

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének
18/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelete
Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló
lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54.§-ában, 58.§-ában és 86. § (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről a következőket rendeli el: ^{1, 2}

I. Fejezet

A rendelet hatálya, az elidegenítési eljárás résztvevői

1. A rendelet hatálya

1. § (1) E rendeletet kell alkalmazni Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata – a továbbiakban: Önkormányzat - tulajdonában álló minden olyan bérleti joggal terhelt lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre (a továbbiakban együtt: bérlemény), melynek tulajdonjogát az önkormányzat a bérleti jog jogosultja részére ruházza át, adásvétel jogcímén.

(2) E rendeletet kell alkalmazni, ha a vevő a lakás vagy helyiség elhelyezésre jogosult használója.

2. § A jelen rendeletben nem szabályozott eljárásokra a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltakat kell alkalmazni.

2. Az elidegenítési eljárás résztvevői

3. § (1) A Képviselő-testület az e rendelet hatálya alá tartozó bérlemények elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogait a nettó 50 millió forint forgalmi érték alatt a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságra (továbbiakban: Bizottság) ruházza át, míg a nettó 50 millió forgalmi értéket elérő vagy meghaladó bérlemények esetén maga gyakorolja. (Képviselő-testület és a Bizottság együtt: tulajdonosi jogok gyakorlója).

(2) Ha nem áll fenn a jelen rendeletben és egyéb jogszabályban meghatározott, a bérlemény elidegenítését kizáró ok:

- a) az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakás a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 49. § (1) bekezdésében

¹ Módosította a 40/2022. (X.19.) ör. 1.§-a. Hatályos 2022. október 20-tól

² Módosította az 1/2023. (I.25.) ör. 1.§-a. Hatályos 2023. január 26-tól

- meghatározott elővásárlásra jogosultak (az Ltv-ben meghatározott jogosultak a továbbiakban együtt: elővásárlásra jogosult) részére,
b) az Önkormányzat tulajdonában lévő helyiség a helyiség bérlője (bérlőtársa) részére elidegeníthető.

(3) Az elidegenítéssel kapcsolatos döntések előkészítését és végrehajtását, valamint az elidegenítéssel összefüggő feladatokat a Polgármesteri Hivatal szervezeti egysége feladatkörében és a tulajdonos önkormányzat (mint bérbeadó) képviselőjében eljáró szervezet (továbbiakban bérbeadó megbízottja) –a vele kötött szerződés keretei között – látja el, így különösen:

- a) a társasházi alapító okiratok és módosításuk elkészíttetését, az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezettetését,
- b) a bérlmények megvásárlására tett ajánlatok szakmai értékelését,
- c) az értékbecslések elkészíttetését,
- d) az eladási ajánlat és az adásvételi szerződés feltételeire vonatkozó javaslat kialakítását,
- e) az adásvételi szerződések előkészítését, megkötését, az adásvételi szerződések alapján a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezettetését.

II. Fejezet

A bérlmények elidegenítésére vonatkozó szabályok

3. A bérlmények elidegenítésére vonatkozó általános szabályok

4. § (1) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlmények elidegenítésének feltétele, hogy a tulajdonosi jogok gyakorlója az épületet vagy az abban lévő egyes bérlményeket elidegenítésre kijelölje és az elidegenítésre vonatkozóan kizáró ok ne álljon fenn.

(2) A kijelölés nem jelent elidegenítési kötelezettséget.

(3)³ Az elidegenítésre történő kijelölésről szóló döntést követően a bérlmények elidegenítéséről a vételár meghatározásával egyidejűleg dönt a tulajdonosi jogok gyakorlója.

5. § (1) Az épület – vagy, ha nem az épület összes bérlménye került kijelölésre, a kijelöléssel érintett bérlmények – elidegenítésre való kijelöléséről az elővásárlásra jogosultakat a döntés meghozatalát követő 30 napon belül az épületben kifüggesztett hirdetemény, illetve az önkormányzat és a bérbeadó megbízottja honlapján közzétett közlemény útján tájékoztatni kell.

(2) A bérlmény elidegenítésre történő kijelöléséről az elővásárlásra jogosultakat a vételi szándéknyilatkozat nyomtatvány csatolásával és a nyilatkozat megtételére történő felhívással a kijelöléstől számított 30 napon belül személy szerint is tájékoztatni kell.

(3) A társbérleti lakrészek akkor idegeníthetők el, ha a társbérlők mindegyike egyidejűleg megvásárolja a lakrészt, ideértve azt az esetet is, amikor a társbérlő az üres társbérleti lakrészt – saját lakrészével együtt vásárolja meg. Üres társbérleti lakrész elidegenítésére az Önkormányzatot megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló rendelet szabályai az irányadóak.

³ Módosította a 6/2013.(II.22.) ör. 1. §-a. Hatályos 2013. február 25-től.

4. Az elidegenítést kizáró szabályok

6. § (1) Az elidegenítésre való kijelölésétől függetlenül nem idegeníthető el:

- a) határozott időre bérbe vett lakás,
- b)⁴
- c) a szolgálati lakás,
- d)⁵ bérlőkijelölés alapján bérbe adott lakás
- e)⁶ amennyiben a bérlő valamint jogelődje határozatlan idejű bérleti jogviszonyának keletkezésétől számítva még nem telt el 5 év.

(2) Az elidegenítésre kijelölt épületben lévő bérlemény az alábbi kizáró feltételek fennállásáig nem idegeníthető el:

- a) ha a bérleményre az alábbiak szerint törvényben vagy szerződésben meghatározott elővásárlási vagy bérlőkijelölési jog áll fenn:
 - aa) műemlék ingatlanban lévő bérlemény esetében az állam, az államot követően Budapest Főváros Önkormányzata,
 - ab) nem műemlék helyiség esetében az államkifejezett nyilatkozatának kézhezvételéig arról, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni vagy a nyilatkozat megtételére adott határidő nyilatkozattételre jogosult hallgatásával történő lejáratáig,
 - ac) bérlőkijelölési jog fennállása esetén a kijelölési jog jogosultjának hozzájáruló nyilatkozata hiányában,
- b) ha a bérleményre vagy az épületre az építésügyi hatóság határozott idejű, illetve ideiglenes fennmaradási engedélyt adott,
- c) amíg a bérlőnek az Önkormányzattal szemben bárminemű tartozása van - ideértve a közszolgáltatók felé fennálló tartozásokat is,
- d) a bérleti díjat vagy a bérleti jogviszony más elemét érintő jogvita jogerős befejezéséig,
- e) amíg a bérlő a lakással kapcsolatos jogszabályban előírt, vagy szerződésben vállalt kötelezettségének eleget nem tesz,
- f) a bérleménnyel kapcsolatos építésrendészeti eljárás jogerős befejezéséig vagy az eljárásra okot adó körülmény megszűntetéséig,
- g) átalakításra, korszerűsítésre, felújításra kijelölt épületben lévő bérlemény, amíg a munkálatokat nem végezték el.

(3) A (2) bekezdés a) pontjának aa)-ab) alpontja szerinti bérlemények államot megillető elővásárlási jogáról az önkormányzat megkeresésére a külön törvényben meghatározott hatóság vagy szerv nyilatkozhat. Az ac) alpontban meghatározott hozzájáruló nyilatkozatot (jóváhagyást) az elővásárlásra jogosult személy köteles az adásvételi szerződés megkötéséig beszerezni.

