

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának
31/2004. (IV.23.) rendelete
az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről
(módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva)

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Lt.) 54. § (1) bekezdésében, továbbá a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről a következő rendeletet alkotja

1. §¹

- (1) E rendelet hatálya kiterjed minden, a Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzatának tulajdonát képező, lakás céljára szolgáló
- a) házingatlanra és a hozzá tartozó földrészletre,
 - b) társasházban lévő bérlakásra és a hozzátartozó osztatlan közös tulajdoni hányadra, valamint
 - c) a vegyes (részben önkormányzati, részben más) tulajdonban álló házingatlanban lévő önkormányzati tulajdoni hányadra.
- (2) Külön jogszabály alapján elővásárlási jogra jogosult vételi ajánlatára tett önkormányzati ajánlat tartalmazza
- a) ²az ingatlan érvényes értékbecslésen alapuló forgalmi értékét,
 - b) a vételárat,
 - c) a fizetési feltételeket,
 - d) ³az ajánlati kötöttség időtartamát.
- (3) ⁴Amennyiben az Önkormányzat jelen rendelet hatálya alá tartozó lakást nem az Lt. alapján elővásárlási joggal rendelkező személynek kívánja elidegeníteni, az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele az elővásárlási jog jogosultja nyilatkozatának megküldése az Önkormányzat részére arról, hogy nem kíván élni elővásárlási jogával, vagy a nyilatkozattétel felhívás ellenére történő elmaradása. Az Önkormányzat az adásvételi szerződés létrejöttét követő 15 napon belül az adásvételi szerződés, mint ajánlat megküldésével hívja fel az elővásárlási jog jogosultját, hogy nyilatkozzon róla, kíván-e élni elővásárlási jogával. Az ajánlati kötöttség időtartama és a nyilatkozattételre nyitva álló határidő az adásvételi szerződést, mint ajánlatot tartalmazó felhívás elővásárlási jog jogosultja általi kézhezvételét követő 30 naptári nap.

¹ Módosította a 37/2013.(IX.20.) önkormányzati rendelet 1. § Hatályos: 2013. szeptember 21-től

² Módosította a 38/2021.(XI.10.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdés Hatályos: 2021. november 11-től

³ Módosította a 38/2021.(XI.10.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdés Hatályos: 2021. november 11-től

⁴ Beiktatta a 38/2021.(XI.10.) önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdés Hatályos: 2021. november 11-től

2. §⁵

- (1) ⁶Amennyiben a vevő az Lt. rendelkezései alapján elővásárlási joggal rendelkező személy, valamint nincs bérleti díj és közüzemi díj hátraléka, akkor az elidegenítésre kerülő lakás vételára a 8. § szerint megállapított vételárnak:

	amennyiben a vevő legalább 2 éve bérlő a lakást	amennyiben a vevő legalább 5 éve bérlő a lakást	amennyiben a vevő legalább 10 éve bérlő a lakást	amennyiben a vevő legalább 15 éve bérlő a lakást
a) összkomfortos lakás esetén	100 %-a	100 %-a	95 %-a	95 %-a
b) komfortos lakás esetén	95 %-a	90 %-a	85 %-a	80%-a
c) félkomfortos lakás esetén	85 %-a	80 %-a	75 %-a	70 %-a
d) komfort nélküli lakás esetén	80 %-a	75 %-a	70 %-a	65 %-a
e) szükséglakás esetén	75%-a	70 %-a	65 %-a	60 %-a

A lakás komfortfokozatának megállapítására az Lt. 91/A. § 2-6 pontjai az irányadók.

- (2) ⁷Az (1) bekezdés a) – e) pontjai szerinti vételárat csökkenteni kell további 30 %-kal, ha a lakás felújítására a 2000. évet megelőzően került sor.

- (3) ⁸

- (4) ⁹A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek az Önkormányzat által engedélyezett, számlával igazolt, a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak értékét, kivéve, ha az Önkormányzat ezen beruházásokhoz nem adott tulajdonosi hozzájárulást, vagy tulajdonosi hozzájárulását azzal a feltétellel adta meg, hogy a bérlő azok tekintetében megtérítési igénnyel az Önkormányzat felé nem élhet.

