

**ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK**

**12/1998. (V. 7.) RENDELETE**

**A TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁSOK  
ELIDEGENÍTÉSÉNEK EGYES FELTÉTELEIRŐL**

**A 17/1999. (V. 13.), A 33/2000. (X. 24.), A 42/2000. (2001. I. 11.),  
A 9/2002. (IV. 12.), A 14/2002. (VI. 10.), A 17/2003. (VII. 21.),  
A 9/2005. (IV. 1.), A 15/2005. (IV. 1.),  
AZ 50/2005. (XI. 3.), A 3/2006. (II. 24.), A 42/2009. (IX. 30.),  
A 49/2009. (XI. 26.), AZ 54/2009. (XII. 18.), A 11/2010. (III. 4.),  
A 47/2010. (IX. 8.), A 26/2011. (VII.11.), AZ 52/2011. (IX. 23.)  
RENDELETTEL**

**EGYSÉGES SZERKEZETBEN**

# ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

## 12/1998. (V. 7.)<sup>1</sup> RENDELETE

### A TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSÉNEK EGYES FELTÉTELEIRŐL

A 17/1999. (V. 13.)<sup>2</sup>, A 33/2000. (X. 24.)<sup>3</sup>, A 42/2000. (2001. I. 11.)<sup>4</sup>, A 9/2002. (IV. 12.)<sup>5</sup>,  
A 14/2002. (VI. 10.)<sup>6</sup>, A 17/2003. (VII. 21.)<sup>7</sup>, A 9/2005. (IV. 1.)<sup>8</sup>, A 15/2005. (IV. 1.)<sup>9</sup>,  
AZ 50/2005. (XI. 3.)<sup>10</sup>, A 3/2006. (II. 24.)<sup>11</sup>, A 42/2009. (IX. 30.)<sup>12</sup>, A 49/2009. (XI. 26.)<sup>13</sup>,  
AZ 54/2009. (XII. 18.)<sup>14</sup>, A 11/2010. (III. 4.)<sup>15</sup>, 47/2010. (IX. 8.)<sup>16</sup>, A 26/2011. (VII.11.)<sup>17</sup>,  
AZ 52/2011. (IX. 23.)<sup>18</sup> ÉS A 68/2011. (XII. 16.)<sup>19</sup> RENDELETTEL

### EGYSÉGES SZERKEZETBEN

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) 54. § (1) és (3) bekezdése alapján a következő rendeletet alkotja:

#### Vételi jog alapján történő eladás

##### 1-6. §<sup>20</sup>

#### Elővásárlási jog alapján történő eladás

7. § Elővásárlási jog alapján történő elidegenítésre csak a Képviselőtestület előzetes kijelölése alapján kerülhet sor.

#### A lakás vételárának mértéke<sup>21</sup>

8. § (1)<sup>22</sup> Elővásárlási jog alapján történő eladás esetén a lakás vételára – figyelemmel a Ltv. 52. § (1) bekezdés e) pontjában meghatározott lakottság tényére – a beköltözhető forgalmi érték 90%-a. A vételi ajánlatban feltüntetésre kerülő vételárat - a lakásról készült 90 napnál nem régebbi értékbéslés figyelembevételével – az Óbudai Vagyonkezelő Zrt.<sup>23</sup> hagyja jóvá.

(2) Az elővásárlásra jogosult e jogát addig nem gyakorolhatja, amíg a bérleti szerződésből eredő ki nem egyenlített lakbér és közüzemi díj tartozása van.

<sup>1</sup> Elfogadva: 1998. május 6.

<sup>2</sup> Elfogadva: 1999. április 28.

<sup>3</sup> Elfogadva: 2000. szeptember 27.

<sup>4</sup> Elfogadva: 2000. december 13.

<sup>5</sup> Elfogadva: 2002. március 27.

<sup>6</sup> Elfogadva: 2002. május 29.

<sup>7</sup> Elfogadva: 2003. június 25.

<sup>8</sup> Elfogadva: 2005. március 2.

<sup>9</sup> Elfogadva: 2005. március 30.

<sup>10</sup> Elfogadva: 2005. október 26.

<sup>11</sup> Elfogadva: 2006. február 8.

<sup>12</sup> Elfogadva: 2009. szeptember 30.

<sup>13</sup> Elfogadva: 2009. november 25. Hatályos: 2009. december 1-jétől.

<sup>14</sup> Elfogadva: 2009. december 16. Hatályos: 2009. december 18-ától.

<sup>15</sup> Elfogadva: 2010. március 3. Hatályos: 2010. március 1-étől.

<sup>16</sup> Elfogadva: 2010. szeptember 2. Hatályos: 2010. szeptember 13-ától.