7. § A 6. § (2) bekezdésben foglaltakat a rendelet hatályba lépése előtt elidegenítésre kijelölt bérlemények esetében is alkalmazni kell, ha a rendelet hatályba lépéséig az eladási ajánlat még nem került kiadásra, vagy kiadásra került és az Önkormányzat ajánlati kötöttsége még fennáll.

⁴ Hatályon kívül helyezte a 8/2018 (VI.06.) ör. 9.§-a. Hatályon kívül 2018. június 7-től.

⁵ Új ponttal kiegészítette a 4/2015 (II.25.) ör. 1.§-a. Hatályos 2015. március 1-től.

⁶ Új ponttal kiegészítette az 58/2020. (XI.24.) ör. 1. §-a. Hatályos 2020. november 25-től.

III. Fejezet Lakások elidegenítése

5. Vételi szándék bejelentése és az értékbecslés

8. § (1) Az az Ltv. 49. § (1) bekezdése a)-c) pontjában meghatározott elővásárlásra jogosult a vételi szándéknyilatkozatban köteles nyilatkozni arról, hogy

- a)⁷ a saját részére vagy hozzájárulásával az Ltv. 49. § (1) bekezdésének d) pontjában meghatározott, a vétel szempontjából a bérlővel egy tekintet alá eső személy (a személy és a rokonsági kapcsolat megjelölésével, továbbá annak igazolásával) kívánja megvásárolni a lakást.
- b) nem állnak fenn vele szemben az elidegenítést kizáró körülmények,
- c) amennyiben a bérleményben általa elvégzett (elvégeztetett) és beszámítható értéknövelő beruházásait érvényesíteni kívánja, a munkák pontos megjelöléséről, elvégzésének évéről és számlával igazolható költségeiről,
- d) a c) pont szerinti értéknövelő beruházások ellenértékét az Önkormányzat nem térítette meg, illetve nem számította be a lakbérbe, vagy ha igen, milyen formában és mértékben.

(2) Az elővásárlásra jogosult szándéknyilatkozatához köteles csatolni a lakás érvényes bérleti szerződésének másolati példányát.

(3) Ha a vételi szándéknyilatkozatban közölt adatok hiányosak, a kézhezvételétől számított 30 napon belül a teljesítési határidő megjelölésével fel kell hívni az elővásárlásra jogosult figyelmét a hiányok pótlására, valamint arra, hogy az előírt határidő eredménytelen letelével az elidegenítési eljárás megszűnik, ez azonban nem akadályozza a szándéknyilatkozat ismételt előterjesztését. Az ismételten előterjesztett szándéknyilatkozatot új kérelemnek kell tekinteni.

9.§ (1) ⁸A bérbeadó megbízottja a hiánytalan vételi szándéknyilatkozat kézhezvételét követő 60 napon belül köteles a vételi szándék bejelentőjét tájékoztatni arról, hogy:

- a) a bérlemény megvásárolható, de eladási ajánlatot a tulajdonosi jogok gyakorlójának egyedi döntése alapján tesz az Önkormányzat, amelyet a döntést követően megküld a vételi szándék bejelentője részére,
- b) figyelmeztetést arra vonatkozóan, hogy az Önkormányzat oldalán ajánlati kötöttséget csak az elővásárlásra jogosult által kézhez vett eladási ajánlat eredményez

(2) A bérbeadó megbízottját tájékoztatási kötelezettség terheli akkor is, ha az elidegenítésre történő kijelölés megtörtént ugyan, de elidegenítést kizáró feltétel áll fenn. Ez esetben elővásárlásra jogosultat tájékoztatni kell a rendeletben meghatározott, a bérleményt érintő elidegenítést kizáró feltételekről, azok megszűnési lehetőségéről.

10. § (1) A bérbeadó megbízottja a tulajdonosi jogok gyakorlójának a bérlemény(ek) elidegenítésére vonatkozó döntése és az elővásárlásra jogosult vételi szándéknyilatkozata alapján a bérbeadó költségére rendeli meg a bérlemény(ek) értékbecslését.

⁷ Módosította az 58/2020. (XI.24.) ö.r. 2. §-a. Hatályos 2020. november 25-től.

⁸ Módosította a 4/2015 (II.25.) ö.r. 2.§-a. Hatályos 2015. március 1-től.

(2) Jelen rendelet alapján elidegenítésre kerülő lakások vételáráról dönteni 90 napnál nem régebben készült beköltözhető forgalmi értékbecslés szakvélemény és energiatanúsítvány alapján lehet.

11. § ⁹(1) Az ingatlanforgalmi értékbecslést az értékhatártól függően a tulajdonosi jogok gyakorlója hagyja jóvá vagy kérheti a forgalmi értékbecslés felülvizsgálatát.

(2)¹⁰ Amennyiben az ingatlanforgalmi értékbecslés alapján megállapított forgalmi érték a tízmillió forintot meghaladja, kontroll értékbecslést kell megrendelni, amelyre a Polgármesteri Hivatal szakirodája jogosult.

(3) Az elővásárlásra jogosult által kért forgalmi értékbecslés felülvizsgálat elrendeléséről, költségeinek viseléséről az értékhatártól függően a tulajdonosi jogok gyakorlója dönt.

6. A forgalmi érték meghatározása és a lakás vételára

12. § (1) Az ingatlanforgalmi értékbecslésnek tartalmaznia kell a lakás, az épület, és a hozzátartozó telek jogi helyzetével és műszaki állapotával összefüggő tényeket, illetve a forgalmi érték meghatározását befolyásoló egyéb adatokat.

(2) Az értékbecslésnek tartalmaznia kell az alábbi értékeket:

- a) a lakás becsült beköltözhető forgalmi értékét,
- b) a becsült forgalmi értékből levonható értéknövelő beruházások összegét,
- c) az a) és b) pont szerinti forgalmi érték különbözetét.

(3) Az (2) bekezdés b) pontjának részletezését és számítását:

- a) milyen értéknövelő munkálatok kerültek a bérlő által elvégzésre és milyen összegben számolhatóak el,
- b) az értéknövelő munkálatokat melyik évben végezték el,
- c) a munkálatok szabályszerűek és a szükséges hatósági engedélyek rendelkezésre állnak,
- d) bérbeszámítás útján vagy más módon történő megtérítésre sor került-e, ha igen, milyen mértékben,
- e) a bérlői beruházások milyen mértékben avultak,
- f) az a)-e) pontokat figyelembe véve a forgalmi értékből levonható értéknövelő beruházások összegének meghatározását.

(4) A lakás becsült forgalmi értékét úgy kell megállapítani, hogy a bérlemény forgalmi értékéből le kell vonni a bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházások összegét és a kapott eredményhez hozzá kell adni a bérbeadó által bérbeszámítás útján vagy más módon már megtérített összeget.

(5) A bérlő - jogszabályban, illetve megállapodásban előírt – kötelezettsége neki felróható elmulasztása következményeként bekövetkezett állagromlás az értékbecslés során értékcsökkentő tényezőként nem vehető figyelembe.

