

## Budaörs Város önkormányzat Képviselő-testülete

### AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN ÁLLÓ LAKÁSOK ÉS NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSÉNEK FELTÉTELEIRŐL SZÓLÓ

a 12/2006. (II.20.), 54/2008. (XII.22.), [51/2012. \(XII.17.\)](#) és az [1/2020. \(I.29.\)](#) önkormányzati rendeletek által módosított

#### **56/2004.(X.04.) rendelete** egységes szerkezetbe foglalt szövege

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, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság (a továbbiakban: TFKVB)*<sup>1</sup>, 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.

<sup>1</sup> Az 1/2020. (I.29.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdés a) pontja által módosított szövegrész. Hatályos 2020. január 29. napján 10 órától.

## 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 TFVKB<sup>2</sup> 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.

(3)<sup>3</sup> Az elővásárlási joggal érintett önkormányzati lakás és helyiség tulajdonjoga nem pénzbeli hozzájárulásként nem bocsátható gazdasági társaság vagy más, a cégnyilvántartás hatálya alá tartozó jogalany rendelkezésére.

### 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 előírt 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.

<sup>2</sup> Az 1/2020. (I.29.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdés a) pontja által módosított szövegrész. Hatályos 2020. január 29. napján 10 órától.

<sup>3</sup> A 12/2006. (II.20.) rendelet 1. §-a által kiegészítve. Hatályos 2006. március elsejétől.

### 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 *TFKVB*<sup>4</sup> javaslata alapján az Önkormányzat Képviselő-testülete jelöli ki elidegenítésre a tulajdonában álló lakásokat és helyiségeket.

#### 8. §

A lakások és helyiségek elidegenítésére irányuló javaslatot a *TFVKB*<sup>5</sup> 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.
- (3)<sup>6</sup> Társbérlet esetén a társbérlet az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában illeti meg az elővásárlási jog.
- (4)<sup>7</sup> Társbérlet esetén a közösen használt lakóterületet a 9.§ (2) bekezdésében említett arányban kell figyelembe venni.”

#### 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 védettségéről szóló tájékoztatást,
  - c) a helyi forgalmi értéket,
  - d) vételárat,
  - e) a vételár megfizetésének feltételeit,
  - f) az önkormányzati ajánlati kötöttségének időtartamát.

<sup>4</sup> Az 1/2020. (I.29.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdés a) pontja által módosított szövegrész. Hatályos 2020. január 29. napján 10 órától.

<sup>5</sup> Az 1/2020. (I.29.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdés a) pontja által módosított szövegrész. Hatályos 2020. január 29. napján 10 órától.

<sup>6</sup> A 12/2006. (II.20.) rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos 2006. március elsejétől.

<sup>7</sup> A 12/2006. (II.20.) rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos 2006. március elsejétől.

- (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 vételárát 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 fentieken túl - nem adható.  
(6) A vételárhátralékot a mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű kamatos kamat terheli.

(7)<sup>8</sup> Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy külön jogszabályokban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

## 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. §

##### 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 *TFKVB*<sup>9</sup> 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

<sup>8</sup> A 12/2006. (II.20.) rendelet 1. §-a által kiegészítve. Hatályos 2006. március elsejétől.

<sup>9</sup> Az 1/2020. (I.29.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdés a) pontja által módosított szövegrész. Hatályos 2020. január 29. napján 10 órától.

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 vételárát a szerződés megkötésekor egy összegben köteles megfizetni.

## **VIII.**

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

#### **17. §**

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.

(4)<sup>10</sup> E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Budaörs, 2004 október 01.

**Tevanné dr Südi Annamária**  
jegyző

**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

---

<sup>10</sup> Az 54/2008. (XII. 22.) rendelet 3. §-a által kiegészítve. Hatályos 2008. december 22-től.

Az 56/2004.(X.04.) ÖKT. rendelet 2004. október 04-én a Polgármesteri Hivatal (Budaörs, Komáromi u. 16. sz.) hirdetőtábláján való kifüggesztéssel kihirdetésre került.

Erdős Károlyné  
irodavezető