<sup>17</sup> Elfogadva: 2011. június 30. Hatályos: 2011. szeptember 1-jétől. Rendelkezéseit – az 52/2011. (IX. 23.) Ör. 4. §-a alapján – a hatályba lépése előtt indult eljárásokban is alkalmazni kell.

<sup>18</sup> Elfogadva: 2011. szeptember 15. Hatályos: 2011. szeptember 24-étől

<sup>19</sup> Elfogadva: 2011. december 15. Hatályos: 2011. december 17-étől

<sup>20</sup> Hatályon kívül helyezte: 17/2003. (VII. 21.) Ör. 1. §

<sup>21</sup> Beiktatta: 49/2009. (XI. 26.) Ör. 1. § (1) bekezdés

<sup>22</sup> Módosította: 49/2009. (XI. 26.) Ör. 1. § (2) bek. A második mondatot beiktatta: 11/2010. (III. 4.) Ör. 1. §

<sup>23</sup> Módosította: 26/2011. (VII.11.) Ör. 1. §

(3)<sup>1</sup> Az elővásárlásra jogosult az értébecslés díját a mindenkor érvényes díjszabásnak megfelelően előre megfizeti. Amennyiben az adásvételi szerződés megkötésére sor kerül, úgy a vételár alapját meghatározó értébecslési díj a vételárból levonásra kerül.

### A vételár részletekben történő kiegyenlítése<sup>2</sup>

9. §<sup>3</sup> (1)<sup>4</sup> A szerződőnek<sup>5</sup> a szerződés megkötésekor a 8. § (1) bekezdésében meghatározott vételár 20%-át (a továbbiakban: vételárelőleg) kell megfizetni<sup>6</sup>.

(2) Ha a lakást a Ltv. 49. §-a alapján arra jogosult vásárolja meg, részére – kérelmére – legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni<sup>7</sup>. Ebben az esetben a fennmaradó vételárrészt öt éves kamatperiódust megállapítva évi 20%<sup>8</sup> kamat terheli. Az első kamatperiódus a tartozás napján kezdődik és a 60. havi törlesztő részlet esedékességének időpontjáig tart. Az ezt követő kamatperiódusokra az Önkormányzat jogosult a fentiekől eltérő – a következő kamatperiódus első napjától érvényes – kamatlábat megállapítani, melynek mértéke minimum évi 20%, maximum a mindenkori jegybanki alapkamat 1,5szerese, ha ez az érték a 20%-ot meghaladja<sup>9</sup>.

(3)<sup>10</sup> Az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. az új kamatlábról a Vevőt/Vevőket legkésőbb a kamatperiódus utolsó napját megelőző 15. (tizenötödik) napon értesíti. Amennyiben a Vevő/Vevők az új kamatlábat nem tartja megfelelőnek, úgy jogosult a tartozást a kamatperiódus utolsó napján visszafizetni egyösszegben és erről az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. a visszafizetés előtt legalább 2 munkanappal előbb értesíti. A tartozás ilyen visszafizetésére az előtörlesztésre vonatkozó 9/C. §-ban foglaltak az irányadóak.

(4)<sup>11</sup>

(5) A törlesztő részletek kiszámításához az annuitásos módszert (2-es számú melléklet tartalmazza) kell alkalmazni.

(6)-(7)<sup>12</sup>

(8) Amennyiben a vevőnek a tartozás során bármikor 90 napon túli lejárt részletfizetési tartozása van vagy egy naptári éven belül összesen hat alkalommal nem teljesíti azt, úgy a részletfizetési kedvezmény tőle megvonandó és a teljes fennmaradó tartozásainak azonnali és egyösszegű megfizetésére kötelezendő. Késedelmes törlesztés esetén a késedelmes tartozás kiegyenlítéséig a lejárt tartozás és kamatai után – a felmerülő normál kamatot meghaladóan – büntetőkamatot köteles fizetni, melynek mértéke évi 20 %.

### Kedvezmények<sup>13</sup>

9/A. §<sup>14</sup> Ha az elővásárlásra jogosult a lakás vételárának egyösszegű kifizetését vállalja, részére a vételárelőleget meghaladó összegre 40% vételárkedvezményt kell biztosítani.

9/B. §<sup>15</sup> (1) Ha az elővásárlásra jogosult a szerződéskötést megelőzően úgy nyilatkozik, hogy a 9. § (2) bekezdésében meghatározott részletfizetési időtartam helyett rövidebb futamidőt vállal, részére a vételárhátralékból kedvezményt kell biztosítani.

(2) A kedvezmény mértéke:

a) öt éves futamidő vállalása esetén a vételárhátralék 20%-a,

b) tíz éves futamidő vállalása esetén a vételárhátralék 10%-a.

