

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat
Képviselő-testületének
7/1994.(V.4.) számú
RENDELETE

**A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
elidegenítéséről**

(egységes szerkezetben)¹

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló az 1993.évi CXIII. és az 1994. évi XVII. törvényekkel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 54. illetve 58.§-aiban kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja:

**I.RÉSZ
A RENDELET HATÁLYA**

1.§

- (1) E rendelet hatálya a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat tulajdonában lévő
- lakásokra, és
-nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: helyiség) terjed ki.
- (2)

**II.RÉSZ
A LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSE**

A lakások vételára

2.§

- (1) A lakás forgalmi értékét (a továbbiakban: forgalmi érték) az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: lakástörvény) 52. §-ának (1) bekezdésében meghatározott szempontok figyelembe vételével, ingatlanforgalmi szakértő bevonásával kell megállapítani.
- (2) A vételár megállapításakor az (1) bekezdés alapján megállapított forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított, a bérbeadó hozzájárulásával elvégzett és meg nem térített értéknövelő beruházásainak számlákkal igazolt értékét.

¹ Módosította a 27/1994. (XI.4.), a 24/1998. (XI.09.), a 19/2000. /XI.06.), a 14/2003. (V.14.), a 15/2004. (IV.30.), a 27/2005. (XII.05.), a 28/2007. (XI.28.), a 17/2009. (V.29.), a 26/2009. (X.01.), a 27/2010. (XI.5.) és a 42/2011. (XII.19.) számú önkormányzati rendelet.

3.§

- (1) Ha a lakást a lakástörvény szerint elővásárlási joggal rendelkező személy vásárolja meg, úgy a lakás vételára – az 5. §-ban meghatározott kivételekkel – a 2. § szerint meghatározott forgalmi érték.
- (2) A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság önkormányzati érdekből a lakás vételárát az (1) bekezdésben, illetve az 5. §-ban meghatározottnál alacsonyabb mértékben is megállapíthatja.

Fizetési feltételek

4.§

- (1) A lakástörvény szerint elővásárlási joggal rendelkező vevő a vételárát - választása szerint - egy összegben vagy részletekben köteles megfizetni.
- (2) Részletfizetés választása esetén a vevő a teljes vételárát tizenöt év alatt, havi részletekben köteles megfizetni. A vevő ennél rövidebb törlesztési időtartamot is vállalhat.
- (3) Részletfizetés választása esetén a vételárhátraléokra a vevő – az 5. § (4) bekezdésében meghatározott kivétellel - évente, a Polgári Törvénykönyvnek a pénztartozás után fizetendő kamat szabályaira megállapított rendelkezései szerinti mértékű kamatot köteles fizetni.
- (4) Részletfizetés választása esetén az első havi részletet a szerződés megkötésekor kell megfizetni.

5.§

- (1) Ha a lakástörvény szerint elővásárlási joggal rendelkező vevő a teljes vételárát az adásvételi szerződés megkötésekor az eladó részére egy összegben megfizeti, úgy a lakás vételára a 2. § szerint meghatározott forgalmi érték 60 %-a.
- (2) Amennyiben a vevő a részletfizetésre
 - a) legfeljebb 1 évi időtartamot vállal, úgy a lakás vételára a 2. § szerint meghatározott forgalmi érték 75 %-a,
 - b) 1 évnél hosszabb, de legfeljebb 10 évi időtartamot vállal, úgy a lakás vételára a 2. § szerint meghatározott forgalmi érték 90 %-a,
- (3) Részletfizetési kedvezmény választása esetében, ha a vevő a szerződéskötést követően a fennálló teljes vételárhátralékát az eladó részére egy összegben megfizeti, úgy őt – a (2) bekezdés a) pontjában meghatározott eset kivételével - a vételár még meg nem fizetett részéből 20 %-os mértékű engedmény illeti meg. Az e bekezdés szerinti engedmény nem vehető igénybe a fizetési késedelem miatt felhalmozott vételártartozásra vonatkozóan.

