

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Tárgy: Javaslat az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 49/2004. (XII. 29.) rendelet módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 49/2004. (XII. 29.) rendeletet (továbbiakban: Rendelet) 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 alkotta meg. A Rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.

A Rendelet 1. § (2) bekezdésében tévesen szerepel a bérlet szó. A Rendelet tárgyát tekintve, értelemszerűen a Rendelet hatálya nem terjed ki az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő (ún. vegyes tulajdonú) lakások elidegenítésre.

A rendelet-módosításban pontosításra került, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló lakások hogyan idegeníthetők el, és mi minősül a bérlő által végzett és a bérbeadó által meg nem térített értéknövelő beruházásnak.

Meghatározásra került, hogy kit illet meg elővásárlási jog.

Megállapításra került, hogy a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság által a forgalmi érték, valamint az értéknövelő beruházások tárgyában hozott döntése annak meghozatalától számított 1 évig érvényes.

Az Lt. 53. § (2) bekezdése értelmében „a vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.”

Hivatkozással arra, hogy a jelenleg hatályban lévő Rendelet nem szabályozza, hogy a vételár egyösszegben, vagy az előírt törlesztési időnél rövidebb időn belül történő befizetése esetén a bérlőt milyen összegű kedvezmény illeti, ezért került sor annak részletes szabályozására.

Tekintettel arra, hogy az elővásárlásra jogosult kifejezés alatt a jogszabály alapján, értelemszerűen a bérlőt kell érteni, a téves jogszabály értelmezés elkerülése érdekében a Rendelet teljes szövegében ez pontosításra került.

A Rendelet nem szabályozta eddig az önkormányzati lakások lakottan történő értékesítését, ezért került szabályozásra ez a tárgykör a 7/A. §-ban.

Az Lt. 60. §-a értelmében, ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi rendeleti javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Rendeleti javaslat: Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat .../ 2009. (...) számú rendeletét az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 49/2004. (XII. 29.) rendelet módosításáról.

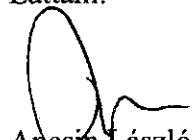
(minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ 17. § (2) bekezdés a) pontja alapján)

Budapest, 2009. január 7.



Kovács Péter
polgármester

Láttam:



Áncsán László
jegyző

Mellékletek:

1. sz.: rendelet-tervezet
2. sz.: rendelet kéthasábos változata

Tárgyalta:

Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
Ügyrendi és Jogi Bizottság

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat

..../2009. (...) rendelete

az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 49/2004. (XII. 29.) számú rendelet módosításáról

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:

1. § Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 49/2004. (XII. 29.) rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló valamennyi lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre.”

2. § A Rendelet 1. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) A rendelet hatálya nem terjed ki az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő (ún. vegyes tulajdonú) lakások elidegenítésére.”

3. § A Rendelet 1. §-a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Lt., a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.), a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.), és Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 33/2004. (IX. 28.) rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) rendelkezéseit kell alkalmazni.”

4. § A Rendelet 2. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) 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.”

5. § A Rendelet 2. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások:

- a) a bérlő számára, vagy
 - b) versenytárgyalás, vagy
 - c) vevőkijelölés útján
- idegeníthetők el.”

6. § A Rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja az alábbiak szerint módosul:

„c) 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;”

7. § A Rendelet 4. § (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(4) 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.”

8. § A Rendelet 4. § (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(5) A (4) bekezdésben meghatározott javaslat figyelembevételével a GTB 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.”

9. § A Rendelet 4. §-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az (5) és (6) bekezdések alapján meghozott döntés a meghozatalától számított egy évig érvényes.”

10. § A Rendelet 5. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) A 4. § (5) bekezdés alapján a GTB által megállapított beköltözhető forgalmi értékből le kell vonni a GTB 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 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 70% -a</i>
<i>5 – 10 millió Ft között</i>	<i>A vételáralap 5 millió Ft alatti része 70 %-ának, és a vételáralap 5 és 10 millió Ft közötti része 90 %-ának összege</i>
<i>10 millió Ft felett</i>	<i>A vételáralap 5 millió Ft alatti része 70 %-ának, és a vételáralap 5 és 10 millió Ft közötti része 90 %-ának, és a vételáralap 10 millió Ft feletti része 100% -ának összege</i>

11.§ A Rendelet 5. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(3) A vételáralap kiszámításnál 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.”

