek elfogadásának sürgősségére való tekintettel kellett a mai napra összehívni az ülést. A szociális bérlakások november közepére beköltözhetőek, addig le kell bonyolítani a lakásokra vonatkozó pályázati kiírást, illetve ennek elbírálását. A pályázat kiírásának feltétele a napirenden szereplő rendelet elfogadása.

Megállapítja, hogy a Képviselő-testület határozatképes, jelen van 16 képviselő, az ülést 9<sup>00</sup> órakor megnyitja.

Felteszi szavazásra a napirendet, melyet a Képviselő-testület 16 egyhangú igen szavazattal elfogadott.

**238/2004.(X.01.) ÖKT sz.**

**határozat**

**Napirend:**

1. Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet felülvizsgálata
2. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételiről szóló rendelet felülvizsgálata

---

\* A jegyzőkönyv összeállításának időpontja: 2004. október 07.

## **1.) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet felülvizsgálata**

**Wittinghoff Tamás polgármester:** Ismerteti a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság, valamint a Népjóléti Bizottság módosító javaslatait, amely a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

**Dr. Riedl Zoltán:** Azért kérte vissza a rendelet-tervezeteket a múltkori ülésen, mert úgy érezte méltányos lenne, hogy a Népjóléti Bizottság a szociális vonzata miatt tárgyaljon róla. A szeptember 28-i rendkívüli Népjóléti Bizottsági ülés keretében hosszadalmasan megvitatták a kérdést. Kéri, hogy a bizottsági módosító javaslatok tételesen legyenek feltéve szavazásra.

**Wittinghoff Tamás polgármester:** a módosító indítványokkal kapcsolatban egyetlen vitatott pont van, az 1 millió forintot meghaladó ingóvagyontárgy kérdése. A módosító indítványokról külön fognak tételesen szavazni.

**Lévay Ernő alpolgármester:** A település azon társadalmi rétegét, aki a szociális bérlakásra fog pályázni, annak zömét a fogadóórairól személyesen ismeri. Ahhoz, hogy a Népjóléti Bizottság tárgyilagos döntést tudjon hozni, javasolja, hogy az öregségi nyugdíj minimumánál egy küszöbértéket hozzanak létre. Ha a Népjóléti Bizottság és a szakma úgy ítéli meg, hogy a kétszeres nyugdíjminimum alacsony, akkor gondolkozzanak egy háromszoros vagy négyszeres díjon, de szükséges egy határ, mert különben egy objektív lehetőség veszik el a pontozásnál, illetve az odaítélésnél.

**Budavári György:** A 6 § (3) bekezdés d.) pontját felülvizsgálná, mert úgy gondolja, hogy egy személygépkocsi nem tartozik semmilyen olyan kategóriába, ami miatt kizárhatnának valakit. Javasolni fogja, hogy gépkocsival rendelkezessen a pályázó, mert gépkocsi nélkül nagyon nehéz az élet, különösen, ha valaki mozgássérült.

**Wittinghoff Tamás polgármester:** felhívja a figyelmet arra, hogy szociális bérlakásról beszélnek, és erre kb. 120 olyan igényjogosult van, aki meg fog felelni a tervezet szerinti feltételeknek. A periférián élő emberek azon rétegeiről beszél, akik nagyon nehezen tudnak élni önhibájukon kívül, vagy egyéb egészségügyi, vagy más problémájuk miatt, az ő esetükben nem valószínű, hogy 1 millió forint feletti értékű gépjárművel rendelkezzenek.