(6) Térítés mellett önkormányzati tulajdonba került lakás esetében, ha a szerzést követő 5 éven belül készült értékbecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke kevesebb, mint a

⁹ Módosította a 19/2016 (VI.30.) ö.r. 1.§-a. Hatályos 2016. július 1-től.

¹⁰ Módosította a 18/2022. (IV.13.) ö.r 1.§-a. Hatályos 2022. április 14-től

beszerzési/bekerülési értéke, a beszerzési/bekerülési érték, más esetben a becsült magasabb forgalmi érték a fogalmi érték megállapításának és vételár számításának alapja.

(7)¹¹ Kontroll ingatlanforgalmi értékbecslés megrendelése esetén a lakás vételárának megállapítása során a magasabb becsült forgalmi értéket meghatározó értékbecslést kell figyelembe venni.

13. §¹² (1) A térítés nélkül az állami tulajdonból az Önkormányzat tulajdonába került lakás vételára – e rendelet eltérő rendelkezése hiányában a tulajdonosi jogok gyakorlója által jóváhagyott forgalmi érték

- a)¹³ 95%-a, ha a bérlő és jogelődje bérleti jogviszonyának időtartama nem éri el a 10 évet,
- b)¹⁴ 90%-a, ha a bérlő és jogelődje bérleti jogviszonya 10 vagy annál több éve megszakítás nélkül fennáll,
- c)¹⁵ 85%-a, ha a bérlő és jogelődje bérleti jogviszonya 20 vagy annál több éve megszakítás nélkül fennáll.

(2)¹⁶ A térítés mellett önkormányzati tulajdonba került lakás vételárát a szerzést követő 5 év elteltével a tulajdonosi jogok gyakorlója állapítja meg, a forgalmi érték 95%-ában.

(3) Amennyiben térítés nélkül az állami tulajdonból az Önkormányzat tulajdonába került lakás a bérbeadó Önkormányzat által felújításra került, úgy a felújítás műszaki befejezését követő, vagy amennyiben a bérleti jogviszony a felújítás műszaki befejezését követően létesült, úgy a bérleti jogviszony kezdetétől számított 120 hónapon belül történő elidegenítés esetén a lakás vételára – az (5) bekezdésben foglaltak kivételével – a tulajdonosi jogok gyakorlója által jóváhagyott forgalmi érték 100%-a.

(4) E szakaszban foglaltakat kell alkalmazni az elhelyezésre jogosult lakáshasználó lakásvásárlása esetén is.

(5)¹⁷ Amennyiben a bérlő és jogelődje legalább tíz éve folyamatos bérleti jogviszonnyal rendelkezik, és bérleményből való kihelyezését a tulajdonosi jogok gyakorlója kezdeményezi, úgy a cserelakás vonatkozásában a bérlő által kezdeményezett elidegenítés esetén a vételár megállapítására az (1) bekezdés b) és c) pontjai az irányadóak.

7. Az eladási ajánlat és a vételi nyilatkozat

14. § (1) A bérbeadó megbízottja az eladási ajánlatot a bérlemény elidegenítéséről és vételáráról szóló egyedi döntés meghozatalától számított 15 munkanapon belül a vételi szándéknyilatkozatban vevőként megjelölt elővásárlásra jogosult részére kiadja, vagy értesíti arról, hogy a tulajdonosi jogok gyakorlójának döntése alapján az eladási ajánlat nem adható ki.

¹¹ Új ponttal kiegészítette a 19/2016 (VI.30.) ör. 2.§-a. Hatályos 2016. július 1-től.

¹² Módosította a 58/2020. (XI.24.) ör. 3. §-a. Hatályos 2020. november 25-től.

¹³ Módosította a 40/2022. (X.19.) ör. 2.§ (1) bekezdése. Hatályos 2022. október 20-tól

¹⁴ Módosította a 40/2022. (X.19.) ör. 2.§ (1) bekezdése. Hatályos 2022. október 20-tól

¹⁵ Módosította a 40/2022. (X.19.) ör. 2.§ (1) bekezdése. Hatályos 2022. október 20-tól

¹⁶ Módosította a 40/2022. (X.19.) ör. 2.§ (2) bekezdése. Hatályos 2022. október 20-tól

¹⁷ Módosította a 40/2022. (X.19.) ör. 2.§ (3) bekezdése. Hatályos 2022. október 20-tól

(2)¹⁸ Ha a tulajdonosi jogok gyakorlója nem járult hozzá az elidegenítéshez, vagy kérelem esetén annak módosításához, az elővásárlásra jogosult 6 hónap elteltével kérheti a határozat felülvizsgálatát és új döntés meghozatalát.

(3) Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell, különösen:

- a) a lakás ingatlan-nyilvántartási adatait, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
- b) az épület lényeges műszaki tulajdonságairól, állapotáról készült dokumentáció másolatát,
- c) a lakás beköltözhető becsült forgalmi értékét, ennek keretében a bérlő javára figyelembe vett, elszámolható értéknövelő beruházásokat, azok összegét, ebből a bérbeadó által bérbeszámítás, vagy más módon megtérített összeget, a tulajdonosi jogok gyakorlója által meghatározott fizetendő vételárat, a vételár megfizetésének e rendeletben szabályozott feltételeit, a részletfizetés során alkalmazott kamat mértékét,
- d) az eladási ajánlat elfogadásának határidejét, amely annak átvételétől számított 45 nap, illetve arra irányuló figyelmeztetést, hogy ha a határidő eredménytelenül telik el, az eladási ajánlat érvényét veszti.
- e) az eladási ajánlat mellékleteként
 - ea) az energiatanúsítvány másolati példányát.
 - eb) az elővásárlásra jogosult vételi nyilatkozatának űrlapját.
- f)¹⁹, ²⁰ az eladási ajánlat mellékleteként a vételár választható megfizetési módjairól szóló, a teljes bizonyító erejű magánokirat követelményeinek megfelelő alaki követelményekkel készült nyilatkozat űrlapot.
- g)²¹ az (f) pontban hivatkozott nyilatkozatban felhívást arra vonatkozóan, hogy vételi nyilatkozat és mellékletei bérbeadó megbízottja általi teljes és hiánytalan átvételétől számított 30 napon belül az elővásárlásra jogosult köteles a nyilatkozatban választott megfizetési mód szerint a vételárat, vagy vételár részt megfizetni és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre alkalmas adásvételi szerződést megkötöni. A vételár, vételár rész megfizetési határidejének elmulasztása esetén az elővásárlásra jogosult tudomásul veszi, hogy a határidő elmulasztását az Önkormányzat az elővásárlásra jogosult szerződéstől való elállásának tekinti.
- h)²² felhívást arra vonatkozóan, hogy az eladási ajánlattól eltérő feltételekkel (ellenajánlat) tett nyilatkozatok nem tekinthetők az eladási ajánlat elfogadásának.

(4) A bérlőtársak - ellenkező megállapodásuk hiányában – kizárólag együttesen és egybehangzó nyilatkozatukkal gyakorolhatják a bérlemény megvásárlásával kapcsolatos jogukat. Ha a bérlőtársaknak az eladási ajánlat elfogadásával kapcsolatos nyilatkozata eltérő közlést nem tartalmaz, azt úgy kell tekinteni, hogy egyenlő arányú tulajdont kívánnak szerezni.