(3)<sup>16</sup> A 9/B. § (2) bekezdésében meghatározott rövidebb futamidő vállalásakor a vételárelőleg és a kamat mértékére, valamint a késedelmes törlesztésre a 9. §-ban foglalt rendelkezések az irányadóak.

<sup>1</sup> Beiktatta: 26/2011. (VII.11.) Ör. 2. §

<sup>2</sup> Beiktatta: 49/2009. (XI. 26.) Ör. 2. § (1) bekezdés

<sup>3</sup> Új szövegét megállapította: 50/2005. (XI. 3.) Ör. 1. §

<sup>4</sup> Módosította: 49/2009. (XI. 26.) Ör. 2. § (2) bekezdés

<sup>5</sup> Módosította: 26/2011. (VII.11.) Ör. 3. §

<sup>6</sup> Módosította: 54/2009. (XII. 18.) Ör. 1. § (1) bekezdés

<sup>7</sup> Módosította: 49/2009. (XI. 26.) Ör. 2. § (3) bekezdés

<sup>8</sup> Módosította: 54/2009. (XII. 18.) Ör. 1. § (2) bekezdés

<sup>9</sup> Módosította: 54/2009. (XII. 18.) Ör. 1. § (3) bekezdés

<sup>10</sup> Módosította: 26/2011. (VII.11.) Ör. 4. §

<sup>11</sup> Hatályon kívül helyezte: 49/2009. (XI. 26.) Ör. 5. § (3) bekezdés

<sup>12</sup> Hatályon kívül helyezte: 49/2009. (XI. 26.) Ör. 5. § (3) bekezdés

<sup>13</sup> Beiktatta: 49/2009. (XI. 26.) Ör. 3. §

<sup>14</sup> Beiktatta: 49/2009. (XI. 26.) Ör. 3. §

<sup>15</sup> Beiktatta: 49/2009. (XI. 26.) Ör. 3. §

<sup>16</sup> Módosította: 54/2009. (XII. 18.) Ör. 2. §

**9/C. §<sup>1</sup>** (1) Ha az elővásárlásra jogosult részletfizetés esetén előtörlesztést vállal, a befizetett összeg 20%-ának megfelelő összegű vételárkedvezmény illeti meg.

(2) Előtörlesztés esetén a vételárelőleg és a kamat mértékére, valamint a késedelmes törlesztésre a 9. §-ban foglalt rendelkezések az irányadók.

**9/D. §<sup>2</sup>** A 9/B-C. §-ban biztosított kedvezmények együttes összege nem haladhatja meg a vételár egyösszegű egyösszegű befizetése esetén biztosított kedvezmény – 9/A. §-ban meghatározott – mértékét.”

**10. §<sup>3</sup>** (1)<sup>4</sup> Amennyiben az elővásárlás jogával az Ltv. 49. § (1) bekezdésében meghatározott személyek – az az ajánlati kötöttség ideje alatt – nem élnek, az önkormányzat a lakást harmadik személy részére nem idegeníti el.

(2)<sup>5</sup>

**11. §<sup>6</sup>** (1) Az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. az elővásárlásra jogosultakat - a Képviselőtestület döntését követően követően - értesíti a lakás megvásárlásának lehetőségéről és feltételeiről.

(2) A vételár Igazgatóság általi jóváhagyását követően kerül sor a konkrét vételi ajánlat megküldésére.

(2) A vételi ajánlatnak tartalmaznia kell:

a) a lakás legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más adatait: címe, helyrajzi száma, alapterület, szobaszáma, komfortfokozata.

b) az egész házingatlan, és benne a lakás műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,

c) a lakás vételárát és a kialakításánál figyelembe vett tényezőket,

d) a fizetési feltételeket,

e) a vásárlásra jogosultság feltételeit,

f) az ajánlati kötöttség idejét, amely 90 nap.

### **Bérlőkijelölési joggal érintett lakások elidegenítése**

**12. §** A bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlő-kiválasztási joggal érintett lakást a jog gyakorlójával kötött megállapodás alapján lehet elidegeníteni. A megállapodás megkötésére a polgármester jogosult.

### **Elővásárlási joggal nem érintett lakások eladása<sup>7</sup>**

**13. §<sup>8</sup>** (1) A jelen rendeletben meghatározott a Lt. alapján elővásárlási joggal nem érintett - ún. üres - lakások lakások eladása a vagyonrendelet és a versenyzetelési szabályokat tartalmazó rendelet előírásainak megfelelően történik.

(2) A piaci alapon történő értékesítésre történő kijelölésről az Egészségügyi, Szociális és Lakásgazdálkodási Bizottság dönt.

