

**Budapest Főváros Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének
38/2000. (XII. 12.) rendelete
az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
elidegenítésének feltételeiről**

Módosítások:

- a) 15/2001. (IV. 17.) ör
- b) 19/2001. (V. 18.) ör.
- c) 2/2002. (I. 18.) ör.
- d) 8/2002. (II. 15.) ör.
- e) 24/2002. (VI. 7.) ör.
- f)—g) 29/2002. (X. 1.) ör.
- h) 44/2002. (XII. 16.) ör.
- i) 8/2004. (II. 16.) ör.
- j) 6/2005. (II. 21.) ör.
- k) 21/2006. (V. 2.) ör.
- l) 23/2006. (V. 22.) ör.
- m) 6/2007. (II. 23.) ör.
- n) 37/2007. (XI. 26.) ör.
- o) 39/2007. (XII. 22.) ör.
- p) 3/2008. (I. 24.) ör.
- q) 25/2009. (IX. 28.) ör.
- r) 38/2009. (XI. 30.) ör.
- s) 5/2010. (II. 1.) ör.
- t) 13/2010. (IV. 29.) ör.

/2010. V. 1-

A Budapest Főváros Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Kt.) a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény felhatalmazása alapján az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről a következő rendeletet alkotja.¹

I. FEJEZET

A RENDELET HATÁLYA

1. § (1) A rendeletet kell alkalmazni a következő ingatlanok elidegenítésére:

a) az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló – lakásokat és/vagy helyiségeket magukba foglaló – épületekre (a továbbiakban: épület),

¹ módosította a 25/2009. (IX. 28.) ör, hatályos 2009. X. 1. napjától

b) az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, a társasház tetőterében lévő külön önkormányzati tulajdonra (a továbbiakban nem lakás céljára szolgáló helyiség és a tetőtérben lévő tulajdon együtt: helyiség).

(2) A rendelet 1. számú melléklete határozza meg:

a) azokat az épületeket (épületrészeket), amelyek az Önkormányzat – vagy az Önkormányzat jogelődjének – döntése alapján átalakításra, korszerűsítésre, felújításra vannak kijelölve, továbbá felújítandó műemlék épületeket;

b) a településrendezési tervben rehabilitációra kijelölt területen lévő azon épületeket (épületrészeket), amelyekben az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás vagy helyiség van;

c) azokat az épületeket (épületrészeket), amelyeket a megalkotandó szabályozási terv Önkormányzat főépítészével már egyeztetett koncepciója átalakításra, korszerűsítésre, felújításra javasolja, ennek a körülménynek a feltüntetésével.

(3) A rendelet 2.számú melléklete határozza meg:

a) azokat az épületeket (épületrészeket), amelyek az Önkormányzat – vagy az Önkormányzat jogelődjének – döntése alapján bontásra vagy az épület (épületrész) funkciójának (rendeltetésének) megváltoztatására vannak kijelölve;

b) azokat az épületeket (épületrészeket), amelyeket a megalkotandó szabályozási terv Önkormányzat főépítészével már egyeztetett koncepciója bontásra vagy az épület (épületrész) funkciójának (rendeltetésének) megváltoztatására javasolja.

(4) hk.

(5) hk.

(6) hk.

(7) hk.

Fogalommeghatározások

2. § A jelen rendelet alkalmazásában:

a) műemlék épület: a műemlék, a műemlék jellegű és városképi jelentőségű épület (1991. évi XXXIII. törvény 52. § (1) bekezdés f) pont);

b) szerkezetidegen épület: az épületek udvarában lévő önálló vagy toldalék, utólag beépített földszintes épületrész, továbbá a lakóépület lépcsőházában, annak légteréből utólagosan leválasztott helyiség;

c) felújítás: az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, olyan általános javítási építés-szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot – megközelítőleg vagy teljesen – visszaállították, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelték. A felújítás teljes, ha a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzésére sor került, a felújítás részleges, ha az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése történt;

d) a lakásigény mértékét az Önkormányzat lakások bérbeadásának feltételeit szabályozó rendelete alapján kell megállapítani.

e) a forgalmi érték ÁFA nélkül értendő

Az elidegenítéssel kapcsolatos feladatokban résztvevők

3. § (1) A Kt. a lakások és helyiségek elidegenítésével kapcsolatos rendelkezési jogainak gyakorlásával az e rendeletben szabályozottak szerint a következőket bízta meg:

- a) Polgármester,
- b) a Kt. Gazdasági Bizottsága.