**Wolf Gábor:** Az 1 millió forintos értékhatáron az ő szeme is fenn akadt, mert tudja, hogy szociális jellegű támogatást, bérlakáshoz jutást jelent ez a rendelet. Költségalapú bérlakás jelen pillanatban nincs, amikor döntenek a szociális jellegű bérlakások juttatásának a lehetőségéről, akkor a jelenlegi helyzetben össze kell mosni a két lehetőséget, és amikor meg lesz a költségalapú bérlakás, akkor a rendeleten módosítani kell. Úgy gondolja, ha pld. valaki magántaxisként dolgozik, akkor már ingóvagyontárgya van, és akkor csak gépjárműről beszél, bár más is lehet ingóvagyontárgy. Ha az adott gépjármű nem lépi át az 1 millió forintos értékhatárt, akkor a taxi engedélyt nem kapja meg. Nem olyan nagy baj, ha egy szociálisan rászorult munkát is végez. Azokat a szociálisan rászorult családokat, illetve személyeket, akik egyébként a normális életvitelre hajlandóak és úgy is élnek, azokat

nem feltétlenül kell a normálisabbnak tűnő emberi életből kizárni, illetve a lakhatási lehetőséget elvenni tőlük. Ezt azért mondja, mert költségalapú lakás nincs.

A 6 § (3) bekezdés b.) pontjával kapcsolatban elmondja, hogy nem tudja, hogy mennyi az öregségi nyugdíj összege (a kétszerese 46.400.-Ft - Nagy György alpolgármester úr közlése). Úgy gondolja, hogy ilyenkor, amikor nincs költségalapú lakás, akkor egy kicsit lehetne szélesíteni a kört, úgysis a Népjóléti Bizottságnak kell, amikor az igénylők névsorát megkapja, környezettanulmányokat és egyéb lehetőségeket is figyelembe véve a döntéseket meghozni.

*Pénzesné Végvári Ágnes és Káhn János: 9<sup>12</sup>-kor megérkezett.*

**Tóth Béla:** Elmondja, hogy a 6. § (3) bekezdés d.) pontjának a törlésével most már ő sem ért egyet, mert nem biztos, hogy jó fényt vet az önkormányzatra, ha valaki egy értékes, jó autóval közlekedik a városban, és szociális bérlakást kap. Javasolja, hogy az összeghatárt egy kicsit emeljék meg, viszont a b.) ponttal kapcsolatban, amit az alpolgármester úr javasolt, hogy az öregségi nyugdíj összegét emeljék háromszorosára azt nem javasolja, a bizottság eredeti javaslatához ragaszkodna, mert egy összeghatár nem teszi lehetővé pld. a 100 Ft-tal túllépőknek a rendszerbe való bekerülését. Elképzelhető, hogy a kétszeres öregségi nyugdíjt valamivel, éppen, hogy 100 Ft-tal valaki túlhaladja, ha szigorúan szabályozzák, akkor abban az esetben gyakorlatilag őt kizárják, holott egy szempontrendszerrel másik őt szempontrendszerben magasan jól szerepelhet. Azt gondolja, hogy ezt a részt rugalmasan kellene kezelni, és a Népjóléti Bizottság által összeállított szempontrendszer kezelni fogja ezt a problémát, mert ha nagyon túlhalad a határon, akkor nulla pontot kap, és az összes többi részben a magas pontszámot. Nem javasolja, hogy háromszorosára emeljék, maradjon a kétszerese a szempontrendszerrel, de magából a rendeletből kerüljön ki. Javasolja, hogy a Népjóléti Bizottság javaslatát fogadja el a testület.

**Wittinghoff Tamás polgármester:** összefoglalva Tóth Béla azt javasolja, hogy ne változtassanak azon, hogy az egy főre eső jövedelem az a nyugdíjminimum kétszerese legyen, csak ne a rendeletben szerepeljen, és ez ne legyen kizáró ok a pályázatra, hanem a szempontrendszerben, és akkor az alapján viszont ha fölötte van, akkor a jövedelem alapján nulla pontot kap, de ha másik szempontok alapján sok pontja jön össze, akkor még esélyes lehet az adott pályázó.