12. § A Rendelet 5. § (4) bekezdése hatályát veszti.

13. § A rendelet 6. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(1) 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.”

14. § A Rendelet 6. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) 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.”

15. § A Rendelet 6. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) A vételárhátraléknak a szerződésben rögzített hatánap 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.”

16. § A Rendelet 6. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az (1) és (2) bekezdésekben meghatározott kedvezményeken túl a vételár 10%-ának megfelelő összegű további kedvezmény és kamatmentesség illeti az elővásárlásra jogosult bérlet, 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.”

17. § A Rendelet 6. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A bérlet részére értékesítésre került önkormányzati lakásra, a vételár teljesítéstől függetlenül, az adásvételi szerződés megkötésétől 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 bérlet 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.”

18. § A Rendelet 7. § (1) bekezdés első mondata az alábbiak szerint módosul:

„(1) Az Egészségügyi és Szociális Bizottság (a továbbiakban: ESZB) a vételárhátralék törlesztését – kérelemre, az igazolások egyidejű csatolásával - az alábbi esetekben függeszti fel:”

19. § A Rendelet az alábbi 7/A. §-sal egészül ki:

„(1) A lakáskonceptióban elidegenítésre kijelölt lakás, illetve az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, többlakásos lakóépület lakottan is elidegeníthető harmadik személy részére:

- a) az ingatlanra vonatkozó érvényes bérleti, vagy használati szerződés esetén akkor, amennyiben a bérlet/használat, a részére megküldött értékesítési ajánlat alapján, az abban foglalt határidőben, elővásárlási jogával nem él, abban az esetben csak a bérlet írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni;
- b) jogcím nélküli használat által lakottan akkor, amennyiben az ingatlanra vonatkozó bérleti, illetve használati szerződés legalább 12 hónapja megszűnt, vagy megszüntetésre került.

(2) Az értékesítésre

- a) az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben, valamint a vételi ajánlatot tevő közös kérelmére, amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott ingatlan az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény 108. § (1) bekezdésben meghatározott értékhatárt nem haladja meg, vevőkijelölés útján;
- b) 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.”

20. § A Rendelet III. fejezetének címe az alábbiak szerint módosul:

„Helyiségek elidegenítéséről és az elidegenítés feltételeiről”

21. § A rendelet 9. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(1) A helyiség elidegenítéséről a Vagyonszerzési Rendelet 6. § (2) bekezdésében meghatározott hatáskörök szerinti tulajdonosi jogok gyakorlója dönt.

22. § A Rendelet 9. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) Bérleti, illetve elővásárlási joggal nem terhelt önkormányzati tulajdonú üres helyiség elidegenítésére – a helyiség forgalmi értékének figyelembevételével, a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – a Versenyszerű Rendeletet kell megfelelően alkalmazni.”

23. § A Rendelet 9. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(3) Amennyiben az üres helyiséget szomszédos lakás bővítéséhez lehet felhasználni - ha jogszabály másképp nem rendelkezik - a lakás tulajdonosa részére a helyiséget pályázat nélkül is el lehet idegeníteni.”

24. § A Rendelet 10. § első mondata az alábbiak szerint módosul.

„10. § A helyiség elidegenítésére vonatkozó, az elővásárlásra jogosult bérlő részére adott ajánlatnak tartalmaznia kell:”

25. § A Rendelet 10. § c) pontja az alábbiak szerint módosul:

„c) a helyiség forgalmi értékének megfelelő vételárát;”

26. § A Rendelet 12. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(1) A vételár a beköltözhető forgalmi érték. A forgalmi érték meghatározásakor a 4. § (1) – (4) bekezdéseiben foglalt szempontokat kell alkalmazni.”

27. § A Rendelet 12. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) Az elővásárlásra jogosult bérlő a helyiséget a Vagyonszerzési Rendelet 6. § (2) bekezdésben meghatározott hatáskörök szerinti tulajdonosi jogok gyakorlója által megállapított forgalmi értéknek megfelelő vételáron vásárolhatja meg.”

28. § A Rendelet 12. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(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.”

29. § A Rendelet 12. § (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(5) A 9. § (2) és (3) bekezdései szerint elidegenített üres helyiség vételárát egy összegben kell megfizetni, vételárengedmény, részletfizetés nem adható.”

30. § Jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

Ancsin László

Jegyző

Kovács Péter

polgármester

Általános indokolás

A Rendelet-módosítás pontosítja az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályait.

Részletes indokolás

1. § A Rendelet 1 § (1) bekezdését módosítja.
2. § A Rendelet hatálya alóli kivételt szabályozza.
3. § Felsorolja, hogy a Rendeletben nem szabályozott kérdésekben mely jogszabályokat kell alkalmazni.
4. § Bevezeti a Versenyrendelet rövidítést.
5. § Új (4) bekezdéssel egészíti ki a Rendeletet.
6. § Az ajánlat tartalmáról rendelkezik.
7. § Az értékbecslés tartalmát határozza meg.
8. § A forgalmi érték meghatározásáról rendelkezik.
9. § A döntés érvényességét állapítja meg.
10. § A vételár meghatározásáról rendelkezik.
11. § A vételáralap számításnak szabályait állapítja meg.
12. § A Rendelet 5. § (4) bekezdést helyezi hatályon kívül.
- 13-18. § A vételár megfizetéséről rendelkezik.
19. § Az önkormányzati lakások lakottan történő értékesítésének szabályait állapítja meg.
20. § A III. fejezet címét módosítja.
- 21-23. § Az önkormányzati tulajdonú helyiségek elidegenítéséről rendelkezik.
- 24-25. § Az ajánlat tartalmát határozza meg helyiség elidegenítés esetén.
- 26-27. § A vételár meghatározásáról rendelkezik.
28. § Az elővásárlásra jogosult bérlő esetén megállapításra kerülő vételárról rendelkezik
29. § A vételár megfizetését szabályozza.
30. § Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

<p align="center">Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat</p> <p align="center">17/2007. (VI. 20.), 11/2007. (IV. 23.), 17/2006. (V. 30.) rendelettel módosított 49/2004. (XII. 29.) rendelete</p> <p align="center">az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól</p> <p>(Egységes szerkezetben)</p> <p>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:</p> <p align="center">I. fejezet</p> <p align="center">A rendelet hatálya</p> <p>1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed:</p> <p><i>a)</i> az Önkormányzat tulajdonában álló lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre;</p> <p><i>b)</i> társasházban az Önkormányzat tulajdonában álló öröklakásra és az ingatlan-</p>	<p align="center">Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat</p> <p align="center">17/2007. (VI. 20.), 11/2007. (IV. 23.), 17/2006. (V. 30.) rendelettel módosított 49/2004. (XII. 29.) rendelete</p> <p align="center">az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól</p> <p>(Egységes szerkezetben)</p> <p>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:</p> <p align="center">I. fejezet</p> <p align="center">A rendelet hatálya</p> <p>1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed:</p> <p>az Önkormányzat tulajdonában álló, valamennyi lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre.</p>
---	---

nyilvántartásban külön
tulajdonként felvett
helyiségre.

- (2) A rendelet hatálya nem terjed ki az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő (ún. vegyes tulajdonú) lakások bérletére.

II. fejezet

Lakások elidegenítése

2. § (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakás elidegenítésére történő kijelöléséről a lakáskonceptióban foglaltak keretében Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság

- (2) A rendelet hatálya nem terjed ki az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő (ún. vegyes tulajdonú) lakások elidegenítésre.

- (3) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Lt., a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.), a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.), és Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 33/2004. (IX. 28.) (a továbbiakban: Vagyonrendelet) rendelkezéseit kell alkalmazni.

II. fejezet

Lakások elidegenítése

2. § (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakás elidegenítésére történő kijelöléséről a lakáskonceptióban foglaltak keretében Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság

(továbbiakban: GTB) dönt.

- (2) 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.) önkormányzati rendelet szabályozza.

- (3) Hatályon kívül helyezve.

Elővásárlási jog gyakorlása

3. § (1) Amennyiben a bérlet elővásárlási jog illeti meg, a részére szóló eladási ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlati kötöttség időtartamát, mely az ajánlatról való tudomásszerzéstől számított 60 nap.

(továbbiakban: GTB) dönt.

- (2) 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) Hatályon kívül helyezve.