A Kt., a Gazdasági Bizottság és a Polgármester a feladatkörét a Polgármesteri Hivatal és külön megbízás alapján a Vagyonkezelő Szervezete közreműködésével látja el.

(2) Ha a jelen rendelet nem jelöli meg a hatáskör gyakorlóját, a döntés a polgármester jogköre.

(3) hk.

(4) Az elidegenítéssel kapcsolatos döntési jogkör gyakorlásának átruházása nem érinti a Kt. azon jogát, hogy bármelyik lakás vagy helyiség elidegenítésével, illetve a már megkötött szerződések módosításával kapcsolatban döntést hozzon.

II. FEJEZET

A LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE A BÉRLŐKNEK

A törvényben előírt elővásárlási jog biztosítása a lakások bérlői számára

4. § (1) A bérlők a lakásokat a jelen rendeletben szabályozott megkülönböztetés szerint elidegenítésre való külön kijelölés nélkül vagy az elidegenítésre való külön kijelölés alapján vásárolhatják meg.

(2) A bérlők által használt lakások a jelen rendeletben meghatározott kivétellel, kizárólag a bérlőknek és a bérlők hozzájárulásával a bérlővel egy tekintete alá eső személyeknek [Tv. 49. § (1) bekezdés d) pontja] adhatók el (a továbbiakban: a bérlő és a vele egy tekintet alá eső személy együtt: bérlő).

(3) A bérlőket megillető elővásárlási jog gyakorlásának biztosítása – a rendeletben meghatározott kivétellel – úgy történik, hogy a bérlőknek elidegeníthető lakások eladásáról (megvásárlásának lehetőségéről) a bérlők ajánlatot kapnak.

(4) hk.²

A törvényben előírt elővásárlási jog biztosítása a helyiségek bérlői számára

5. § (1) A helyiségekre csak elidegenítésre való kijelölés alapján köthető megállapodás tulajdonjog átruházásáról.

(2) A bérlő által használt helyiségek a jelen rendeletben és törvényben meghatározott kivétellel a bérlőnek idegeníthető el, vagy ha a bérlő gazdálkodó szervezet, annak adható el, akit a gazdálkodó szervezet vevőként megjelöl.

(3)-(6) hk.³

6. § hk.⁴

² hatályon kívül helyezte a 25/2009. (IX. 28.) ör, hatálytalan 2009. X. 1. napjától

³ hatályon kívül helyezte a 25/2009. (IX. 28.) ör, hatálytalan 2009. X. 1. napjától

⁴ hatályon kívül helyezte a 25/2009. (IX. 28.) ör, hatálytalan 2009. X. 1. napjától

*Az elidegenítésre való kijelölés nélkül gyakorolható
elővásárlási jog*

7. § (1) Ha a jelen rendelet hatályba lépése után a Kt. a teljes épületet, a határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező magánszemély lakásbérlők számára megvételre kijelölte, a határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező magánszemély bérlőkkel – a rendeletben meghatározott kivételekkel – a lakások elidegenítésre való külön kijelölése nélkül adásvételi szerződés köthető.

(2) Azon lakást, amelyet a Kt az épület elidegenítésre való kijelölésekor kizárt az elidegenítésből, a bérlőjének is csak akkor lehet eladni, ha a lakást a Kt. elidegenítésre kijelöli, és úgy dönt, hogy a lakást a bérlőnek kell eladni. Azokat a lakásokat, amelyeket a 11. § (2)--(3) bekezdése alapján a Vagyongazdálkodási Bizottság jelöl ki elidegenítésre, akkor is csak az elidegenítésre való kijelölésük után lehet eladni, ha a Kt. az épületet az (1) bekezdés szerinti elidegenítésre kijelölte.

(3) Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő épület lakásait a Tulajdonosi Bizottság akkor jelölheti ki elidegenítésre, ha a Kt. az épület legalább egy lakását már elidegenítésre kijelölte, kivéve, ha a Kt. a további lakások elidegenítését megtiltotta.

(4) Elidegenítésre való külön kijelölés nélkül elidegeníthető a lakás, a határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező magánszemély bérlőjének, ha az épület elidegenítésre való kijelöléséről döntés a jelen rendelet hatálybalépése után ugyan nem született, de a lakást magában foglaló épületben a jelen rendelet hatályba lépésekor legalább öt olyan lakás van, amely az Önkormányzat döntése alapján került a bérlőknek eladásra.