**Tevanné dr. Südi Annamária jegyző:** ebben a rendeletben a minimális feltételek kerültek meghatározásra. Az összes többi feltételt a Népjóléti Bizottság a saját szempontrendszerében fogja kidogozni. A minimális feltételrendszer azért van, mert ez szolgálja a jogbiztonságot. Tudnia kell minden állampolgárnak, hogy milyen feltételek mellett tud pályázni. 15 bérlakás épül, jelen pillanatban 100 fölött van a szociális bérlakást igénylők száma. Úgy gondolja, hogy egy olyan téves látszatot keltenek az emberekben, hogy igenis mindenfajta lehetőségük van arra, hogy szociális bérlakáshoz jussanak, be is adják a pályázatot, majd a Népjóléti Bizottság ülésén kiderül, hogy a legtöbb szempontjukat nulla ponttal fogja a bizottság „honorálni”. Azt gondolja, hogy a Képviselő-testület alaprendeletében ezeket a dolgokat meg kell határozni. Meg kell határozni egy jövedelmet, meg kell határozni, hogy milyen anyagi körülmények között él a pályázó. Most alapvetően olyan embereken kell segíteni (a szociális bérlakás esetében), akik saját maguk képtelenek arra, hogy akár albérletet is fizessenek. Azt gondolja, hogy a Képviselő-testület adja

ki a feladatot a hivatal számára, a polgármesteren keresztül, hogy dolgozzák ki a költségalapú bérlakások lehetőségét, és adott esetben induljon el egy ilyen fejlesztés is. A költségalapú lakásoknak az alapvető elképzelése az, hogy a kezdő munkahellyel rendelkező fiatalokat olyan mértékben támogassa, hogy később egyfajta előtakarékossgal tovább tudjon lépni egy más típusú, vagy nagyobb lakásba. Egy dologra utalna még, a közigazgatási hivatalok minden esetben azt mondják, hogy az nem elég, hogy a rendeletben a méltányosságot határozzák meg, hanem azt is meg kell mondani, hogy mi az a méltányosság, és azokat fel kell sorolni. A rendeletben egy keretet kell adni, az a Népjóléti Bizottság dolga, hogy a szempontrendszer és a környezettanulmány alapján eldöntse, hogy azok, akik ezen a kereten belül vannak, azok közül kik azok, akik szociális bérlakásra szorulnak.

**Lévay Csaba:** Elmondja, hogy kb. tízszeres a túljelentkezés, és gondolja, hogy a Népjóléti Bizottság próbál majd valami szempontrendszert felállítani. Valószínűleg a végén csak kártyahúzás módszerével lehet majd eldönteni, hogy ténylegesen ki kapja meg azt a 15 lakást. Azért tartja azt igazságosabbnak, ha minél jobban leszorítják a küszöböt, hogy az urnába bekerülők között már ne legyen nagy a különbség.

**Wolf Gábor:** Kérdezi, hogy mi az alapja, hogy a költségalapú lakások belátható időn belül elkészülnek.

**Wittinghoff Tamás polgármester:** Ez csak a Képviselő-testület döntésén múlik. Előkészítenek erre előterjesztést, és jövőre szeretnének ezzel lépni tovább. Arra kér mindenkit, hogy azt a szempontot vegyék figyelembe, hogy ott kell leghamarabb segíteni, ahol a legjobban „szorít a cipő”, és ez az a réteg, és ne tágítsák a keretet azért, hogy azokon ne tudjanak segíteni, akik a legjobban rászorultak.

**Wolf Gábor:** Kéri a Népjóléti Bizottság vezetőjét, hogy utólag is véleményezze az elhangzottakat.

**Budavári György:** javasolja, hogy az 1 millió forintos határt csökkentsék le.

**Dr. Riedl Zoltán:** A módosításokkal kapcsolatban elmondja, hogy az 5 évvel egyetért, a 10 év igazolt munkaviszony törléséhez hozzájárul, a másik két pontot kéri, hogy szavazásra tegyék fel. Az 1 millió forintos vagyontárgy törlésével egyetért, a harmadik pontnál kéri, hogy törlésre kerüljön, hogy aki az öregségi nyugdíjminimum kétszeresét túllépi ne pályázhasson. Elmondja, ha ez nem kerül törlésre, akkor leszűkítik a pályázók körét fedélnélküliekre, munkanélküliekre. Aki dolgozik, az túl fogja lépni a kétszeres öregségi nyugdíj határt, és akkor ki van zárva a pályázat beadásának lehetőségéből. A Népjóléti Bizottság a következő ülésén ki fogja dolgozni a pontrendszerét objektív alapon. Lehet, hogy sokan fognak jelentkezni, de a pontrendszerüket nyilvánosságra hozzák, és életbe léptetik. Ennek az lesz a vonzata, mikor a Népjóléti Irodához bekerülnek a jelentkezési lapok ők egy előszűrést fognak végezni a pontrendszer alapján, a továbbítás a Népjóléti Bizottság felé már csak akkor megy, ha a pontrendszerben a pályázó benmaradt, megfelel.