(3) Az értékesítés lebonyolítását az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. végzi.

### **Visszavásárlási jog<sup>9</sup>**

**14. §<sup>10</sup>**

### **A jelzálog jog bejegyztetése<sup>11</sup>**

**15. §<sup>1</sup>** (1) Részletfizetés esetén a vételár hátralék erejéig a jelzálogot és annak biztosítására az elidegenítési és és terhelési tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

<sup>1</sup> Beiktatta: 49/2009. (XI. 26.) Ör. 3. §

<sup>2</sup> Beiktatta: 49/2009. (XI. 26.) Ör. 3. §

<sup>3</sup> Szövegét megállapította: 15/2005. (IV. 1.) Ör. 3. §

<sup>4</sup> Számozását megállapította: 49/2009. (XI. 26.) Ör. 4. §

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte: 68/2011. (XII. 16.) Ör. 1. § Hatálytalan: 2011. december 17-étől

<sup>6</sup> Módosította: 26/2011. (VII.11.) Ör. 5. §

<sup>7</sup> Módosította: 47/2010. (IX. 8.) Ör. 2. § (2) bekezdés

<sup>8</sup> Módosította: 26/2011. (VII.11.) Ör. 6. §

<sup>9</sup> Beiktatta: 15/2005. (IV. 1.) Ör. 4. §

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte: 3/2006. (II. 24.) Ör. 2. § (2) bekezdés 1. pontja

<sup>11</sup> Módosította: 3/2006. (II. 24.) Ör. 1. §

(2)<sup>2</sup> A vételárhátralék fennállásáig

- a tulajdonjog átruházásához hozzájárulás csak tulajdonostárs részére adható,
- újabb megterheléshez hozzájárulás csak a (3) bekezdésben meghatározott esetben adható.

(3)<sup>52</sup> Az Önkormányzat jelzálogjogát követően a lakás újabb megterheléséhez a lakás forgalmi értékének 50 %-ig hozzájárulhat a

Polgármester:

- ha a korszerűsítésre, felújításra nyújtott pénzügyi vagy munkáltatói kölcsöntartozás fedezetéül a pénzügyi intézet vagy a munkáltató jelzálogjogának bejegyzését kéri,
- a társasház és a hatlakásosnál nem nagyobb épület felújításához nyújtott hitel bejegyzését kéri,
- a tulajdonközösség megszüntetéséhez nyújtott munkáltatói kölcsön bejegyzését kéri,

Egészségügyi, Szociális és Lakásgazdálkodási Bizottság<sup>3</sup>:

- ha a munkanélküliek vállalkozási tevékenységéhez a Munkaügyi Központ által nyújtott hitel fedezetéül a Fővárosi Munkaügyi Központ jelzálogjogának bejegyzését kéri,
- ha a tulajdonostárs tartozik a közös költséggel, és a társasház részükre jelzálogjog bejegyzését kéri.

(4)<sup>4</sup>

### **Záró rendelkezések**

**16. §** (1) A rendelet 1998. május 7. napjával lép hatályba.

A rendelet hatálybalépésének napján a 24/1995. (XI. 23.) rendelettel módosított 24/1994. (IV. 25.) rendelet hatályát veszti.

(2) A jelen rendelet hatálybalépéséig folyamatban lévő ügyeket - beleértve a korábban érvényben volt vételi jog bejelentését is - a beadás időpontjában érvényben volt szabályozás szerint kell befejezni.

A folyamatban lévő elidegenítési ügyekkel érintett társasházak jegyzékét az 1. sz. melléklet tartalmazza.

(3) A kihirdetés a helyben szokásos módon, a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

(4)<sup>5</sup> E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

**jegyző**

**polgármester**

---

<sup>1</sup> Módosította: 15/2005. (IV. 1.) Ör. 4. §

<sup>2</sup> Új szövegét megállapította: 33/2000. (X. 24.) Ör. 3. §

<sup>3</sup> Módosította: 26/2011. (VII.11.) Ör. 7. §

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte: 3/2006. (II. 24.) Ör. 2. § (2) bekezdés 2. pontja

<sup>5</sup> Beiktatta: 42/2009. (IX. 30.) Ör. 1. §

*12/1998. (V. 7.) Ör. 1. sz. melléklete*

Annuitásos módszer a törlesztő részletek kiszámításához:

$$t = H * (1 + P)^n \frac{P}{(1 + P)^n - 1}$$

Ahol:

t = a havonta fizetendő törlesztőrészlet (Ft)

H = a felvett hitel összege (Ft)

P = évi kamatláb / 12

n = a hitel futamideje (hónap)