

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)<sup>1</sup>

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) *Hatályon kívül helyezve*

**II.RÉSZ  
A LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSE**

**A lakások vételára**

2.§

- (1) A lakás forgalmi értékét - a jogszabályi előírások figyelembe vételével - ingatlanforgalmi értébecslés alapján 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.

---

<sup>1</sup> 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.), a 42/2011. (XII.19.), a 15/2012. (II.28.), a 6/2014. (II.28.), a 20/2015. (VI.26.), a 7/2016. (IV.1.) és a 11/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet.

### 3.§

- (1) Ha a lakást a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: lakástörvény) 49. §-a szerinti elővásárlási joggal rendelkező személy (a továbbiakban: elővásárlásra jogosult vevő) vásárolja meg, úgy a lakás vételára – az 5. §-ban meghatározott kivételekkel – a 2. § szerint meghatározott forgalmi érték (a továbbiakban: 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) Részletfizetési kedvezmény alkalmazása esetén a vevőnek A vételárát – az első vételárrészlet befizetése után - tizenöt év alatt, havonta, egyenlő részletekben kell megfizetnie. A vevő ennél rövidebb törlesztési időtartamot is vállalhat.
- (2) Részletfizetési kedvezmény alkalmazása esetén a szerződés megkötésekor a vevő a megállapított vételár 20 %-át egy összegben köteles megfizetni.
- (3) Részletfizetési kedvezmény alkalmazása esetén a vételárhátraléokra a vevő évente, az érintett naptári év első napján érvényes jegybanki alapkamat + 4 % mértékű kamatot köteles fizetni.

### 5.§

- (1) Ha az elővásárlásra jogosult vevő a teljes vételárát az adásvételi szerződés megkötésekor az eladó részére egy összegben megfizeti, úgy a lakás vételára
  - a) szociális helyzet alapján megállapított és költségelven megállapított lakbérű lakás esetében, amennyiben a bérlő arra határozatlan időtartamú bérleti szerződéssel rendelkezik, a forgalmi érték 65 %-a,
  - b) szociális helyzet alapján megállapított és költségelven megállapított lakbérű lakás esetében, amennyiben a bérlő arra határozott időtartamú bérleti szerződéssel rendelkezik, a forgalmi érték 80 %-a,
  - c) piaci alapon megállapított lakbérű lakás esetében a forgalmi érték 99 %-a.

E bekezdés alkalmazásában egy összegű fizetésnek minősül az az eset is, ha a vevő a vételár megfizetéséhez – az adásvételi szerződésben rögzített módon – pénzintézettől kölcsönt, vagy bármilyen lakáscélú támogatást vesz igénybe és azt a pénzintézet a szerződés megkötését követően 120 napon belül ténylegesen folyósítja.

- (2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult vevő részletfizetési kedvezmény alkalmazása esetén a részletfizetésre legfeljebb 1 évi időtartamot vállal, úgy a lakás vételára
- az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben a forgalmi érték 90 %-a,
  - az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben a forgalmi érték 95 %-a,
  - az (1) bekezdés c) pontjában meghatározott esetben a forgalmi érték 99,5 %-a.
- (3) Amennyiben az elővásárlásra jogosult vevő részletfizetési kedvezmény alkalmazása esetén a részletfizetésre 1 évnél hosszabb, de legfeljebb 10 évi időtartamot vállal, úgy a lakás vételára
- az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben a forgalmi érték 95 %-a,
  - az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben a forgalmi érték 99 %-a,
  - az (1) bekezdés c) pontjában meghatározott esetben a forgalmi érték 99,5 %-a.
- (4) Részletfizetési kedvezmény alkalmazása esetén, ha a vevő a szerződéskötést követően a fennálló teljes vételárhátralékát az eladó részére egy összegben megfizeti, úgy őt a vételár még meg nem fizetett részéből
- az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben 10 %-os mértékű,
  - az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben 5 %-os mértékű,
  - az (1) bekezdés c) pontjában meghatározott esetben 0,5 %-os mértékű engedmény illeti meg. Az e bekezdés szerinti engedmény nem vehető igénybe a fizetési késedelem miatt felhalmozott vételártartozásra vonatkozóan.
- (5) Amennyiben a lakás olyan elővásárlásra jogosult vevő részére kerül elidegenítésre, aki
- nyugellátásban részesül és a háztartásában kizárólag nyugdíjasok, illetve 18. év alatti személyek élnek, vagy
  - a szociális rászorultságtól függő pénzügyi és természetben nyújtott szociális ellátásokról szóló önkormányzati rendelet alapján lakhatási támogatásban vagy lakbértámogatásban részesül,
- úgy részletfizetési kedvezmény alkalmazása esetén a vevő a 4. § (3) bekezdésében meghatározott kamat 80 %-át köteles megfizetni.
- (6) Az (5) bekezdésben szabályozott kedvezmény nem illeti meg azt, aki a szerződés megkötésekor lakástulajdonnal vagy üdülőtulajdonnal rendelkezik. Ezen körülmény fennállásának hiányáról a vevőnek írásban nyilatkoznia kell.