**Wittinghoff Tamás polgármester:** Nem tehetik, mert a Népjóléti Bizottságé a kizárólagos hatáskör, tehát a népjóléti iroda annyit tehet, hogy azokat, akik még annak sem felelnek meg, ami a rendeletben van, azokat külön felsorolja, de azt is

leírja, hogy jelentkeztek, de nem javasolják elfogadásra, mert ilyen és ilyen szempontoknak alapján nem felel meg a rendeletnek.

**Dr. Riedl Zoltán:** A Népjeléti Bizottság is ugyanez a pontrendszer szerint fog pontozni és akkor ők mondják ki, hogy nem felel meg. Ha egyszer nyilvánosságra hozták, hogy mi a pontrendszer lényege, akkor mindegy, hogy ők alkalmazzák, vagy a bizottság mondja ki.

**Wittinghoff Tamás polgármester:** Azt mondja, hogy mind a két dolgot el lehet fogadni, de amikor oda kerül a bizottság elé az a 150 pályázó melyből 80 majdnem egyformán jogosult lesz erre, akkor lesznek igazán bajban.

**Dr. Riedl Zoltán:** Ügyrendi kérdésben kér szót. Tárgyalási szünetet kér.

**Wittinghoff Tamás polgármester:** felteszi szavazásra a tárgyalási szünetet, melyet a Képviselő-testület 19 egyhangú igen szavazattal elfogadott.

**239/2004.(X.01.) ÖKT sz.**

**határozat**

### **Tárgyalási szünet elrendelése**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete „Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet felülvizsgálata” c. napirend tárgyalása során tárgyalási szünetet rendel el.

SZÜNET

SZÜNET UTÁN

**Wittinghoff Tamás polgármester:** A szünet után a Képviselő-testület megkezdi a szavazásokat.

Elsőként a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslatát teszi felfszavazásra az alábbiak szerint:

- A 2. §-ra vonatkozó javaslattal az előterjesztő nem ért egyet. Aki egyet ért a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslatával, az igennel, ezzel szemben aki az előterjesztővel ért egyet, az nemmel szavaz. A bizottság módosító javaslatát a Képviselő-testület 0 igen, 18 nem, 1 tartózkodás szavazattal elutasította.
- A 6. § f.) pontjára vonatkozó javaslattal az előterjesztő részben egyetért, így javaslatát „ f.) Az Európai Gazdasági Térség (Európai Unió és a hozzácsatlakozó országok) területén semmilyen lakásbérleti joggal nem rendelkezik”, A javaslatot Képviselő-testület 19 egyhangú igen szavazattal elfogadta.
- A 10. §-ra vonatkozó javaslattal az előterjesztő egyetért. A Képviselő-testület 19 egyhangú igen szavazattal elfogadta.

- A 25. §-ban a módosított díjtételeket kell alkalmazni (a Vagyoniroda javaslatának megfelelően,  
A javaslatot a Képviselő-testület 19 egyhangú igen szavazattal elfogadta.

A Népjóléti Bizottság javaslatait teszi fel szavazásra az alábbiak szerint:

- A 6. § (3) bekezdéssel kapcsolatban az első módosító javaslat:  
„a) a meghirdetés időpontjában legalább 5 éve Budaörs város közigazgatási területén lakóhelyként életvitelszerűen lakik,  
A javaslatot a Képviselő-testület 19 egyhangú igen szavazattal elfogadta.
- A 6. § (3) bekezdéssel kapcsolatban a második módosító javaslat:  
„...vagy 10 éves igazolt munkavisztonnyal rendelkezik.”  
A javaslatot 1 igen, 18 nem szavazattal elutasította a Képviselő-testület.