3. §¹⁰

⁵ Módosította a 27/2012.(V.18.) önkormányzati rendelet 1. § Hatályos: 2012. június 1-től

⁶ Módosította a 38/2021.(XI.10.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdés Hatályos: 2021. november 11-től

⁷ Módosította a 13/2015.(III.27.) önkormányzati rendelet 2. § Hatályos: 2015. március 28-tól

⁸ Hatályon kívül helyezte a 10/2016.(III.26.) önkormányzati rendelet 18. § a) pontja Hatályos: 2016. március 27-től

⁹ Módosította a 38/2021.(XI.10.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdés Hatályos: 2021. november 11-től

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 13/2015.(III.27.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdés Hatályos: 2015. március 28-tól

4. §¹¹

- (1) Az Önkormányzati lakások a vételár
 - a.) egy összegben történő megfizetése vagy
 - b.) részletfizetéssel történő kiegyenlítése ellenében idegeníthetők el.
- (2) ¹²Részletfizetési kedvezmény az elővásárlási jog jogosultjának, továbbá egyéb, - rosszhiszemű használónak nem minősülő - lakáshasználónak adható. Az üresen álló lakások elidegenítése során a vevőnek (e szakasz alkalmazásában a továbbiakban: Vevő) abban az esetben adható, ha az elidegenítésre a 7.§ (2) bekezdése szerinti indokolt esetben kerül sor.
- (3) ¹³, ¹⁴A Vevő kérelmére biztosított részletfizetési kedvezmény esetén a szerződés megkötésekor a megállapított vételár
 - a) 10%-át kell megfizetni – az 5. § (1) bekezdésben meghatározottak kivételével -, amennyiben a Vevő az Lt. alapján elővásárlási joggal rendelkező személy;
 - b) 20%-át kell megfizetni, amennyiben a Vevő nem az Lt. alapján elővásárlási joggal rendelkező személy.
- (4) ¹⁵, ¹⁶ Ha a Vevő részletfizetéssel vásárolja meg az elidegenítésre kerülő lakást, akkor a vételárhátralékot legfeljebb 20 év alatt fizetheti meg havi egyenlő törlesztő részletekben. A vételárhátralékot évente a tárgyév január 1-jén érvényes jegybanki alapkamat terheli.
- (5) Ha az elővásárlási jog jogosultja a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti, őt a (3) bekezdésben meghatározott összegben felüli többletfizetés után 20%-árengedmény illeti meg.
- (6) ¹⁷Az elővásárlási jog jogosultja a vételárhátralékot a futamidő letelte előtt is kifizetheti. Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja az általa megvásárolt lakásra fennálló vételárhátralékot legkésőbb a futamidő leteltét megelőző 6 hónap előtt egyenlíti ki, úgy őt a még fennálló tartozás 20 %-ának megfelelő összegű árengedmény illeti meg.
- (7) Ha a Vevő a törlesztő részletek megfizetésével késedelembe esett, akkor
 - a.) az elmaradt törlesztő részletekre árengedmény nem adható,
 - b.) a késedelembe esés időpontjától kezdve erre az összegre köteles ¹⁸a Ptk. szerinti késedelmi kamatot megfizetni.
- (8) A részletfizetésre vásárolt lakások esetén az örököszt ugyanolyan kedvezmények illetik meg, mint az örökhagyót.

¹¹ Módosította a 13/2015.(III.27.) önkormányzati rendelet 3.§ Hatályos: 2015. március 28-tól

¹² Módosította a 20/2016.(VI.17.) önkormányzati rendelet 1. § Hatályos: 2016. június 18-tól

¹³ Módosította a 10/2016.(III.26.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdés Hatályos: 2016. március 27-től

¹⁴ Módosította a 38/2021.(XI.10.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés Hatályos: 2021. november 11-től

¹⁵ Módosította a 10/2016.(III.26.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdés Hatályos: 2016. március 27-től

¹⁶ Módosította a 38/2021.(XI.10.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdés Hatályos: 2021. november 11-től

¹⁷ Módosította a 38/2021.(XI.10.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdés Hatályos: 2021. november 11-től

¹⁸ Szövegrészt módosította a 10/2016.(III.26.) önkormányzati rendelet 14. § c.) pontja Hatályos: 2016. március 27-től

5. §

- (1) ¹⁹A vételár egészére adott részletfizetési kedvezménnyel vásárolhatja meg a lakást
- a) az a bérlő aki bármely jogcímen állami nyugellátásban részesül;
 - b) amely lakásban együttélő családtagok jövedelmének a figyelembevételével a bérlő, és a vele együttélő családtagok egy főre jutó nettó jövedelme nem haladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a másfélszeresét.
- (2) Ezt a kedvezményt a bérlő kizárólag akkor veheti igénybe, ha saját maga részére kíván élni a vásárlás jogával.
- (3) ²⁰Az (1) bekezdés alkalmazása esetén a bérlőnek készfizető kezest kell állítania a vételár teljes összegének biztosítására. Kezes az lehet, akinek a havi nettó jövedelme 33 %-a meghaladja a fizetendő havi törlesztő részletet.