(5) Az Önkormányzat ajánlati kötöttsége az ajánlat az elővásárlásra jogosult általi kézhezvételtől számított 45 napig tart. A jelen rendeletben adott felhatalmazás alapján a

¹⁸ Módosította a 40/2022. (X.19.) ör. 3.§ (1) bekezdése. Hatályos 2022. október 20-tól

¹⁹ Új ponttal kiegészítette a 19/2017.(VI.22.) ör. 1.§-a. Hatályos 2017. július 1-től.

²⁰ Módosította a 40/2022. (X.19.) ör. 3.§ (2) bekezdése. Hatályos 2022. október 20-tól

²¹ Új ponttal kiegészítette a 19/2017.(VI.22.) ör. 1.§-a. Hatályos 2017. július 1-től.

²² Új ponttal kiegészítette a 19/2017.(VI.22.) ör. 1.§-a. Hatályos 2017. július 1-től.

bérbeadó megbízottja az elővásárlásra jogosult kérelmére, a határidőt egy alkalommal 30 nappal meghosszabbíthatja.

(6) ²³Ha az Önkormányzat ajánlati kötöttségének határidején belül az elővásárlásra jogosult kérelmet nyújtott be a határozat módosítása iránt, azt a bérbeadó megbízottja 30 napon belül döntésre előterjeszti a tulajdonosi jogok gyakorlójához. A döntésről bérbeadó megbízottja az elővásárlásra jogosultat a döntés meghozatalát követő 15 munkanapon belül értesíti. A döntés elővásárlásra jogosult általi kézhezvételéig az ajánlati kötöttség időtartama szünetel.

15. § (1) Az eladási ajánlatra adott vételi nyilatkozatot a bérbeadó megbízottjához kell benyújtani, amelynek tartalmaznia kell az elővásárlásra jogosult leendő vevő(k):

- a) adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges személyazonosító adatait (személyi számát is) és az okmányok számát, lakcímét, a megszerezni kívánt tulajdoni arányt,
- b) haszonélvezeti vevő esetén személyazonosító adatait (személyi számát is) és az okmányok számát, lakcímét,
- c) ha a lakást az Ltv. 49. § (1) bekezdésének d) pontjában meghatározott személy vásárolja meg, az elővásárlásra jogosult(ak) közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt hozzájárulását,
- d) az eladási ajánlatban meghatározott vételárra tett nyilatkozatot, vagy ellenajánlatot,
- e) ²⁴a vételár választott megfizetési módjáról szóló teljes bizonyító erővel rendelkező magánokiratba foglalt nyilatkozatot,
- f) keltezést és a leendő vevő(k) olvasható nevét és aláírását.

(2) ²⁵ Ha a fizetési módról szóló nyilatkozatot az elővásárlásra jogosult kitöltötte és aláírta, de az általa közölt egyéb adatok hiányosak, a kézhezvételétől számított 30 napon belül az elővásárlásra jogosultat teljesítési határidő tűzésével fel kell hívni a hiányosságok pótlására.

(3) Ha az Önkormányzat ajánlati kötöttsége lejárt és az adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosult oldalán felmerült okból nem kötötték meg, az elővásárlásra jogosult költségére elkészített új forgalmi értékbecslés alapján tulajdonosi jogok gyakorlójának hozzájárulásával adható ki új eladási ajánlat. Ha az adásvételi szerződést egyéb okból nem kötötték meg, vagy az elidegenítésről az értékbecslés alapján nem született döntés, az értékbecslés aktualizálásának költsége az önkormányzatot terheli.

(4) Az elővásárlásra jogosult oldalán felmerült oknak minősül:

- a.) ha az eladási ajánlatra nem tesz határidőn belül nyilatkozatot vagy
- b) ²⁶, ²⁷ ha az elővásárlásra jogosult a vételárat, vételárrészt a 14. § (3) bekezdés g) pontjában meghatározott határidőben nem fizette meg, vagy
- c) az adásvételi szerződést az ajánlattól eltérő feltételekkel (ellenajánlat) vagy jogfenntartással kívánja megkötni.

²³ Módosította a 19/2017.(VI.22.) ör. 2.§-a. Hatályos 2017. július 1-től.

²⁴ Módosította a 19/2017.(VI.22.) ör. 3.§-a. Hatályos 2017. július 1-től.

²⁵ Módosította a 19/2017.(VI.22.) ör. 4.§-a. Hatályos 2017. július 1-től.

²⁶ Módosította a 19/2017.(VI.22.) ör. 5.§-a. Hatályos 2017. július 1-től.

²⁷ Módosította a 40/2022. (X.19) ör. 4.§-a. Hatályos 2022. október 20-tól

8. A lakás vételárának megfizetése, az adható kedvezmények, a kamat mértéke

16. § (1) Vevő az adásvételi szerződés megkötésekor választhat, hogy a vételár a szerződés megkötésekor egy összegben vagy a 20%-ot meghaladó vételár részt részletekben fizeti meg. A részletekben történő vételár megfizetése esetén a vételár 20%-át a szerződés megkötésekor kell megfizetni.

(2)²⁸ A vételár egy összegben történő megfizetése esetén, továbbá abban az esetben, ha a vevő a vételár megfizetéséhez banki hitelt vesz igénybe, és a teljes vételár a 19. § (4) bekezdése szerinti határidőben megfizeti, a vevőt a teljes vételárra 10% árengedmény illeti meg.

(3) ²⁹Részletfizetés esetén a vevő 15 év alatt, az Ltv. 53. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően köteles a vételár hátralékot teljesíteni, havonta egyenlő részletekben.

(4)³⁰ A fennmaradó vételár egy összegű megfizetése esetén a vevőt a fennmaradó tőketartozásra 10% engedmény illeti meg.

17. §

(1)³¹

(2)³²

(3)³³

(4) A tulajdonosi jogok gyakorlója a vevő kérelmére egy alkalommal hozzájárulhat a részletfizetési kötelezettség egy évig tartó szüneteléséhez.

18. §

(1)³⁴Részletfizetés esetén a vevő évi 5 % kamatot köteles megfizetni.

(2) A vételár részlet késedelmes megfizetése esetén a vevő köteles a Ptk-ban meghatározott késedelmi kamatot megfizetni.

18/A. §³⁵ Az önkormányzat az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó bevételeiből felhasználhatja és levonhatja az Ltv. 62. § (5) bekezdésében, továbbá a (3) bekezdésének a)-i) pontjaiban meghatározott tevékenységekkel, valamint

a) az épületek és a bennük lévő lakások elidegenítésre történő előkészítésével kapcsolatos,

aa) a bérlők ki- és elhelyezésére,

ab) hatósági, szakhatósági határozatokban elidegenítés előtt kötelezően előírt felújításokra, helyreállítási munkákra,

ac) telekalakításra,

ad) a lakóépületek (bennük lévő lakások) elidegenítésének előkészítésével kapcsolatban felmerült egyéb kiadásokra (különösen; bér, szakértői, ügyvédi, bonyolítói),

b) önkormányzati lakásbérlők részére törvény és helyi rendelet alapján nyújtott támogatásokra,

c) a lakásépítési célt szolgáló önkormányzati hitelek adósságszolgálatának kiadásaira,

²⁸ Módosította az 58/2020. (XI.24.) ör. 4. §-a. Hatályos 2020. november 25-től.