*Wolf Gábor képviselő bejelenti, hogy rossz gombot nyomott „nemmel” akart szavazni.*

- A 6. § (3) bekezdés d.) pontja és az 5. § (1) bekezdés d.) pontja kerüljön törlésre:  
A javaslatot a Képviselő-testület 9 igen, 10 nem szavazattal (minősített többség hiányában) elutasította.
- A 6. § (3) bekezdés b.) pontja kerüljön törlésre (az előterjesztő nem ért egyet a javaslattal).  
A javaslatot a Képviselő-testület 10 igen, 9 nem szavazattal (minősített többség hiányában) elutasította.

Felteszi szavazásra az elfogadott módosító javaslatokkal együtt az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályzatokról szóló rendelet-tervezetet, amelyet a Képviselő-testület 10 igen, 5 nem, 4 tartózkodó szavazattal (minősített többség hiányában) elutasított.

**240/2004.(X.01.) ÖKT sz.**

**határozat**

**Az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet**

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet-tervezettel kapcsolatban a következő módosításokat fogadta el:

- A Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslatát, mely szerint 6. § f.) pontja a következő legyen: „Az Európai Gazdasági Térség (Európai Unió és a hozzácsatlakozó országok) területén semmilyen lakásbérleti joggal nem rendelkezik”.
- A Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslatát, mely szerint a 10. § (3) bekezdése kiegészül: „E tárgyban hozott döntéseiről a Polgármester tájékoztatja a testületet.”

- A 25. §-ban szereplő díjtételeket a Vagyoniroda javaslatának megfelelően.
- A Népjóléti Bizottság javaslatát, mely szerint a 6. § (3) bekezdés a.) pontja az alábbiak szerint módosuljon: „a) a meghirdetés időpontjában legalább 5 éve Budaörs város közigazgatási területén lakóhelyként életvitelszerűen lakik”

2. A rendelet-tervezetre vonatkozóan a következő módosító javaslatokat utasította el:

- A Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslatát, mely szerint a 2. §-ban el kell különíteni a BTG Kft. és a GESZ feladatait a bérbeadói kötelezettségek tekintetében.
- A Népjóléti Bizottság javaslatát, mely szerint a 6. § (3) bekezdés a) pontja egészüljön ki: ...vagy 10 éves igazolt munkaviszonnyal rendelkezik.
- A Népjóléti Bizottság javaslatát, mely szerint a 6. § (3) bekezdés d.) pontja és az 5. § (1) bekezdés d.) pontja kerüljön törlésre.
- A Népjóléti Bizottság javaslatát, mely szerint a 6. § (3) bekezdés b.) pontja kerüljön törlésre.

3. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete minősített többség hiányában elutasította az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet megalkotását.

**Wittinghoff Tamás polgármester:** A Képviselő-testület nem fogadta el a rendeletet, amelyből az következik, hogy nem tudják kiírni a pályázatot, a bérlakások elkészülte után nem tudják az igénylők részére biztosítani.

Úgy látja, hogy a Képviselő-testület nem tudta elfogadni a kompromisszumokat (kölcsonösen). Ez nem politikai kérdés, ez nem szól egyik „oldalnak” sem, ez azoknak szól, akik nem tudtak azon felemelkedni, hogy az álláspontjuk esetleg valamelyik kérdésben alulmaradt. Ez nagyon súlyos hiba.

## **2.) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló rendelet felülvizsgálata:**

**Wittinghoff Tamás polgármester:** Ismerteti a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság módosító javaslatát (jegyzőkönyv melléklete), melyet az előterjesztő is elfogadott.

A Népjóléti Bizottság a rendelet szerint javasolja a Képviselő-testület részére elfogadásra.

Felteszi szavazásra a rendelet-tervezetet, a bizottság és az előterjesztő által elfogadott módosításokkal, melyet a Képviselő-testület kérdés és vita nélkül 19 egyhangú igen szavazattal elfogadott.