- (4) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások:
a) a bérlet számára, vagy
b) versenytárgyalás, vagy
c) vevőkijelölés útján idegeníthetők el.

Elővásárlási jog gyakorlása

3. § (1) Amennyiben a bérlet 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) a bérlő által végzett 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) Az ajánlat elfogadását követően a bérlőnek az adásvételi szerződés megkötéséhez igazolnia kell, hogy nincs lakbérhátraléka, közüzemi díjtartozása, adótartozása, valamint társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása.

A forgalmi érték megállapítása

4. § (1) A lakás beköltözhető

(2) Az ajánlatnak tartalmaznia kell a lakás:

a) címét, ingatlan-nyilvántartási adatait, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát;

b) az épület lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást;

c) **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) Az ajánlat elfogadását követően a bérlőnek az adásvételi szerződés megkötéséhez igazolnia kell, hogy nincs lakbérhátraléka, közüzemi díjtartozása, adótartozása, valamint társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása.

A forgalmi érték megállapítása

4. § (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,

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

<p>melléképületek</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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; <p>c) az épületben</p> <ul style="list-style-type: none"> – lévő lakások számát; – a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagyságát; <p>d) a lakás</p> <ul style="list-style-type: none"> – alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát; – minőségét meghatározó tényezőket; – épületen belüli elhelyezkedését; – a bérlő által elvégzett, de a bérbeadó által meg nem térített 	<ul style="list-style-type: none"> – 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; – <p>c) az épületben</p> <ul style="list-style-type: none"> – lévő lakások számát; – a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagyságát; <p>d) a lakás</p> <ul style="list-style-type: none"> – alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát; – minőségét meghatározó tényezőket; – épületen belüli elhelyezkedését; – a bérlő által elvégzett, de a bérbeadó által meg nem térített
---	--

<p>értéknövelő beruházásokat és azok értékét;</p> <p>e) a földrészlet</p> <ul style="list-style-type: none"> – nagyságát, többlakásos épület esetén az egy lakás hasznos alapterületére vetített földrészlet méretét is; – további beépítésének lehetőségét; – egyéb adottságait; <p>f) összehasonlító adatokat a területben az értékbecslés készítését megelőző egy éven belül, legalább két - adásvétel útján elidegenített - hasonló adottságú lakás vételáráról.</p> <p>(4) Az értékbecslő a (3) bekezdésben felsorolt tényezők figyelembevételével az értékbecslésben javaslatot tesz a lakás beköltözhető forgalmi értékére, valamint ha a lakást az elővásárlásra jogosult veszi meg, a bérlőnek a lakásra fordított, igazolható és meg nem térített értéknövelő beruházásai értékére.</p> <p>(5) A 4. § (4) bekezdésben meghatározott javaslat figyelembevételével a Gazdasági és Tulajdonosi</p>	<p>értéknövelő beruházásokat és azok értékét;</p> <p>e) a földrészlet</p> <ul style="list-style-type: none"> – nagyságát, többlakásos épület esetén az egy lakás hasznos alapterületére vetített földrészlet méretét is; – további beépítésének lehetőségét; – egyéb adottságait; <p>f) összehasonlító adatokat a területben az értékbecslés készítését megelőző egy éven belül, legalább két - adásvétel útján elidegenített - hasonló adottságú lakás vételáráról.</p> <p>(4) 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 értéknövelő beruházásai értékére.</p> <p>(5) A (4) bekezdésben meghatározott javaslat figyelembevételével a GTB dönt a lakás beköltözhető</p>
--	--

Bizottság dönt a lakás beköltözhető forgalmi értékéről, valamint a bérlőnek a lakásra fordított, igazolható és meg nem térített értéknövelő beruházásának értékéről.

- (6) Az értékbecslő javaslatától a GTB legfeljebb 20%-kal eltérhet. Ha ennél nagyobb eltérést tart indokoltnak, akkor a beköltözhető forgalmi érték meghatározásáról a GTB előterjesztése alapján a Képviselő-testület dönt.

A vételár

5. § (1) A vételárat a beköltözhető forgalmi érték alapján a GTB határozza meg.