## 6.§

A részletek késedelmes megfizetése esetén a vevő - a Polgári Törvénykönyvnek a pénztartozás esetére megállapított szabályai szerint - 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.

#### 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 elidegenítésről, 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.§

- (1) Az eladó által tett eladási ajánlatnak tartalmaznia kell:
  - a) a lakás vételárát,
  - b) a vételár megállapítása alapjául szolgáló, az e rendeletben meghatározott körülményeket,

- c) a fizetési feltételeket,
- d) az ajánlati kööttség időtartamát.

(2) Az eladó által tett eladási ajánlat alapján az ajánlati kööttség időtartama a köözléstől számított 60 nap.

19.§

*(hatályon kívül helyezve)*

20.§

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

20/A. §

A szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket a vevő viseli. Ezen költségeket a vevő a szerződés megkötésekor köoteles megfizetni.

### **III.RÉSZ A HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE**

#### **Eljárási szabályok**

21.§

A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság kijelölheti azon helyiségek körét, amelyeket az Önkormányzat hosszú távon nem kíván elidegeníteni (tilalmi lista).

21/A. §

A helyiségek elidegenítéséről szóló döntés meghozatalára, valamint az elidegenítésre vonatkozó egyéb szabályokra – az e rendeletben meghatározott eltérésekkel és kiegészítésekkel - a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 48/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelet előírásait kell megfelelően alkalmazni.

21/B.§

*Hatályon kívül helyezve*

21/C.§

*Hatályon kívül helyezve*

22.§

(1) A helyiség vételára, illetve pályázat esetében a kikiáltási ára – az (1a) bekezdésben meghatározott kivételekkel – megegyezik az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi értékkel.

(1a) Amennyiben a helyiséget a bérlő vásárolja meg, a vételár meghatározásánál – a 21/A. § alapján döntésre jogosult szerv vagy személy döntése alapján – figyelembe lehet venni a bérlő által a helyiségben a bérbeadó hozzájárulásával végzett, olyan a bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó beruházásokat, amelyek növelték az ingatlan értékét feltéve, hogy a beruházás költségeit a bérbeadó nem ellentételezte. Ebben az esetben a vételár megállapításánál a forgalmi érték csökkenthető a beruházás által eredményezett értéknövekedés időarányos értékével.

(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) A helyiségek elidegenítését a bérlőnél a polgármester is kezdeményezheti. Ebben az esetben az ajánlati kötöttség időtartama 90 nap.

(2) A helyiség elidegenítését a bérlő is kezdeményezheti.

## 24.§

*Hatályon kívül helyezve*

## 25.§

*Hatályon kívül helyezve*

## Fizetési feltételek

## 26.§

(1) A helyiség vételárát a vevőnek – a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivételekkel – egy összegben kell megfizetnie.

(2) A polgármester a vételár vagy annak egy része megfizetésére legfeljebb 120 napos haladékot engedélyezhet, amennyiben a vevő a vételárat részben vagy egészben banki hitelből fizeti meg.

(3) Amennyiben a helyiséget a bérlő vásárolja meg, úgy a 21/A. § alapján döntésre jogosult szerv vagy személy a vevő kérelmére részletfizetést engedélyezhet. Ebben az esetben a 21/A. § alapján döntésre jogosult szerv vagy személy döntésétől függően

- a) a vevőnek a vételár legalább 30 %-át a szerződéskötéskor egy összegben meg kell fizetnie,
- b) a vételárból fennmaradó részt a vevőnek legfeljebb 60 hónap alatt, egyenlő részletekben kell megfizetnie,
- c) a vételárhátraléokra a vevőnek évente, az érintett naptári év első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű ügyleti kamatot kell fizetnie.

(4) A (3) bekezdés szerinti részletfizetés engedélyezése esetén a helyiségre a vételár hátraléka és járulékai erejéig az eladó javára jelzálogjogot és ennek biztosítékeként elidegenítési és terhelési tilalmat kell alapítani. A

jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

(5) A (3) bekezdés szerinti részletfizetés engedélyezése esetén amennyiben a vevő 60 napot meghaladó késedelembe esik, úgy a kedvezményt meg lehet tőle vonni..

### **A szerződés megkötése**

#### **27.§**

Az adásvételi szerződés megkötéséről a polgármester gondoskodik.

#### **28.§**

Az adásvételi szerződés nem köthető meg a bérlővel, ha a bérbeadó vagy a közüzemi szolgáltatók felé tartozása áll fenn.

#### **29.§**

*Hatályon kívül helyezve*

### **IV.RÉSZ A PÁLYÁZATI ELJÁRÁS SZABÁLYAI**

#### **30. – 44. §**

*Hatályon kívül helyezve*

### **V.RÉSZ HATÁLYBALÉPÉS**

#### **45.§**

Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

#### **46. §**

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