**Budaörs Város önkormányzat Képviselő-testülete**  
**56/2004.(X.04.) rendelete**  
**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló**  
**helyiségek elidegenítésének feltételeiről**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény ( továbbiakban: Ltv.) 54. §-ában, 58. §-ában és 62. §-ának (2) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján a Budaörs Város Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről az alábbi rendeletet alkotja:

**I.**  
**Általános rendelkezések**

**1. §**

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Budaörs Város Önkormányzat tulajdonában álló minden lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre ( továbbiakban: helyiség) tekintet nélkül arra, hogy azok hol találhatóak.
- (2) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Ltv. és a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény ( továbbiakban: Ptk. ) szabályait kell alkalmazni.

**2. §**

- (1) A lakások és helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete, a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága, valamint polgármestere gyakorolja a rendeletben foglaltak szerint.
- (2) Az elidegenítéssel kapcsolatos feladatokat az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala látja el. A Képviselő-testület az elidegenítéssel kapcsolatos feladatok ellátásával más szervezetet is megbízhat.

**II.**  
**A lakások és helyiségek elidegenítésének általános feltételei**

**3. §**

- (1) A lakások és helyiségek közül nem idegeníthetők el azok, amelyek
  - a) helyi építési szabályzat, ill. településrendezési terv alapján vagy jogerős hatósági határozattal bontásra kijelölt épületben vannak,
  - b) helyi építési szabályzat, illetve településrendezési terv alapján rehabilitációra kijelölt területen vannak,
  - c) műemléképületben vannak, kivéve, ha az elidegenítéshez a műemlékvédelmi hatóság hozzájárult, illetve helyi védelem esetén a Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottság hozzájárult.



- d) szolgálati bérlakásnak minősülnek, kivéve, ha az elidegenítéshez a szolgálati bérlakással rendelkező szerv hozzájárult,
- e) elidegenítési és terhelési tilalommal terheltek,
- f) az életvédelem célját szolgálják, kivéve, ha az elidegenítéshez az illetékes polgári védelmi szervezet hozzájárult,
- g) határozott időre, vagy valamilyen feltétel bekövetkezéséig kerültek bérbeadásra.

(2) Ha az (1) bekezdés d) pontja szerinti szolgálati bérlakás bérlőjét a az Önkormányzat jogelődje jelölte ki, a lakással rendelkező szervnek a Képviselő-testületet kell tekinteni.

#### **4. §**

Jogcím nélküli lakáshasználó részére a lakás akkor idegeníthető el, ha a lakáshasználó elhelyezéséről az Önkormányzat köteles gondoskodni.

#### **5. §**

A megüresedett társbérleti lakrészt a visszamaradott társbérlő a saját lakrészével együtt megvásárolhatja, ha részére az önkormányzat nem tud másik lakást felajánlani vagy a megüresedett társbérleti lakrészből önálló lakás nem alakítható ki.

#### **6. §**

- (1) Az épülethez ( lakáshoz, helyiséghez ) tartozó telket az elidegenítés előtt fel kell osztani, ha az építésügyi jogszabályokban előirt telekméretet meghaladja és abból felosztás útján új telek alakítható ki.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni, ha a telek
  - a) országos vagy helyi védelem alatt áll,
  - b) a telket az Önkormányzat Képviselő-testülete védetté nyilvánította.

### **III.**

#### **A lakások és helyiségek elidegenítésre kijelölése**

#### **7. §**

- (1) Elidegenítésre azok a lakások és helyiségek jelölhetők ki, amelyek nem esnek a 3.§ (1) bekezdésében meghatározott elidegenítést kizáró ok alá.
- (2) A TFVB. javaslata alapján az Önkormányzat Képviselő-testülete jelöli ki elidegenítésre a tulajdonában álló lakásokat és helyiségeket.

#### **8. §**

A lakások és helyiségek elidegenítésére irányuló javaslatot a TFVB. javaslata alapján a polgármester terjeszti a Képviselő-testület elé.