- (2) Amennyiben az önkormányzati lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, úgy a lakás vételárát a beköltözhető forgalmi értéktől függően, sávosan az alábbi táblázat szerinti százalékos arányban kell kiszámítani, a bérő által a lakásra fordított, igazolható és meg nem térített értéknövelő beruházásoknak a beköltözhető forgalmi

forgalmi értékéről, valamint a bérbeadó hozzájárulása alapján a bérő által végzett, számlával igazolt és a bérbeadó által meg nem térített értéknövelő beruházások értékéről.

- (6) Az értékbecslő javaslatától a GTB legfeljebb 20%-kal eltérhet. Ha ennél nagyobb eltérést tart indokoltnak, akkor a beköltözhető forgalmi érték meghatározásáról a GTB előterjesztése alapján a Képviselő-testület dönt.

- (7) Az (5) és (6) bekezdések alapján meghozott döntés a meghozatalától számított egy évig érvényes.

A vételár

5. § (1) A vételárat a beköltözhető forgalmi érték alapján a GTB határozza meg.

- (2) A 4. § (5) bekezdés alapján a GTB által megállapított beköltözhető forgalmi értékből le kell vonni a GTB által megállapított, a bérbeadó által jóváhagyott, a bérő által végzett, számlával igazolt és a bérbeadó által meg nem térített értéknövelő beruházás értékét, mely megadja a vételár alapját. (továbbiakban: vételáralap). Ezt követően a

értékből történő levonásával:

<i>A bérlő által a lakásra fordított, igazolható és meg nem térített értéknövelő beruházásokkal csökkentett beköltözhető forgalmi érték</i>	<i>Vételár</i>
<i>5 millió Ft alatt</i>	<i>A bérlő által a lakásra fordított, igazolható és meg nem térített értéknövelő beruházásokkal csökkentett beköltözhető forgalmi érték 50% -a</i>
<i>5 – 10 millió Ft között</i>	<i>A bérlő által a lakásra fordított, igazolható és meg nem térített értéknövelő beruházásokkal csökkentett beköltözhető forgalmi érték 70% -a</i>
<i>10 millió Ft felett</i>	<i>A bérlő által a lakásra fordított, igazolható és meg nem térített értéknövelő beruházásokkal csökkentett beköltözhető forgalmi érték 90% -a</i>

(3) A forgalmi értéket nem csökkenti azon ráfordítások összege, amelyeket a bérlő a lakhatás minőségének javítása érdekében komfortfokozat-növelés, vagy korszerűsítés

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 70% -a</i>
<i>5 – 10 millió Ft között</i>	<i>A vételáralap 5 millió Ft alatti része 70 %-ának, és a vételáralap 5 és 10 millió Ft közötti része 90 %-ának összege.</i>
<i>10 millió Ft felett</i>	<i>A vételáralap 5 millió Ft alatti része 70 %-ának, és a vételáralap 5 és 10 millió Ft közötti része 90 %-ának, és a vételáralap 10 millió Ft feletti része 100% -ának összege</i>

(3) A vételáralap kiszámításnál a beköltözhető forgalmi értéket nem csökkenti azon ráfordítások összege, amelyeket a bérlő a lakhatás minőségének

<p>nélkül végzett.</p> <p>(4) Amennyiben a házingatlanhoz tartozó telek nem osztható meg, úgy az egy építési teleknagyságot meghaladó részt a telekre helyben kialakult forgalmi értéken kell értékesíteni. Ugyanezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha az épülethez tartozó telek az egy építési teleknagyságot nem haladja meg, de beépítettsége a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatban (KVSZ) meghatározott beépítési százalékot nem éri el.</p> <p>6. § (1) Az elővásárlásra jogosult a vételárat az alábbiak szerint teljesítheti:</p> <p>a) A vételár 10 %-át a szerződés megkötésekor, a vételárból fennmaradó 90 %-ot pedig a szerződés megkötését követő 90 napon belül kell megfizetni.</p> <p>b) A szerződés megkötésekor a vételár 20%-át egyösszegben, míg a fennmaradó vételárhátralékot 15 év alatt havonta egyenlő</p>	<p>javítása érdekében komfortfokozat-növelés, vagy korszerűsítés nélkül végzett, illetve amelyre a bérleti szerződés, illetve jogszabály alapján a bérelő saját költségén volt köteles.</p> <p>(4) Hatályon kívül helyezve.</p> <p>6. § (1) Az elővásárlásra jogosult bérelő a vételárat az alábbiak szerint teljesítheti:</p> <p>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.</p> <p>b) a szerződés megkötésekor a vételár 20%-át egyösszegben, míg a fennmaradó vételárhátralékot 15 év</p>
--	---

részletben fizeti meg.
Kérelmére a
vételárhátralék
törlesztési ideje rövidebb
időben is
meghatározható.