(5) A (4) bekezdés nem alkalmazható, ha

a) hk.

b) az értékhatártól függetlenül a Kt. dönt az elidegenítésre való kijelölésről (9. § (3) bekezdés);

c) az értékhatártól függetlenül a Tulajdonosi Bizottság dönt az elidegenítésre való kijelölésről (11. § (2)--(3) bekezdés).

8. § Ha a bérlő oldalán felmerült okból, az ajánlati kötöttség lejártát követő naptól számított 90 nap elteltéig nem jött létre az adásvételi szerződés, az elidegenítésre való kijelölés hatálya megszűnik. Az elidegenítésre való kijelölés nélkül a bérlővel nem köthető adásvételi szerződés akkor sem, ha egyébként az első eladási ajánlat az elidegenítésre való kijelölés nélkül is megtehető volt, de a bérlő oldalán felmerült okból az adásvételi szerződés nem jött létre. Ugyanez érvényes akkor is, ha jogvita lezárásáig vagy a bérlő tartozásának rendezéséig nem köthető adásvételi szerződés.

*Az elidegenítésre való külön kijelölés alapján gyakorolható elővásárlási jog
A Képviselő-testület által gyakorolt kijelölési jogkör*

9. § (1)⁵ A lakás és helyiség tulajdonjoga az elidegenítésre való kijelölés alapján ruházható át.

(2) A Kt. dönt az elidegenítésre való kijelölésről, ha a helyiség beköltözhető forgalmi értéke, áfa. nélkül számítva a 25.000.000 Ft-ot meghaladja.

(3) Értékhatártól függetlenül a Kt. az elidegenítésre való kijelölése alapján köthető az elidegenítésről szerződés, ha

⁵ módosította a 25/2009. (IX. 28.) ö. hatályos 2009. X. 1. napjától

- a) a lakás és helyiség az 1. és 2. számú mellékletekben megjelölt épületben van;
- b) a lakást (helyiséget) magában foglaló épület telkét telekalakítás alá kell vonni;
- c) az épület kiürítéséről a Kt. döntést hozott, s az épület elidegenítéséről még a kiürítés előtt kell dönteni;
- d) hk.⁶
- e) az épület az Önkormányzat kizárólagos tulajdona,
- f) a lakás vagy helyiség nem az állam tulajdonából került az Önkormányzat tulajdonába;
- g) a lakás vagy a helyiség tulajdonjogának megszerzéséért az Önkormányzat ellenértéket adott;
- h) az elidegenítésre nem adás-vétel vagy nem közös tulajdon megszüntetése jogcímén kerül sor.

10. § hk.⁷

A Tulajdonosi Bizottság által gyakorolt kijelölési jogkör

11. § (1) Ha a kijelölési döntés a 9. § alapján nem a Kt. hatáskörébe tartozik a Tulajdonosi Bizottság dönt az elidegenítésre való kijelölésről, ha a lakás beköltözhető forgalmi értéke a 2.000.000,-Ft-ot meghaladja, illetve ha a helyiség beköltözhető forgalmi értéke ÁFA nélkül számítva 6.000.000,-Ft és 25.000.000,-Ft között van.

(2) Ha a 9. § alapján a döntés nem a Kt. hatáskörébe tartozik, a Vagyongazdálkodási Bizottság dönt az elidegenítésre való kijelölésről,

- a) ha a lakásra bérlőkijelölési és ismételten gyakorolható bérlő-kiválasztási jog áll fenn;
- b) a műemlék épületben lévő lakás és helyiség esetén;
- c) jogszabály alapján szolgálati vagy vállalati bérlakásnak minősülő, illetőleg szerződés alapján határozott időre vagy valamely feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakás esetén;
- d) műteremlakás esetén;
- e) ha a lakás társbérlet;
- f) a nem magánszemély által bérelt lakás esetében,
- g) ha lakás bérlője a harmadik személy által tett vásárlási ajánlat alapján nyilatkozhat elővásárlási jogáról (4. § (4) bekezdés);
- i) jogcím nélküli lakás vagy helyiség használat esetén.

(3) A Tulajdonosi Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló szolgálati lakásnak a bérlő vagy volt házfelügyelő, illetőleg a jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználó részére történő elidegenítéséről, a bérlőkre vonatkozó fizetési feltételekkel, amennyiben:

- a) az épület több mint 50%-os magántulajdonban van, vagy a szolgálati lakás megvásárlásával haladná meg az 50%-ot;
- b) a lakásbérlemények több mint 60%-a – tulajdoni hányadot tekintve – magántulajdonban van, vagy a szolgálati lakás megvásárlásával haladná meg a 60%-ot;
- c) a volt házfelügyelő, illetőleg jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználó 15 évnél régebben lakik a lakásban, vagy bizonyíthatóan magántulajdonú vagy főbérleti lakást adott le a szolgálati lakásért a ház kezelőjének (pl. IKV-nak), vagy ha lakáscserével került a szolgálati lakásba.