#### **9. §**

- (1) Az elidegenítésre kijelölt, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakást (a továbbiakban: Ltv. 49. §-a szerinti elővásárlási joggal érintett lakás) az elővásárlási jogosult részére kell megvételre felajánlani.
- (2) Az elidegenítésre kijelölt, az Ltv. 49. §-a szerinti elővásárlási joggal nem érintett lakást
  - a) a bérlőnek,
  - b) bérlőtársi jogviszony esetén a bérlőtársaknak egyenlő arányban kell megvételre felajánlani.

## **10. §**

- (1) A vételi ajánlatnak tartalmaznia kell a lakás:
  - a) címét, ingatlan-nyilvántartási adatait,
  - b) az épület lényeges műszaki állapotára vonatkozó, továbbá műemléki vagy helyi védettségről szóló tájékoztatást,
  - c) a helyi forgalmi értéket,
  - d) vételárát,
  - e) a vételár megfizetésének feltételeit,
  - f) az önkormányzati ajánlati kötöttségének időtartamát.
- (2) Az ajánlati kötöttség határideje: az ajánlat kézhezvételét követő naptól számított kilencvenedik nap.
- (3) Ha az ajánlat címzettje az ajánlatban foglaltakat nem fogadja el, az ajánlat kézhezvételétől számított harminc napon belül kérheti a polgármestertől annak felülvizsgálatát. A kérelemről a polgármester harminc napon belül dönt.
- (4) Ha az Önkormányzat ajánlatát a jogosult elfogadja, az elfogadástól számított negyvenöt napon belül az adásvételi szerződést meg kell kötni.
- (5) Ha az elővásárlásra jogosult nem él elővásárlási jogával, a lakást kívülálló részére is értékesíteni lehet.

## **IV.**

### **Az elidegenítésre kijelölt lakás elővásárlási jogosult részére történő felajánlása**

## **11. §**

- (1) Az önkormányzati lakás vételárát az elővásárlásra jogosult az önkormányzat által készített ingatlanforgalmi értébecslés és az Ltv. 52.§-a alapján megállapított forgalmi érték alábbi százalékában kell megállapítani:
  - a) egylakásos házingatlannál 90%,
  - b) többlakásos házban 85%-a.
  - c) Az adásvétellel kapcsolatos járulékos költségek a tulajdoni hányad arányában a vevőt terhelik.
  - d) Telkes ingatlan esetében a telket külön kell szerepeltetni az eladási szerződésben, erre a kedvezmény nem vonatkozik.
  - e) Kívülállónak minősülő személy részére történő elidegenítés egységesen a forgalmi értéken történhet, amelyre kedvezmény nem adható. ( E rendelet alkalmazásában kívülállónak tekintendő mindenki, aki az ajánlat kézhezvételekor a vételi, illetve elővásárlási joggal érintett lakásban nincs

lakóhely jogcímén bejelentve, határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkezik, vagy a bérleményre nem szerzett bérleti jogosultságot).

- (2) Az adás-vételi szerződés azzal a jogosulttal köthető meg, aki az ajánlatot egészében írásban elfogadta és a vételár legalább tíz százalékát egyidejűleg megfizette.
- (3) A vevő kérelmére – a (2) bekezdéssel összhangban- huszonöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni.
- (4) Ha a természetes személy vevő – kívülálló vevő kivételével- a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti, vagy tíz százalékát meghaladó fizetést teljesít, őt a többletfizetés után huszonöt százalék árengedmény illeti meg.
- (5) A vételár hátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtt történő kiegyenlítése (rendkívüli teljesítés) esetén a vevőt
  - a) húsz százalék kedvezmény illeti meg a fenn maradó törlesztési részből, ha tartozását húsz éven belül fizeti meg,
  - b) tizenöt százalék kedvezmény illeti meg a fennmaradó törlesztési részből, ha tartozását tizenöt éven belül fizeti meg,
  - c) tíz százalék kedvezmény illeti meg a fennmaradó részből, ha tartozását tíz éven belül fizeti meg,
  - d) további kedvezmény – a fentiekén túl - nem adható.
- (6) A vételárhátralékot a mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű kamatos kamat terheli.