6. §²¹

- (1) ²²Amennyiben a Vevő részletfizetéssel vásárolja meg az önkormányzati tulajdonú ingatlan, úgy a fennmaradó, ki nem egyenlített vételárhátralék és járulécai erejéig az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba az első ranghelyen jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni a tárgyi ingatlan terhére.
- (2) ²³Ha a vevő az Önkormányzattól vásárolt lakást a vételár hátralék kiegyenlítése előtt - az ingatlan értékét növelő, vagy egyébként szükséges munkák elvégzése céljából (átalakítás, korszerűsítés, tetőtér beépítés, stb.) - kívánja megterhelni, ahhoz hozzájárulás adható, ha a bejegyezni kívánt jog vagy tény az önkormányzatot megillető – a vételárhátralék és járulécai biztosítására szolgáló – elidegenítési és terhelési tilalmat követő ranghelyre kerül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

7. §²⁴

- (1) ²⁵Ha az önkormányzat tulajdonában lévő lakás megüresedik vagy a bérlő, illetve a lakás jogszerű használója vételi szándékát jelzi, a képviselő-testület dönt arról, hogy az üres vagy bérelt lakás további hasznosítása bérbeadás, vagy értékesítés útján történjen.
- (2) ²⁶Ha a Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában levő üres lakásnak értékesítés útján történő hasznosítása felől dönt, akkor a lakást főszabályként a vagyonrendeletben meghatározott árverés útján kell értékesíteni. A képviselő-testület a rendkívüli méltánylást igénylő esetekben fenntartja magának a jogot az Önkormányzat tulajdonában lévő, - a vagyonrendeletben a kötelező versenyeztetési eljárásra meghatározott egyedi értékhatárt

¹⁹ Módosította a 10/2016.(III.26.) önkormányzati rendelet 3. § Hatályos: 2016. március 27-től

²⁰ Módosította a 10/2016.(III.26.) önkormányzati rendelet 4. § Hatályos: 2016. március 27-től

²¹ Módosította a 27/2012.(V.18.) önkormányzati rendelet 3. § Hatályos: 2012. június 1-től

²² Módosította a 38/2021.(XI.10.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdés Hatályos: 2021. november 11-től

²³ Módosította a 38/2021.(XI.10.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdés Hatályos: 2021. november 11-től

²⁴ Módosította a 27/2012.(V.18.) önkormányzati rendelet 4. § Hatályos: 2012. június 1-től

²⁵ Módosította a 20/2016.(VI.17.) önkormányzati rendelet 2. § Hatályos: 2016. június 18-tól

²⁶ Módosította a 10/2016.(III.26.) önkormányzati rendelet 5. § Hatályos: 2016. március 27-től

meg nem haladó értékű - üres lakások értékesítési módjának és a vételár összegének meghatározására.

- (3) ²⁷A (2) bekezdés szemponjából indokolt esetnek minősül különösen:
- a) fiatal házások kérelme első lakás megvételére,
 - b) többlakásos épület esetén az adott épületben lakás tulajdonjogával rendelkező tulajdonos vételi szándéknyilatkozata,
 - c) adott lakás igazságügyi szakértői véleménnyel alátámasztott műszaki állapota leromlott vagy felújítandó,
 - d) adott lakást az Önkormányzat a vételi szándéknyilatkozat beérkezése előtti 2 évet megelőzően legalább 3 alkalommal sikertelenül bocsátotta árverésre és az árverés útján történő értékesítés határideje lejárt.

8. §²⁸

Az önkormányzati lakások vételárát a Lt.-nek és ezen rendeletnek megfelelően, a hivatalos értékbecslés alapján a tulajdonosi jogok gyakorlására jogosult²⁹ állapítja meg.”

9. §³⁰

10. §

- (1) ³¹Ez a rendelet 2004. május 1-én lép hatályba.
Hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 49/1996.(X. 11.) Ök. sz. rendelet, valamint az ezt módosító 52/1996. (XI. 04.) Ök. sz. rendelet 5. §-a, a 6/1997. (II. 21.) Ök. sz. rendelet, a 25/1998. (XI. 27.) Ök. sz. rendelet, 9/2001. (III. 02.) Ök. sz. rendelet, 36/2001. (XI. 23.) Ök. sz. rendelet, 22/2003. (VI. 20.) Ök. sz. rendelet és a 28/2003. (IX. 26.) Ök. sz. rendelet.
- (2) ³²E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Unió és a Tanács 2006/123/EK irányelveknek való megfelelést szolgálja.

Geiger Ferenc s.k.
polgármester

Dr. Homonnai Ildikó s.k.
jegyző

²⁷ Módosította a 10/2016.(III.26.) önkormányzati rendelet 6. § Hatályos: 2016. március 27-től

²⁸ Módosította a 27/2012.(V.18.) önkormányzati rendelet 5. § Hatályos: 2012. június 1-től

²⁹ Szövegrészt módosította a 13/2015.(III.27.) önkormányzati rendelet 14. § Hatályos: 2015. március 28-tól

³⁰Hatályon kívül helyezte a 27/2012.(V.18.) önkormányzati rendelet 7. § Hatályos: 2012. június 1-től

³¹ Számozást beiktatta a 6/2009.(I.30.) rendelet 1. § Hatályos: 2009. január 30-tól

³² Beiktatta a 6/2009.(I.30.) rendelet 2. § Hatályos: 2009. január 30-tól