(4) hk.⁸

⁶ hatályon kívül helyezte a 25/2009. (IX. 28.) ör, hatálytalan 2009. X. 1. napjától

⁷ hatályon kívül helyezte a 25/2009. (IX. 28.) ör, hatálytalan 2009. X. 1. napjától

A Polgármester által gyakorolt kijelölési jogkör

12. § Ha a döntés nem a Kt. vagy nem a Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozik, a polgármester dönt az elidegenítésre való kijelölésről, ha a lakás beköltözhető forgalmi értéke a 2.000.000 Ft-ot nem haladja meg, illetve ha a helyiség beköltözhető forgalmi értéke áfa. nélkül számítva a 6.000.000 Ft-ot nem haladja meg.

Nem elidegeníthető lakások és helyiségek

13. § (1) Azt a lakást, amelyet az önkormányzat lakásépítési központi költségvetési támogatás igénybevételevel épített, a lakást magában foglaló épület jogerős használatbavételi engedélyének keltétől számított 20 évig elidegenítésre nem lehet kijelölni, és annak elidegenítéséről szerződést nem lehet kötni.

(2) A társasház részére történő közös tulajdonba adást kivéve szerkezetidegen helyiséget elidegenítésre nem lehet kijelölni.

(3) A nyugdíjasházban és az idősek otthonában lévő lakrészt elidegenítésre nem lehet kijelölni, és annak elidegenítéséről szerződést nem lehet kötni.

(4) Az üzletlakásokat lakásként eladni nem lehet.

III. FEJEZET

A BÉRLŐK RÉSZÉRE TÖRTÉNŐ MEGVÁSÁRLÁSRA VALÓ KIJELÖLÉS RENDJE

Az elidegenítésre való kijelölésről szóló döntés és a szerződés jóváhagyása

14. § (1)⁹ Az elidegenítésről való kijelölésről szóló döntésnek tartalmaznia kell:

- a) mely épületet, lakást vagy helyiséget lehet elidegeníteni,
- b) kivel lehet az elidegenítésről szerződést kötni, ha a vevő személye ismert;
- c) üres lakás (helyiség) esetében az vevő kiválasztásának módját;
- d) üres lakás (helyiség) esetében a vételárat vagy a pályázati ár (licit esetében az induló ár) legkisebb mértékét;
- e) egyéb, szükséges kikötéseket, amelyeket az elidegenítésről szóló szerződésnek tartalmaznia kell,

f)¹⁰ a lakottan történő elidegenítés lehetőségét.

(2) A kijelölésről szóló döntés előírhatja azt is, hogy az elidegenítésről szóló szerződést jóváhagyás végett a döntésre jogosult elé kell terjeszteni. Az adásvételi szerződés jóváhagyásáról a döntési jogkört az gyakorolja, aki a kijelölésről szóló döntést hozta, kivéve, ha a Kt. másként rendelkezik.

(3) Ha a kijelölésre szóló döntés nem írja elő, hogy az elidegenítésről szóló szerződést jóváhagyás végett a döntésről jogosult elé kell terjeszteni, a kijelölés alapján a

⁸ hatályon kívül helyezte a 25/2009. (IX. 28.) ör, hatálytalan 2009. X. 1. napjától

⁹ módosította a 25/2009. (IX. 28.) ör, hatályos 2009. X. 1. napjától

¹⁰ módosította a 25/2009. (IX. 28.) ör, hatályos 2009. X. 1. napjától

szerződés megköthető.

15. §¹¹hk.

Az eladási ajánlat

16. § (1) A bérlőnek küldött eladási ajánlatnak tartalmaznia kell különösen:

- a) a lakás címét, ingatlan-nyilvántartási adatait [helyrajzi száma, a lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad], alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát és
- b) az épület lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást;
- c) a forgalmi értéket tartalmazó értékbecslést;
- d) vételárát;
- e) vételár megfizetésének e rendeletben szabályozott feltételeit;
- f) megvételének szándékáról adandó válasz határidejét (a továbbiakban: ajánlati kötöttség);

g) a jogosult által közlendő, az adásvételi szerződés megkötéséhez kért adatokat.