²⁹ Módosította a 4/2015 (II.25.) ör. 4.§-a. Hatályos 2015. március 1-től.

³⁰ Módosította az 58/2020. (XI.24.) ör. 4. §-a. Hatályos 2020. november 25-től.

³¹ Hatályon kívül helyezte a 4/2015. (II.25.) ör. 5.§-a. Hatályon kívül 2015. március 1-től.

³² Hatályon kívül helyezte a 4/2015. (II.25.) ör. 5.§-a. Hatályon kívül 2015. március 1-től.

³³ Hatályon kívül helyezte a 4/2015. (II.25.) ör. 5.§-a. Hatályon kívül 2015. március 1-től.

³⁴ Módosította az 58/2020. (XI.24.) ör. 5.§-a. Hatályos 2020. november 25-től.

³⁵ Az új szakasszal kiegészítette a 44/2013.(VI.28.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2013. július 1-től.

- d) a városrehabilitációhoz kapcsolódóan a közterületek, valamint a lakóépületek, társasházak felújításához, növényesítéshez, biztonsági berendezések létesítéséhez és egyéb közösségi célokat szolgáló fejlesztésekre, korszerűsítésekre nyújtott támogatásokra,
- e) az EU források felhasználásához kapcsolódó támogatási szerződést meghaladó, saját forrás terhére,
- ténylegesen felmerült költségeket.

9. Az adásvételi szerződés megkötésére és határidejére, a szerződés módosítására vonatkozó rendelkezések

19. § (1)³⁶ Az adásvételi szerződés megkötésére az Önkormányzat eladási ajánlata és az elővásárlásra jogosult arra adott nyilatkozata alapján kerülhet sor.

(2)³⁷ Az adásvételi szerződést (módosítását, megszüntetését) az eladó Önkormányzat képviselőjében a Polgármester vagy meghatalmazottja írja alá..

(3) A lakás részletvétele esetén az adásvételi szerződésben ki kell kötni:

- a) a tulajdonjogot vevő javára, vétel jogcímén átruházza és egyidejűleg a fennmaradó vételár rész megfizetésnek biztosítékként a vevő által megvásárolt lakásra az Önkormányzat az ingatlan-nyilvántartásba a saját javára jelzálogjogot és elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be, melynek bejegyzési és törlési költségeit bérlő viseli,
- b)³⁸ a Ptk. 6:227. § (1) bekezdése szerinti elállás lehetőségét, mely alapján megszüntetésre kerülő adásvételi szerződés esetén a vevő a Ptk. 6:227. § (2) bekezdése szerinti használati díj fizetésére és a dolog rendeltetésszerű használatával járó értékcsökkenést meghaladó kár megtérítésére köteles.

(4)³⁹ Amennyiben a vevő a lakás vételárának megfizetéséhez banki hitelt, vagy munkáltatói kölcsönt vesz igénybe, részére az adásvételi szerződésben az Önkormányzat 60 napos fizetési határidőt biztosít, tulajdonjogát pedig fenntartja. Ebben az esetben a vevő a vételár 20 %-át foglaló címén fizeti meg eladó részére. Ha a teljes vételárat vevő az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem fizeti meg, a fizetési határidő a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható, ám a teljesítési határidő 61. napjától a vételár teljes kiegyenlítéséig vevő késedelmi kamatot köteles fizetni. Ennek mértéke megegyezik a jegybanki alapkamattal. A vétellel érintett lakás bérleti jogviszonya a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez adott jognyilatkozat kiadásának napjával szűnik meg.

20. § (1) Amennyiben az Önkormányzat ajánlati kötöttsége még fennáll, az adásvételi szerződés megkötésének (aláírásának) határideje az eladási ajánlatot elfogadó nyilatkozat kézhezvételét követő 30 nap.

(2)⁴⁰ Ha a 3. § (2) bekezdésében meghatározott elővásárlásra jogosult nem tesz az eladási ajánlatra elfogadó nyilatkozatot, de az eladási ajánlatban közölt feltételek módosításában a felek megállapodtak, az adásvételi szerződés megkötésének (aláírásának) határideje és az

³⁶ Módosította a 40/2022. (X.19.) ö. 5.§-a. Hatályos 2022. október 20-tól

³⁷ Módosította a 40/2022. (X.19.) ö. 5.§-a. Hatályos 2022. október 20-tól

³⁸ Módosította a 4/2015 (II.25.) ö. 7.§-a. Hatályos 2015. március 1-től.

³⁹ Módosította a 17/2018. (XI.22.) ö. 10.§-a. Hatályos 2018. november 23-tól.

⁴⁰ Módosította a 40/2022. (X.19.) ö. 6.§-a. Hatályos 2022. október 20-tól

önkormányzat ajánlati kötöttsége a módosított szerződési feltételeket jóváhagyó döntés elővárlásra jogosult általi kézhezvételétől számított 30 nap.

(3)⁴¹ Ha a szerződés jóváhagyásával kapcsolatos nyilatkozatot kell beszerezni, a szerződés megkötésére rendelkezésre álló határidő kezdő napja a nyilatkozat átvételét követő nap.

21. § (1)⁴² Az adásvételi szerződés megkötéséről, módosításáról, illetve megszüntetéséről – amennyiben az elálláson kívüli jogcímen szűnik meg – a tulajdonosi jogok gyakorlója dönt.

(2) A jelzálogjog, illetve az elidegenítési- és terhelési tilalom törléséhez szükséges törlési engedélyt - a vételár hátralék, illetve tartozás kiegyenlítését követően - a Polgármester vagy meghatalmazottja adja ki.

22. § (1) Az adásvételi szerződésekről, módosításukról, valamint megszünésükről szóló okiratok egy eredeti példányát meg kell küldeni a Polgármesteri Hivatal ügyleti nyilvántartást vezető irodájának.

(2) Bérbeadó megbízottja haladéktalanul köteles az adásvételi szerződés megkötéséről (módosításáról, ha az a társasház szempontjából lényeges kikötéseket érint), megszünéséről az elidegenített ingatlannal érintett társasház közös képviselőjét tájékoztatni és intézkedni az Önkormányzatot terhelő társasházi közös költség nyilvántartás és a vagyon-nyilvántartás módosítása iránt.

IV. Fejezet **Az épületen végzendő munkálatok**

10. Az épületen elvégzendő munkák társasházi alapító okiratba, adásvételi szerződésbe foglalása

23. § (1)⁴³ Ha az épület kizárólag az Önkormányzat tulajdona, a műszaki állapotot tartalmazó okiratnak tartalmaznia kell, hogy a szabályozási terv végrehajtása érdekében milyen munkálatok végzendők el az épületen. A társasházi alapító okiratnak tartalmaznia kell ezen munkálatokra a tulajdonosok tűrési kötelezettségét, vagy azt, hogy a munkálatok elvégzése a tulajdonostársakat terheli.