- (4) Amennyiben a lakás olyan, a lakástörvény szerint elővásárlási joggal rendelkező vevő részére kerül elidegenítésre, aki
- a) nyugellátásban részesül és a háztartásában kizárólag nyugdíjasok, illetve 18. év alatti személyek élnek, vagy
 - b) az Önkormányzat vonatkozó rendelete alapján lakásfenntartási támogatásban vagy lakbértámogatásban részesül,
- úgy részletfizetési kedvezmény választása esetén a vevő a 4. § (3) bekezdésében meghatározott kamat felét köteles megfizetni.
- (5) A (4) bekezdésben szabályozott kedvezmény nem illeti meg azt, aki a szerződés megkötésekor lakástulajdonnal vagy üdülőtulajdonnal rendelkezik. Ezen körülményről a vevőnek írásban nyilatkoznia kell.

6.§

A részletek késedelmes megfizetése esetén a vevő a késedelem idején hatályos Ptk szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni.

7.§

- (1) A lakást az adásvételi szerződés alapján - az esetleges részletfizetési kedvezményre tekintet nélkül - a vevő tulajdonába kell adni.
- (2) Részletfizetési kedvezmény esetén a lakásra a vételár hátraléka és járulékai erejéig az eladó javára jelzálogjogot és ennek biztosítékként elidegenítési és terhelési tilalmat kell alapítani. A jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

8.§

Az elidegenítési és terhelési tilalom alóli mentesítést a vételár teljes megfizetése után lehet megadni.

A vételi jog gyakorlása

9.§

(hatályon kívül helyezve)

10.§

(hatályon kívül helyezve)

11.§

(hatályon kívül helyezve)

12.§

(hatályon kívül helyezve)

Eljárási szabályok

13.§

- (1) Az elidegeníthető lakások körét a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság jelöli ki. A kijelölés nem jelent elidegenítési kötelezettséget.
- (2) A lakás elidegenítéséről – ha az értékesítésre a lakástörvény szerint elővásárlási joggal rendelkező személy részére kerül sor – az (1) bekezdés szerinti döntés figyelembe vételével a polgármester dönt.
- (3) A lakás elidegenítését a bérlő is kezdeményezheti.
- (4) Az (1) bekezdés alapján kijelölt lakások elidegenítését a lakástörvény szerint elővásárlási joggal rendelkező bérlőnél a polgármester is kezdeményezheti. Ebben az esetben az ajánlati kötöttség időtartama 90 nap.

14.§

(Hatályon kívül helyezve)

15.§

- (1) Amennyiben a lakástörvény szerint elővásárlási joggal rendelkező bérlő a jogosultságával szabályszerű felhívás ellenére sem kíván élni, úgy az Önkormányzat a lakást – a lakástörvény 50. §-ában foglaltakra is figyelemmel - harmadik személy részére is értékesítheti.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben, valamint az elővásárlási joggal nem terhelt, a 13. § (1) bekezdése alapján elidegeníthető lakások esetében a polgármester dönt a lakás elidegenítéséről, illetve – e rendelet keretei között - annak módjáról és feltételeiről.
- (3) Az e §-ban meghatározott esetekben a lakás eladási árát – a (4) bekezdésben meghatározott esetben a kikiáltási árat - a piaci forgalmi érték figyelembe vételével kell meghatározni. A vételárat a vevőnek egy összegben kell megfizetnie. Hitel felvétele esetében a polgármester részletekben történő fizetést is engedélyezhet, legfeljebb 120 napos határidőre.
- (4) Az e §-ban meghatározott esetekben a polgármester úgy is dönthet, hogy az elidegenítésre pályázat útján kerüljön sor.

16.§

(hatályon kívül helyezve)

A szerződés megkötése

17.§

A lakások elidegenítéséről hozott döntések végrehajtásáról és az adásvételi szerződések megkötéséről a polgármester gondoskodik.

18.§

A vevőt a szerződés megkötése előtt részletesen tájékoztatni kell:

- a.) az épület adatairól, műszaki állapotáról,
- b.) a lakás vételáráról,
- c.) a forgalmi érték, illetőleg a vételár kialakításánál figyelembe vett tényezőkről,
- d.) a fizetési feltételekről,
- e.) az adásvételt érintő egyéb lényeges körülményekről.

19.§

(hatályon kívül helyezve)

20.§

Az adásvételi szerződés csak akkor köthető meg, ha a vevő igazolja, hogy az eladó felé nem áll fenn a lakással kapcsolatos tartozása.

III.RÉSZ A HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE

Eljárási szabályok

21.§

(1) Az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonába tartozó helyiséget – a vonatkozó jogszabályok előírásainak figyelembe vételével – csak a Képviselő-testület hozzájárulásával lehet elidegeníteni. Az elidegenítés egyéb feltételeinek meghatározására ebben az esetben is a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság jogosult.