- 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 GTB a vételárhátralék törlesztési idejét rövidebb időben is megállapíthatja.

- (2) A vételárhátralék egyösszegű megfizetése esetén az elővásárlásra jogosultat a szerződés megkötésétől számított egy éven belül a vételárhátralék 20 %-ának megfelelő összegű kedvezmény illeti meg.
- (3) Az (1) és (2) bekezdésekben meghatározott kedvezményeken túl a vételár 10%-ának megfelelő

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.

- (2) A vételár egyösszegű megfizetésekor az (1) bekezdés a) pontja szerinti teljesítés esetén az elővásárlásra jogosult bérlet a fennmaradó 90 % vételárhátralék 20%-ának megfelelő összegű kedvezmény illeti meg.
- (3) A vételárhátraléknak a szerződésben rögzített határnap előtti egyösszegű megfizetésekor az (1)

összegű további
kedvezmény és
kamatmentesség illeti az
elővásárlásra jogosultat, 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.

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) Az (1) és (2) bekezdésekben
meghatározott
kedvezményeken túl a
vételár 10%-ának
megfelelő összegű további
kedvezmény és
kamatmentesség illeti az
elővásárlásra jogosult
bérlet, 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) A bérlet részére
értékesítésre került
önkormányzati lakásra, a
vételár teljesítéstől
függetlenül, az adásvételi
szerződés megkötéstől
számított minimum öt évig,

<p>7. § (1) Az ESZB a vételárhátralék törlesztését – kérelemre, az igazolások egyidejű csatolásával - az alábbi esetekben függeszti fel:</p> <p>a) házastárs halála esetén 6 hónapra;</p> <p>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;</p> <p>c) a vételárhátralék kötelezettjének 6 hónapon túli keresőkép telensége esetén 8 hónapra.</p>	<p>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.</p> <p>7. § (1) Az Egészségügyi és Szociális Bizottság (a továbbiakban: ESZB) a vételárhátralék törlesztését – kérelemre, az igazolások egyidejű csatolásával - az alábbi esetekben függeszti fel:</p> <p>a) házastárs halála esetén 6 hónapra;</p> <p>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;</p> <p>c) a vételárhátralék kötelezettjének 6 hónapon túli keresőkép telensége</p>
---	---

<p>(2) Az (1) bekezdésben meghatározott felfüggesztés idejével a törlesztési idő meghosszabbodik.</p>	<p>esetén 8 hónapra.</p> <p>(2) Az (1) bekezdésben meghatározott felfüggesztés idejével a törlesztési idő meghosszabbodik.</p> <p>7/A. § (1) A lakáskonceptióban elidegenítésre kijelölt lakás, illetve az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, többlakásos lakóépület lakottan is elidegeníthető harmadik személy részére:</p> <p>a) 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;</p> <p>b) jogcím nélküli használó által lakottan akkor, amennyiben az ingatlanra vonatkozó bérleti, illetve használati szerződés legalább 12 hónapja megszűnt, vagy megszüntetésre került.</p> <p>(2) Az értékesítésre</p> <p>a) az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben, valamint a vételi ajánlatot tevő közös</p>
---	---

	<p>kérelmére, amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott ingatlan az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény 108. § (1) bekezdésben meghatározott értékhatárt nem haladja meg, vevőkijelölés útján;</p> <p>b) Az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben versenytárgyalás útján a Versenyrendelet szabályai szerint kerülhet sor.</p> <p>(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.</p>
<p style="text-align: center;">Kamat</p> <p>8. § A vételárhátralékot kamatfizetési kötelezettség terheli. A kamat mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat.</p>	<p style="text-align: center;">Kamat</p> <p>8. § A vételárhátralékot kamatfizetési kötelezettség terheli. A kamat mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat.</p>

III. fejezet

Helyiségek elidegenítése

9. § (1) A helyiség elidegenítéséről az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdésében meghatározott hatáskörök szerinti tulajdonosi jogok gyakorlója dönt.