(2) Ha az épület kizárólag az Önkormányzat tulajdona, az ingatlan nyilvántartásban már széljegyzett vagy bejegyzett társasházi alapító okirat a jelen rendelet hatályba lépésétől számított 180 napon belül úgy módosítandó, hogy az (1) bekezdésben meghatározott tartalommal kiegészüljön. Az alapító okirat kiegészítéséig az épületben lévő lakásra eladási ajánlat nem adható ki. Ha az alapító okiratot a jövőbeni vevőkkel már ismertették, őket a kiegészítésről is tájékoztatni kell.

(3) Az alapító okirat (1) bekezdés szerinti kikötéseit az adásvételi szerződésnek is kifejezetten tartalmaznia kell.

⁴¹ Módosította a 40/2022. (X.19.) ör. 6.§-a. Hatályos 2022. október 20-tól

⁴² Módosította a 40/2022. (X.19.) ör. 7.§-a. Hatályos 2022. október 20-tól

⁴³ Módosította a 40/2022. (X.19.) ör. 8.§-a. Hatályos 2022. október 20-tól

(4)⁴⁴ Az (1)-(2) bekezdés alapján az alapító okiratba, az eladási ajánlatba és az adásvételi szerződésbe felveendő rendelkezéseket a Polgármesteri Hivatal illetékes irodájának javaslata alapján, azokat összegezve, a bérbeadó megbízottja terjeszti a tulajdonosi jogok gyakorlója elé.

24. § (1)^{45, 46} A Polgármesteri Hivatal illetékes irodájának javaslata és a bérbeadó megbízottjának előterjesztése alapján a tulajdonosi jogok gyakorlója dönt az épületen elvégzendő munkálatok tűrésére vonatkozó kötelezettségről, amelyet az eladási ajánlatnak és az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell akkor is, ha arra nem a szabályozási terv végrehajtása céljából kerül sor. Ha az ilyen munkálatok elvégzése és azok költségei a tulajdonostársakat terheli, a tulajdonosi jogok gyakorlójának döntése szerint az eladási ajánlatban és az adásvételi szerződésben ezt is rögzíteni kell.

(2) A vevőre háruló kötelezettségek teljesítésének biztosítása érdekében az adásvételi szerződésben meg kell határozni az elvégzendő munkálatok megkezdésének és befejezésének a határidejét, és a határidő elmulasztása esetén fizetendő kötbért.

(3) Ha szükség van telekalakítási vagy útlejegyzési eljárásra, az épületben lévő lakásokra vonatkozó első eladási ajánlat kiadása során, az annak jóváhagyása iránti előterjesztésnek e tényrt tartalmaznia kell. Az eladási ajánlatnak és az adásvételi szerződésnek ez esetben tartalmaznia kell az ennek tűrésére vonatkozó kötelezettséget is.

V. Fejezet **Helyiségek elidegenítése**

11. A helyiség elidegenítésekor alkalmazandó szabályok, a helyiség értékbecslése és az eladási ajánlat

25. § (1) A helyiségek elidegenítésére e rendelet II-IV. fejezetében foglalt rendelkezéseket e rendelet V. fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) Az elidegenítésről, a forgalmi érték megállapításáról és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen:

- a)⁴⁷ a helyiség alapterületét és fekvését, a helyiségben folytatott tevékenységet,
- b) a szabályozási terv, illetve az építésügyi hatóság helyiséget (épületet) érintő esetleges előírásait,
- c) a helyiséggel (épülettel) kapcsolatos korábbi tulajdonosi döntéseket,
- d) az értékbecslési szakvéleményben megállapított, a helyiség üres állapotának megfelelő forgalmi értéket, a vevő javára elismert értéknövelő beruházások figyelembe vett értékét, a vételárra vonatkozó javaslatot és a fizetési feltételeket,
- e) a vevőt terhelő kötelezettségeket,
- f) az éves bérleti díjat,
- g) a bérleti jogviszony kezdő időpontját, és fennállásának időtartamát,
- h) a bérleti díj meghatározásának időpontját,
- i) annak tényét, hogy volt-e korábban a bérlőnek elutasított vételi kérelme, vagy meghiúsult adásvételi szerződése,

⁴⁴ Módosította a 4/2015 (II.25.) ör. 8.§-a. Hatályos 2015. március 1-től.

⁴⁵ Módosította a 4/2015 (II.25.) ör. 9.§-a. Hatályos 2015. március 1-től.

⁴⁶ Módosította a 40/2022. (X.19.) ör. 9.§-a. Hatályos 2022. október 20-tól

⁴⁷ Módosította a 40/2022. (X.19.) ör. 10.§ (1) bekezdése. Hatályos 2022. október 20-tól

j) az ingatlanforgalmi értékbecslés kötelező tartalmi elemeit, valamint állapotrögzítő- és műszaki leírást.

(3)^{48, 49} A huszonötmillió forint forgalmi értéket elérő helyiség elidegenítése tárgyában döntést hozni kizárólag kontroll értékbecslési szakvélemény alapján lehet. Az elidegenítés során a magasabb forgalmi értéket kell figyelembe venni.

26. § (1) Az Önkormányzat ajánlati kötöttsége az eladási ajánlat bérlő általi átvételétől számított 90 nap.

(2) Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell, hogy az ajánlati kötöttség határidejének lejárta után tett vevői nyilatkozatok alapján az adásvételi szerződés nem köthető meg. A vételi szándék – az ajánlati kötöttség megszűnésétől számított - 6 hónapot követő ismételt bejelentése esetén új eladási ajánlat kiadásáról kell dönten. Ebben az esetben az eladási ajánlatról szóló, e rendelet előírásai szerint készített előterjesztésben az előzményeket ismertetni kell.

(3)⁵⁰ Ha az Önkormányzat ajánlati kötöttsége lejárt és az adásvételi szerződést a bérlő oldalán felmerült okból nem kötötték meg, a bérlő költségére elkészített új forgalmi értékbecslés alapján a tulajdonosi jogok gyakorlójának hozzájárulásával adható ki új eladási ajánlat. Ha az adásvételi szerződést egyéb okból nem kötötték meg, vagy az elidegenítésről az értékbecslés alapján nem született döntés, az értékbecslés aktualizálásának költsége az önkormányzatot terheli.

12. A helyiség forgalmi értéke és a vételár, a vételárból adható engedmény

27. § (1) A forgalmi értékbecslésben a bérlő javára értéknövelő beruházként azok a munkálatok vehetők figyelembe, amelyeket a bérlő – a bérbeadóval a munkálatok elvégzése előtt kötött megállapodás vagy a bérbeadó engedélye alapján, a szükséges hatósági és más engedélyek birtokában –

- a) a helyiség közművesítése,
- b)⁵¹ romos vagy pinchelyiség helyreállítása,
- c) üzlethelyiséggé (például: étteremmé, műhellyé) való kialakítása,
- d) a helyiség alapterületének növelése,
- e)⁵² vizesblokk kialakítása vagy számuk növelése érdekében végzett, és amelyeket az értékbecslő szakvéleményében elismert, feltéve, hogy a bérbeadó a tulajdonosi jogok gyakorlója hozzájárulása alapján elvégzett munkálatok nem kerültek a bérleti díjba beszámításra, vagy más módon megtérítésre.

(2) Ha az értéknövelő munkák beszámítása, megtérítése részben megtörtént, a bérlő részére értéknövelő beruházként a még be nem számított, vagy meg nem térült összeg vehető figyelembe.