## **V.**

### **A lakás helyi forgalmi értékének meghatározása, vételárának megállapítása**

#### **12. §**

- (1) Az elidegenítésre kijelölt lakás vételárát a lakás helyi forgalmi értéke alapján kell megállapítani. A vételárnak tartalmaznia kell a forgalmi értékbecslés összegét, az ügyvédi és szakértői költségeket, az alapító okirat készítésének költségeit és egyéb, az elidegenítéshez szükséges és indokolt költségeket.
- (2) A lakás helyi forgalmi értékét az Ltv. 52. §-ában foglaltak figyelembevételével, ingatlanforgalmi értékbecsléssel kell megállapítani.
- (3) Az Ltv. 52. §-a (2) bekezdésének alkalmazása során nem lehet figyelembe venni azoknak a munkáknak az értékét, amelynek elvégzése jogszabály vagy a bérbeadóval kötött megállapodás alapján a bérlő kötelezettsége.

#### **13. §**

A vételár a lakás 12. § szerint megállapított helyi forgalmi értéke.

## **VI.**

### **Az elidegenítésre kijelölt helyiség megvételre felajánlása, kívülálló részére történő elidegenítése**

## **14. §**

- (1) Ha az elidegenítésre kijelölt, vételre felajánlott helyiséget a bérlő nem vásárolja meg, vagy a helyiség üres azt kívülálló részére pályázat útján lehet elidegeníteni.
- (2) A helyiség pályázat útján történő elidegenítésének részletes szabályait a TFVB állapítja meg.

## **15. §**

Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiség ( a továbbiakban : Ltv. 58. §-a szerinti elővásárlási joggal érintett helyiség) esetében a kívülálló vételi ajánlatát az elővásárlási jogosulttal közölni kell, az elővásárlási jogosultat harminc napos határidővel kell felhívni az elővásárlási jog gyakorlására.

## **VII.**

### **A helyiség forgalmi értékének meghatározása, vételárának megállapítás és megfizetése**

## **16. §**

- (1) Az elidegenítésre kijelölt helyiség vételárát a helyiség forgalmi értéke alapján kell megállapítani. A vételárnak tartalmaznia kell a forgalmi értékbecslés összegét, az ügyvédi és szakértői költségeket, az alapító okirat készítésének költségeit és egyéb, az elidegenítéshez szükséges és indokolt költségeket.
- (2) A vételár a helyiség forgalmi értéke.
- (3) Pályázat esetén a pályázati kiírás induló összege a helyiség forgalmi értéke.
- (4) A vevő a vételarat a szerződés megkötésekor egy összegben köteles megfizetni.

## **VIII.**

### **A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználása**

## **17. §**

- (1) A lakások elidegenítéséből származó bevételeket az Ltv. 62. §-ának (3) bekezdésében és a 62/A.-62/B. §-aiban felsoroltak szerint
  - a) az Önkormányzat tulajdonában álló lakóépületek felújítására, és azzal együtt végzett korszerűsítésére,
  - b) új lakás építésére,
  - c) településrendezési tervek szerinti lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére, építési telkek kialakítására,
  - d) lakásépítési és lakásvásárlási támogatás nyújtására,
  - e) csereingatlan biztosítására irányuló kötelezettség teljesítésére, lehet felhasználni.

## **IX.**

### **Záró rendelkezések**

## **18. §**

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Budaörs Város Önkormányzata az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 27/1994./IX.30./ ÖKT. sz. rendelete, és az azt módosító 5/1996. (01. 27.) ÖKT. sz. rendelet és a 28/2001. (VII.06.) ÖKT. sz. rendelete.
- (3) A rendelet hatályba lépése előtt indult eljárásokban az eljárás megindításakor hatályos rendeletek alapján kell eljárni.

Budaörs, 2004. október 01.

**Tevanné dr Südi Annamária**  
**jegyző**

**Wittinghoff Tamás**  
**polgármester**

**Wittinghoff Tamás polgármester:** Megköszöni a testület munkáját, az ülést 10<sup>10</sup>-kor bezárja.

**k.m.f.**

**Wittinghoff Tamás polgármester**  
**polgármester**

**Tevanné dr. Südi Annamária**  
**jegyző**