(2) Az (1) bekezdésben nem említett helyiségek elidegenítéséről a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság dönt. Az elidegenítést a bérlő is kezdeményezheti.

22.§

(1) A helyiség vételárát – pályázat esetén a kikiáltási árat – a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság határozza meg. A helyiség vételára, illetve kikiáltási ára – a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság eltérő döntése hiányában – megegyezik az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi értékkel, azonban a vételár nem lehet kevesebb az értékesítésről hozott döntés időpontját megelőző nyolc naptári évben az adott helyiség hasznosításából származó bevételek és az üzemeltetési kiadások

különbözetének, valamint a helyiségre fordított felújítási költségek együttes igazolt összegénél.

(2) Ha a helyiséget a Lakástörvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke – figyelemmel a Lakástörvény 60. §-ának rendelkezéseire - a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.

23. §

- (1) Elidegenítésről szóló döntés esetén a helyiséget – amennyiben van ilyen – a Lakástörvény szerinti elővásárlásra jogosult bérlőnek kell felajánlani.
- (2) A lakástörvény alapján elővásárlási joggal terhelt helyiséget harmadik személynek csak akkor lehet elidegeníteni, ha a bérlő elővásárlási jogával nem kíván élni, vagy arról írásban a Polgármesteri Hivatalnál lemondott.
- (3) Ha a bérlő az ajánlat megtételétől számított 90 napon belül nem nyilatkozik úgy kell tekinteni, hogy az ajánlatnak megfelelő áron nem kíván élni elővásárlási jogával.

24.§

- (1) Ha a helyiséget a bérlő veszi meg, részére az általa kifizetett egyszeri használatbavételi díjat vissza kell fizetni.
- (2) Amennyiben a bérlő elővásárlási jogával él, és a bérbeadó helyett olyan beruházást végeztetett el, amely a helyiség rendeltetésszerű használata érdekében szükséges volt, az így felmerült költségei és kiadásai visszatérítését igényelheti, feltéve, hogy a bérbeadótól a munkák elvégzésére engedélye volt, és a bérbeszámítási, valamint egyéb jogszabályok által biztosított visszaigénylési jogával nem élt.

25.§

A 24.§.(1) és (2) bekezdései esetében a Ptk. szerinti beszámításnak van helye.

Fizetési feltételek

26.§

- (1) Részletfizetést a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság engedélyezhet. Ebben az esetben a részletfizetés feltételeit a (2) bekezdés figyelembevételével a Bizottság határozza meg.
- (2) Részletfizetés engedélyezése esetén is köteles a vevő a vételár legalább 30%-át előre egy összegben megfizetni. A részletfizetési kedvezmény időtartama nem lehet hosszabb 5 évnél. Az éves kamat mértéke nem lehet kevesebb a tárgyév első napján érvényes jegybanki alapkamatnál. A helyiségre jelzálogjogot és annak mértékéig elidegenítési és terhelési tilalmat kell alapítani.

A részletfizetés engedélyezése esetén amennyiben a vevő késedelemben esik a kedvezményt meg kell vonni és a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresét kell kamatként kikötni.

A szerződés megkötése

27.§

Az adásvételi szerződés megkötéséről a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság döntésének megfelelően a polgármester gondoskodik.

28.§

Nem gyakorolhatja a bérlő az elővásárlási jogát, ha a szerződés megkötésekor adó, vagy adók módjára behajtandó köztartozása, illetőleg a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása van és felhívás ellenére 30 napon belül nem igazolja ezen tartozások rendezését.

29.§

(1) A helyiséget – a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság eltérő döntése hiányában – csak pályázat útján lehet elidegeníteni, ha:

- a) a helyiségre nézve érvényes bérleti szerződés nem áll fenn;
- b) a bérlő az elővásárlási jogával nem élt, vagy arról lemondott;
- c) a bérlő nem gyakorolhatja az elővásárlási jogát, illetve a helyiségre nézve egyéb okból nem áll fenn elővásárlási jog.

(2) A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság a pályázat vonatkozásában a IV. Részben foglaltaktól eltérő feltételeket is meghatározhat.