(3) A bérlő által létesített galéria értéknövelő hatása akkor vehető figyelembe a vevő javára, ha a galéria

- a) területe az alapító okiratban és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetetésre került,

⁴⁸ Módosította az 58/2020. (XI.24.) ö. 6.§-a. Hatályos 2020. november 25-től.

⁴⁹ Módosította a 40/2022. (X.19.) ö. 10.§ (2) bekezdése. Hatályos 2022. október 20-tól

⁵⁰ Módosította a 40/2022. (X.19.) ö. 11.§-a. Hatályos 2022. október 20-tól

⁵¹ Módosította a 40/2022. (X.19.) ö. 12.§ (1) bekezdése. Hatályos 2022. október 20-tól

⁵² Módosította a 40/2022. (X.19.) ö. 12.§ (2) bekezdése. Hatályos 2022. október 20-tól

b) nem szerepel az alapító okiratban és a bérlő részére a létesítés elismert költsége a bérleti díjba részben beszámításra, vagy más módon megtérítésre került.

(4) A (3) bekezdés a) pont szerinti esetben a galéria területének 50%-a mértékéig a (3) bekezdés b) pont szerinti esetében a nem beszámított, vagy nem megtérített összeg erejéig számítható be értéknövelő hatás

(5) Ha a bérlő által létesített galéria nem került bealapításra, a bérlő nem élt bérbeszámítási, vagy megtérítési igénnyel, a galéria nem számítható be értéknövelő beruházásként.

28. § (1)⁵³ A helyiség vételára a tulajdonosi jogok gyakorlója által jóváhagyott forgalmi érték

a) 100 %-a, ha a bérlő és jogelődje bérleti jogviszonyának időtartama nem éri el az 5 évet,

b)⁵⁴ 95 %-a, ha a bérlő és jogelődje bérleti jogviszonya 5-10 éve,

c) 90 %-a, ha a bérlő és jogelődje bérleti jogviszonya 10-20 éve,

d) 85 %-a, ha 20 vagy annál több éve megszakítás nélkül fennáll.

A vételárat az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kell a vevőnek megfizetni, a (2) bekezdésben foglaltak kivételével.

(2) Amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg, az adásvételi szerződésben - 90 napos fizetési határidő kikötése mellett – az Önkormányzat a tulajdonjogát fenntartja. Ez esetben a vevő a nettó vételár 10 %-át foglaló címén köteles megfizetni az eladó részére. Ha a teljes vételárat a vevő az adásvételi szerződés aláírását követő 90 napon belül nem fizeti meg, kérelmére a fizetési határidő további 30 nappal meghosszabbítható.

13. Záró rendelkezések

29. § (1) Ez a rendelet 2012. május 1-jén lép hatályba. Rendelkezéseit a tulajdonosi jogok gyakorlójának döntésével még el nem bírált ügyekben is alkalmazni kell.

(2) Hatályát veszti a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 50/2011.(XI.21.) önkormányzati rendelete.

30.§⁵⁵

dr. Gotthard Gábor
jegyző

Vattamány Zsolt
polgármester

⁵³ Módosította az 58/2020. (XI.24.) ör. 7. §-a. Hatályos 2020. november 25-től.

⁵⁴ Módosította a 40/2022. (X.19.) ör. 13.§-a. Hatályos 2022. október 20-tól

⁵⁵ Hatályon kívül helyezte a 40/2022. (X.19.) ör. 14.§-a. Hatálytalan 2022. október 20-tól

Záradék

A rendelet kihirdetése 2012. április 27-én a Szervezeti- és Működési Szabályzat szerint a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján megtörtént.

A rendelet közzététel céljából megküldésre került a www.erzsebetvaros.hu honlap szerkesztője részére.

dr. Gotthard Gábor
jegyző

Általános indoklás

Az 50/2011.(XI.21.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet megalkotása óta hatályba lépett jogszabályok (Magyarország Alaptörvénye, a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény), az ezekkel kapcsolatosan életbe léptetett helyi jogszabályok (Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló, valamint Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló rendeletek) és az elidegenítésre vonatkozó jogszabály koherenciájának megteremtése, valamint az elidegenítési rendelet gyakorlati alkalmazása során szerzett tapasztalatok szükségessé teszik a bérleti jogviszonnyal terhelt lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének újra szabályozását.

Magyarország Alaptörvénye 2012. január 1. napján lépett hatályba és a helyi önkormányzatokra a 31-35. cikkében, a közpénzek felhasználására, közte az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonára a 36-44. cikkében tartalmaz alapvető rendelkezéseket. A 38. cikkben kimondja, hogy „Az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon” amely megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg. Az Alaptörvény végrehajtására került megalkotásra a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

A nemzeti vagyronról szóló törvény szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon (a továbbiakban: nemzeti vagyon) megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit.

A törvény 1. § (2) bekezdése meghatározza a nemzeti vagyon elemeit, az önkormányzatot érintően ide tartoznak:

- a) az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok,
- b) az a) pont hatálya alá nem tartozó, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő dolog,
- c) az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő pénzügyi eszközök, továbbá az államot vagy a helyi önkormányzatot megillető társasági részesedések,
- d) az államot vagy a helyi önkormányzatot megillető bármely vagyoni értékkel rendelkező jogosultság, amelyet jogszabály vagyoni értékű jogként nevesít.

A helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet.

A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet

- a) a törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,
- b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon),
- c) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.

A törvény a nemzeti vagyongazdálkodás feladataként a nemzeti vagyon rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkor teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkor társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetését, értékének megőrzését, állagának védelmét, értéknövelő használatát, hasznosítását, gyarapítását, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítését határozza meg.

A törvény a nemzeti vagyon tekintetében a 11. §-ban szabályozza a vagyonkezelői jogot és gyakorlásának feltételeit. Vagyonkezelői jog vagyonkezelési szerződéssel, vagy kivételesen törvényben történő kijelöléssel jön létre. A szakasz (8) bekezdése szerint „A vagyonkezelőt - ha a jogszabály másként nem rendelkezik – megilletik a tulajdonos jogai és terhelik a tulajdonos kötelezettségei, azzal, hogy a vagyont nem idegenítheti el, használati joggal, szolgálommal vagy más dologi joggal nem terhelheti meg, biztosítéku nem adhatja, valamint a vagyonkezelői jogot harmadik személyre nem ruházhatja át, kivéve, a központi költségvetési szervek egymás közötti átruházását.”

Az Önkormányzatnál jelenleg a bérbeadó képviselőjében eljáró szervezet elnevezése ellenére nem vagyonkezelői, hanem jellemzően vagyongazdálkodási feladatokat lát el. Az említettek miatt a vagyonkezelő elnevezés nem használható ezért bérbeadó képviselőjében eljáró szervezetre „bérbeadó megbízottja” elnevezés került alkalmazásra.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározza azokat a szervezeteket, amelyekkel a természetes személyeken kívül a vagyon hasznosítására, átruházására szerződést lehet kötni:

1. *átlátható szervezet:*

a) a

aa) nemzetközi szervezet, az állam, külföldi állam, külföldi helyhatóság,

ab) köztisztviselő,

ac) költségvetési szerv, önkormányzati intézmény,

ad) külföldi állami vagy helyhatósági szerv,

ae) lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló törvény szerinti egyház, belső egyházi jogi személy,

af) helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat és azok társulása, valamint

ag) gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy az önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik; továbbá

b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba) - a nyilvánosan működő részvénytársaság kivételével - tulajdonosi szerkezet, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;

c) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:

ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,
cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,
cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van.