(2) Az ajánlatban a bérlő figyelmét fel kell hívni, hogy

a) a bérlő írásban hozzájárulhat, hogy a lakást helyette egyenes ági rokona vagy örökbefogadott gyermeke vásárolja meg,

b) ha a bérlő hozzájárult, hogy egyenes ági rokona vagy örökbefogadott gyermeke vásárolja meg, de az eladásra vonatkozó kérelmet a bérlő haláláig nem nyújtották be, az említett személy akkor vásárolhatja meg a lakást, ha egyébként a lakásbérleti jog folytatására való jogosultságát elismerték,

c) a bérlőtársak az ajánlat elfogadását együttesen vagy külön is bejelenthetik. Adásvételi szerződés valamennyi bérlőtárs egybehangzó nyilatkozata alapján köthető. Ha az egyik bérlőtárs írásban nyilatkozik, hogy nem kíván a lakás vevője lenni, hozzájárulásával az adásvételi szerződés a másik bérlőtárssal az egész lakásra megköthető,

d) a lakásban visszamaradó társbérlőnek a saját megvásárolható lakrészével együtt vállalnia kell a megüresedett társbérleti lakrész megvásárlását is. Ennek hiányában a társbérlő lakrésze eladásra nem jelölhető ki.

e) tartási szerződés esetén az adásvételi szerződés megkötéséhez az eltartó nyilatkozatát be kell nyújtani arról, hogy a lakás megvásárlásához hozzájárul.

f) ¹² ha nem él az elővásárlási jogával, a bérlemény harmadik személy részére elidegeníthető.

(3) A helyiség bérlőjének küldött eladási ajánlat tartalmára az (1) bekezdésben foglaltak értelemszerűen irányadók.

(4) Az Önkormányzat oldalán az ajánlati kötöttség határideje az ajánlat kézhezvételét követő naptól számított 60 nap.

Az eladási ajánlat elfogadása

17. § (1) Ha a bérlő az eladási ajánlatban közölt forgalmi érték felülvizsgálatát kéri, a kérelmet az elidegenítésről döntést hozó elé, egyéb esetekben a Tulajdonosi Bizottság elé kell terjeszteni. Az ajánlati kötöttség időtartama a felülvizsgálati kérelem előterjesztése és a döntésre jogosult állásfoglalásának közlése közötti időtartammal megnő.

(2) A bérlőtől kérni kell, hogy az eladási ajánlatra adott elfogadó válaszban közölje:

a) hogy a vételár kiegyenlítése készpénzzel vagy kárpótlási jeggyel, illetve mindkettővel történik-e;

¹¹ a címet hatályon kívül helyezte a 25/2009. (IX. 28.) ör. hatálytalan 2009. X. 1. napjától

¹² módosította a 25/2009. (IX. 28.) ör. hatályos 2009. X. 1. napjától

- b) a kárptólási jegyek kibocsátási értékét (címetértékét);
- c) hogy a szerződés megkötésekor a teljes vételárat, vagy a vételár 20 %-ának megfelelő összeget és ezzel egyidejűleg csak az első havi törlesztő részletet kívánják-e megfizetni;
- d) a vételár megfizetésére kért részletfizetési kedvezmény időtartamát, ha a szerződés megkötésekor a vételárat nem egy összegben fizetik meg;
- e) hk.

IV. FEJEZET

A LAKÁSOK BÉRLŐIRE VONATKOZÓ FIZETÉSI FELTÉTELEK

A lakások bérlői által fizetendő vételár

18. § (1) A rendeletben meghatározott kivételekkel, a határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező által fizetendő vételár a lakás beköltözhető forgalmi értékének:

- a) 45%-a, amennyiben a lakóházingatlant 5 éven belül teljesen felújították,
- b) 30%-a, amennyiben a lakóházingatlant 10 éven belül teljesen felújították,
- c) 15%-a, amennyiben a lakóházingatlan teljes felújítására 10 éven belül nem került sor.
- d.)¹³ 100 %-a, amennyiben a lakóingatlan árverésen vagy árverésen kívüli értékesítésen az Ltv. –ben biztosított elővásárlási jog gyakorlása útján került az Önkormányzat tulajdonába.