(2) Bérleti, illetve elővásárlási joggal nem terhelt önkormányzati tulajdonú üres helyiség elidegenítésére – a helyiség piaci értékének figyelembevételével – az Önkormányzat vagyonának értékesítése és hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004. (IX. 30.) rendeletet kell megfelelően alkalmazni.

(3) Amennyiben az üres helyiséget szomszédos lakás bővítéséhez lehet felhasználni, a lakás tulajdonosának kérelmére a helyiséget pályázat nélkül lehet elidegeníteni.

10. § A helyiség elidegenítésére vonatkozó, az elővásárlásra jogosult részére adott ajánlatnak tartalmaznia kell:

III. fejezet

Helyiségek elidegenítéséről és az elidegenítés feltételeiről

9. § (1) A helyiség elidegenítéséről a Vagyonszerzési és Vagyongazdálkodási Rendelet 6. § (2) bekezdésében meghatározott hatáskörök szerinti tulajdonosi jogok gyakorlója dönt.

(2) Bérleti, illetve elővásárlási joggal nem terhelt önkormányzati tulajdonú üres helyiség elidegenítésére – a helyiség forgalmi értékének figyelembevételével, a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – a Versenyszabályzatot kell megfelelően alkalmazni.

(3) Amennyiben az üres helyiséget szomszédos lakás bővítéséhez lehet felhasználni - ha jogszabály másképp nem rendelkezik - a lakás tulajdonosa részére a helyiséget pályázat nélkül is el lehet idegeníteni.

10. § A helyiség elidegenítésére vonatkozó, az elővásárlásra jogosult bérlet 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) a helyiség vételárát;
- d) a vételi szándéknyilatkozat megtételének határidejét;
- e) az ajánlati kötöttség határidejét, amely az ajánlatról történő tudomásszerzéstől számított 60 nap.

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

- a) a helyiség címét, ingatlan-nyilvántartási adatait, alapterületét, használati módját;
- b) az épület lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást, a forgalmi értéket;
- c) **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.

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

<p>önkormányzati tulajdonban marad;</p> <p>e) a helyiségre ideiglenes fennmaradási engedély van érvényben;</p> <p>f) bérlőkijelölési joggal érintett;</p> <p>g) önkormányzati intézmény területén van;</p> <p>h) felújítás, átalakítás alatt áll.</p> <p>A helyiség vételára</p> <p>12. § (1) A vételár alapja a beköltözhető forgalmi érték. A forgalmi érték meghatározásakor az e rendelet 4. § (1) – (4) bekezdéseiben foglalt szempontokat kell alkalmazni.</p> <p>(2) Az elővásárlásra jogosult a helyiséget a bérlő által a helyiségre fordított, igazolható és meg nem térített értéknövelő beruházás értékével csökkentett beköltözhető forgalmi értéknek megfelelő vételáron vásárolhatja meg.</p> <p>(3) Az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár legalább 50%-át egy összegben fizeti meg. A fennmaradó vételárhátralékra, legfeljebb öt év részletfizetési kedvezmény adható.</p>	<p>önkormányzati tulajdonban marad;</p> <p>e) a helyiségre ideiglenes fennmaradási engedély van érvényben;</p> <p>f) bérlőkijelölési joggal érintett;</p> <p>g) önkormányzati intézmény területén van;</p> <p>h) felújítás, átalakítás alatt áll.</p> <p>A helyiség vételára</p> <p>12. § (1) A vételár a beköltözhető forgalmi érték. A forgalmi érték meghatározásakor a 4. § (1) – (4) bekezdéseiben foglalt szempontokat kell alkalmazni.</p> <p>(2) Az elővásárlásra jogosult bérlő a helyiséget a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdésében meghatározott hatáskörök szerinti tulajdonosi jogok gyakorlója által megállapított forgalmi értéknek megfelelő vételáron vásárolhatja meg.</p> <p>(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</p>
--	---

(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, vételárengedmény, 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.

adható.

(4) A helyiség vételárhátralékának kamatára az e rendelet 8. §-ában foglaltakat kell alkalmazni.

(5) A 9. § (2) és (3) bekezdései szerint elidegenített üres helyiség vételárát egy összegben kell megfizetni, vételárengedmény, 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.

<p>(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.</p>	<p>(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.</p>
--	--