A törvény a volt állami és önkormányzati lakások esetében kimondja, hogy az állam elővásárlási joga a lakásban élő bérlő elővásárlási jogát követi. Ezen kivételtől eltekintve úgy rendelkezik, hogy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, amelyből következik, hogy a helyiségek elővásárlási joga elsősorban az államot, ezt követően a bérlőt illeti meg.

A jogszabályi változásokat tartalmazó rendelkezések mellett a rendelet a továbbiakban a lakás- és helyiség gazdálkodással, az önkormányzati vagyon elidegenítésével kapcsolatos elképzelésekhez igazodó, a gyakorlati megvalósítást elősegítő rendelkezéseket vezet be.

Részletes indoklás

Az 1-2. §-hoz

A rendelet hatályáról, valamint a rendeletben nem szabályozott esetekre –tekintettel az elővásárlási joggal nem érintett lakások és helyiségek elidegenítésére– alkalmazandó jogszabályról rendelkezik.

A 3.§-hoz

A rendelkezik az elidegenítési eljárás során az eladó önkormányzat döntési hatáskörének elosztásáról, az önkormányzati döntések előkészítését és végrehajtását végző szervezetekről. Meghatározza azon személyek körét, akiknek a lakás, illetve a helyiség e rendelet keretein belül elidegeníthető, amennyiben nem áll fenn elidegenítést kizáró ok.

A 4-7.§-hoz

A rendelkezések az épületek és az egyes bérlemények kijelölésének és a bérlők értesítésének szabályait, valamint azokat a kizáró okokat és elhárulásuk feltételeit határozzák meg, amelyek fennállása esetén a bérlemény az elidegenítésre történt kijelölés ellenére nem idegeníthető el.

A 8.§-hoz

Az elővásárlási joggal rendelkező személyek vételi szándéknyilatkozatának tartalmáról, a hiánypótlásra nyitva álló határidőről, a vételi szándék ismételt előterjesztésének lehetőségéről rendelkezik.

A 9.§-hoz

Tájékoztatási kötelezettséget ír elő a bérbeadó megbízottja számára a vételi szándékot benyújtó személy részére a bérlemény megvásárolhatóságáról.

A 10.§-hoz

Az elidegenítésre kijelölt bérlemény értékbecslésének megrendeléséről, költségeinek viseléséről, az értékbecslés érvényességi idejéről rendelkezik.

A 11. §-hoz

Az értékbecslés jóváhagyásáról, felülvizsgálatáról, a felülvizsgálat elrendeléséről és költségeinek viseléséről rendelkezik.

A 12. §-hoz

A szakasz rendelkezik a forgalmi értékbecslés tartalmi követelményeiről, az ingatlan becsült forgalmi értéke megállapításának módjáról, a bérlő részére a forgalmi értékbe beszámítható munkákról, valamint a térítés mellett önkormányzati tulajdonba került lakások forgalmi értékének megállapításáról.

A 13. §-hoz

Meghatározza a térítés nélkül és a térítés mellett önkormányzati tulajdonba került lakások vételárát.

A 14. §-hoz

Az önkormányzat eladási ajánlatának kiadásáról, az eladási ajánlat tartalmáról, a bérlőtársak elővásárlási jogának gyakorlásáról rendelkezik. Meghatározza az önkormányzat ajánlati kötöttségének időtartamát.

A 15. §-hoz

A szakasz az elővásárlásra jogosult eladási ajánlatra tett nyilatkozatának főbb tartalmi elemeiről, és ezek hiánypótlásának szabályairól rendelkezik. Szabályokat tartalmaz arra az esetre, ha az ajánlati kötöttség ideje alatt az adásvételi szerződést az elővásárlási joggal rendelkező oldalon felmerült, vagy más okból nem kötötték meg. Meghatározza az elővásárlásra jogosult oldaláról előfordulható, a bérleti szerződés megkötését megakadályozó okokat.

A 16. §-hoz

A rendelkezés a vételár egy összegben, vagy részletekben történő megfizetésének szabályait tartalmazza. Rendelkezik a fennmaradó vételár egy összegben történő megfizetése esetén a vevőt megillető engedmény mértékéről.

A 17. §-hoz

A rendelkezés meghatározza azokat a szociális körülményeket, amelyek alapján a lakást részletre vásárló vevő kedvezményben részesülhet. Rendelkezik továbbá a kedvezmény mértékéről, a vevő szociális körülményeiben bekövetkezett változások esetén követendő eljárásról.

A 18. §-hoz

A részletfizetés és a fizetési késedelembe esés esetén alkalmazandó kamat, késedelmi kamat mértékéről rendelkezik.

A 19-21. §-hoz

A szakasz az adásvételi szerződés megkötésére, a részletvétel esetén kikötendő feltételekre, az adásvételi szerződés megkötésének határidejére, a szerződés módosítására és megszüntetésére vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

A 22. §-hoz

A rendelkezés meghatározza az adásvételi szerződés megkötéséről (módosításáról, megszüntetéséről) értesítendőek körét.

A 23-24. §-hoz

A rendelkezés az épületen elvégzendő munkák a társasházi alapító okiratba foglalásáról, a munkálatok elvégzésére a bérlők tűrési kötelezettségét írja elő. Előírja, hogy mely esetben kell az eladási ajánlatnak és az adásvételi szerződésnek tartalmaznia a vevők munkálatok elvégzésére vonatkozó tűrési kötelezettségét. A vevőre háruló elvégzendő munkálatok teljesítése érdekében az adásvételi szerződés tartalmaként a munkák elvégzésére határidőt és mulasztás esetére kötbért ír elő.

A 25. §-hoz

A rendelkezés a helyiségek elidegenítése során alkalmazandó rendelet részeket határozza meg. Rendelkezik továbbá az elidegenítésről, a forgalmi érték megállapításáról és a vételárról szóló előterjesztés főbb tartalmi elemeiről.

A 26. §-hoz

Rendelkezik az önkormányzat ajánlati kötöttségének idejéről, valamint annak lejárátát követően előterjesztett vételi szándék, illetve a bérleti szerződés megkötésének bérlő általi elmulasztása esetén követendő eljárásról.

A 27. §-hoz

Rendelkezik a helyiség forgalmi értékbecslésében a bérlő javára beszámítható értéknövelő beruházásokról, galéria létesítése esetén a létesítési költségek forgalmi értékbecslésbe történő beszámításáról.

A 28. §-hoz

A helyiségbérleti jogviszony fennállásának időtartamától függően rendelkezik a bérlő által fizetendő vételár mértékéről, a vételár megfizetésének módjáról, valamint rendelkezéseket tartalmaz arra az esetre, ha a vevő a vételárat banki hitelből kívánja megfizetni.

A 29. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről, valamint a lakás és helyiség elidegenítési viszonyokat szabályozó korábbi rendelet hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

A 30. §-hoz

A 2006/123/EK irányelvnek való megfelelésre tartalmaz rendelkezést.