IV.RÉSZ A PÁLYÁZATI ELJÁRÁS SZABÁLYAI

30.§

Ha e rendelet alapján valamely lakást, vagy helyiséget pályázat útján kell elidegeníteni, a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság döntését követően, a pályázat kiírásáról a pályázati eljárás lebonyolításáról, illetőleg az adásvételi szerződés megkötéséről a polgármester gondoskodik.

31.§

A pályázati hirdetményt a helyi média és az internet (önkormányzati honlap) útján kell közzétenni. A pályázati hirdetményt a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján is el kell helyezni. A pályázat benyújtásának határideje nem lehet rövidebb, mint a honlapon való megjelenéstől számított 15 nap.

32.§

A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a.) a lakás (helyiség) adatait, műszaki állapotát, megtekintésének feltételeit,
- b.) a vevő által elvégzendő építési, felújítási, korszerűsítési munkákat,
- c.) a licitálás alapjául szolgáló kikiáltási árat, és a lakás (helyiség) forgalmi értékét,
- d.) a letétbe helyezendő pályázati díj mértékét,
- e.) a pályázat tartalmát, benyújtásának helyét és idejét, a pályázati tárgyalás helyét és idejét,
- f.) az eredményhirdetés időpontját,
- g.) a pályázatot érintő egyéb lényeges körülményeket.

33.§

Pályázatot benyújthat bármely a jogszabályok szerint magyarországi ingatlan tulajdonjogának megszerzésére jogosult magánszemély, jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság.

34.§

A licitálás alapjául szolgáló kikiáltási árat a forgalmi érték figyelembevételével a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság határozza meg.

35.§

- (1) A pályázatot a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.
- (2) A pályázati díj mértéke a licitálás alapjául szolgáló kikiáltási ár 10%-a, amelyet a pályázónak pályázata benyújtásakor be kell fizetnie a Polgármesteri Hivatal pénztárába.

36.§.

A pályázati tárgyalás megtartásáról a polgármester gondoskodik. A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati feltételeknek megfelel.

37.§

- (1) A pályázati tárgyaláson a licitálás a vételár összegére történik.
- (2) A pályázat nyertese az, aki a legmagasabb vételár megfizetésére tesz ajánlatot.
- (3) A pályázati tárgyalásról készült jegyzőkönyvben fel kell tüntetni a második legmagasabb ajánlatot tevőt is.

38.§

Ha a pályázat nyertese a szerződés megkötése előtt visszalép, neki a pályázati díj nem jár vissza. Ebben az esetben a szerződést a második legmagasabb ajánlatot tevővel kell megkötni.

39.§

- (1) Ha a pályázaton kialakult vételár alacsonyabb, mint az elővásárlási joggal rendelkező bérlőnek tett ajánlatban megjelölt összeg a bérlőt tájékoztatni kell, hogy a pályázaton kialakult vételáron ismételten élhet elővásárlási jogával.
- (2) Ha a bérlő 15 napon belül nem nyilatkozik, úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni.

40.§

A pályázat nyertese az eredményhirdetést követő (a 2.helyezett a szerződéskötési lehetőségről való értesítést követő) 15 napon belül köteles az adásvételi szerződést a polgármesterrel megkötni.

41.§

- (1) A vételárat a vevő a szerződés megkötésekor egy összegben köteles megfizetni.
- (2) Részletfizetés csak akkor engedélyezhető, ha ennek lehetőségét a pályázati kiírás tartalmazta.
- (3) A részletfizetés feltételeire a 26.§ (2) bekezdésének szabályait kell megfelelően alkalmazni.

42.§

A vevő által befizetett pályázati díjat a vételárba be kell számítani. A többi pályázónak a befizetett pályázati díjat az eredményhirdetést követően haladéktalanul vissza kell fizetni.

43.§

Ha csak egy pályázó nyújtott be pályázatot nem kell pályázati tárgyalást tartani. Ebben az esetben a szerződést a pályázati kiírásban szereplő kikiáltási áron kell megkötni.

44.§

Eredménytelen pályázat esetén a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság dönt a pályázat megismétléséről, vagy a lakás (helyiség) más módon történő hasznosításáról.

V.RÉSZ HATÁLYBALÉPÉS

45.§

Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

46. §

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az elidegenítések lebonyolításáról az Újpesti Vagyonkezelő Részvénytársasággal kötött megállapodás útján gondoskodjon.