

Budaörs Város önkormányzat Képviselő-testülete

AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN ÁLLÓ LAKÁSOK ÉS NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYSÉGEK 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)^{1,2}, 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

¹ Az 51/2012. (XII.17.) önkormányzati rendelet 2. §-a által módosítva. Hatályos 2013. január elsejétől.

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

3. §

- (1) A lakások és helyiségek közül nem idegeníthetőek 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*^{3,4} 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)⁵ 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.

III.

A lakások és helyiségek elidegenítésre kijelölése

³ Az 51/2012. (XII.17.) önkormányzati rendelet 2. §-a által módosítva. Hatályos 2013. január elsejétől.

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

⁵ A 12/2006. (II.20.) rendelet 1. §-a által kiegészítve. Hatályos 2006. március elsejétől.

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*⁶ 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*⁷ 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) Társbérlet esetén a társbérlet az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában illeti meg az elővásárlási jog.
- (4) 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 védetségéről szóló tájékoztatást,
 - c) a helyi forgalmi értéket,
 - d) vételárat,
 - e) a vételár megfizetésének feltételeit,
 - f) az önkormányzati ajánlati kötöttségének időtartamát.
- (2) Az ajánlati kötöttség határideje: az ajánlat kézhezvételét követő naptól számított kilencvenedik nap.

⁶ Az 1/2020. (I.29.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdés a) pontja által módosított szövegrész. Hatályos 2020. január 29. napján 10 órától.

⁷ Az 1/2020. (I.29.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdés a) pontja által módosított szövegrész. Hatályos 2020. január 29. napján 10 órától.

⁸ A 12/2006. (II.20.) rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos 2006. március elsejétől.

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

(7)⁹ Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy külön jogszabályokban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási joggal 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. §

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*¹⁰ 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.

⁹ A 12/2006. (II.20.) rendelet 1. §-a által kiegészítve. Hatályos 2006. március elsejétől.

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

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. §

- (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.
- (4) ¹¹ E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

¹¹ Az 54/2008. (XII. 22.) rendelet 3. §-a által kiegészítve. Hatályos 2008. december 22-től.

Budaörs, 2004 október 01.

Tevanné dr Südi Annamária
jegyző

Wittinghoff Tamás
polgármester

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