„18. § (1) A rendeletben meghatározott kivételekkel, a határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező bérlő által fizetendő vételár a lakás beköltözhető forgalmi értékének:

- a) 90 %-a, amennyiben a lakóházingatlant 5 éven belül teljesen felújították,*
- b) 75 %-a, amennyiben a lakóházingatlant 10 éven belül teljesen felújították,*
- c) 60 %-a, amennyiben a lakóházingatlan teljes felújítására 10 éven belül nem került sor.*

A 18. § (1) bekezdése 2008. január 1. napján lép hatályba, azonban a műemlék és műemlék jellegű ingatlanok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal albetétenkénti elidegenítéshez történő hozzájárulását követő 91. napon lép hatályba.”

(2) Ha az épületet a megvásárlását megelőző 10 éven belül teljesen nem, de részlegesen felújították, azt, hogy az (1) bekezdés szerinti bérlő a beköltözhető forgalmi érték hány százalékát fizesse vételárként - a további felújítás szükségességét és az épület állapotát figyelembe véve - a Kt. határozza meg. A vételár :

- a) a forgalmi érték 15 %-ától 40 %-áig terjedhet, ha a részleges felújításra a megvásárlást megelőző 5 éven belül került sor;
- b) a forgalmi érték 15 %-ától 30 %-áig terjedhet, ha a részleges felújításra a megvásárlást megelőző 5 éven túl, de még 10 éven belül került sor.

¹³ beiktatta a 38/2009. (XI. 30.) ör. hatályos 2009. december 1. napjától

„(2) Ha az épületet a megvásárlását megelőző 10 éven belül teljesen nem, de részlegesen felújították, azt, hogy az (1) bekezdés szerinti bérlő a beköltözhető forgalmi érték hány százalékát fizesse vételárként - a további felújítás szükségességét és az épület állapotát figyelembe véve - a Kt. határozza meg. A vételár :

a) a forgalmi érték 60 %-ától 85 %-ig terjedhet ha a részleges felújításra a megvásárlást megelőző 5 éven belül került sor,

b) a forgalmi érték 60 %-ától 75 %-ig terjedhet ha a részleges felújításra a megvásárlást megelőző 5 éven túl, de még 10 éven belül került sor.

A 18. § (2) bekezdésének a) és b) pontja 2008. január 1. napján lép hatályba, azonban a műemlék és műemlék jellegű ingatlanok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal albetétenkénti elidegenítéshez történő hozzájárulását követő 91. napon lép hatályba.”

(3) A határozott időre bérbbe adott, térítés nélkül önkormányzati tulajdonba került lakás esetében a vételár megállapítására a bérlő lakásügyi hatóság vagy önkormányzat rendelkezésére bocsátott előző lakás alapterületének mértékéig az (1) bekezdést kell alkalmazni. Az azon felüli alapterületre eső vételárrész a forgalmi érték 50%-a. Amelyre 10 évi részletfizetés adható évi 5%-os kamat mellett.

„(3) A határozott időre bérbe adott, térítés nélkül önkormányzati tulajdonba került lakás esetében a vételár megállapítására a bérlő, a lakásügyi hatóság, vagy az önkormányzat rendelkezésére bocsátott előző lakás alapterületének mértékéig az (1) bekezdést kell alkalmazni. Az azon felüli alapterületre eső vételárrész a forgalmi érték 90 %-a, amelyre 15 évi részletfizetés adható évi 8 %-os kamat mellett.

A 18. § (3) bekezdése 2008. január 1. napján lép hatályba, azonban a műemlék és műemlék jellegű ingatlanok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal albetétenkénti elidegenítéshez történő hozzájárulását követő 91. napon lép hatályba.”

(4) Ha a bérlő a térítés nélkül önkormányzati tulajdonba került lakást határozott időre szólóan vagy feltétel bekövetkezéséig bérlő, a lakás vételárára az (1)--(2) bekezdésbe foglaltakat kell alkalmazni, ha a bérleti jogviszony 1994. március 31-ét megelőző idő óta már fennáll. Ha az 1994. január 1-je után határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakást a bérlő vásárolja meg, a vételár a lakás forgalmi értéke, amelynek 50%-át 10 év alatt, évi 5%-os kamat mellett lehet megfizetni.

„(4) Ha a bérlő térítés nélkül önkormányzati tulajdonba került lakást határozott időre szólóan vagy feltétel bekövetkezéséig bérlő, a lakás vételárára az (1)-(2) bekezdésbe foglaltakat kell alkalmazni.

A 18. § (4) bekezdése 2008. január 1. napján lép hatályba, azonban a műemlék és műemlék jellegű ingatlanok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal albetétenkénti elidegenítéshez történő hozzájárulását követő 91. napon lép hatályba.”

(5) Ha a társbérlő vagy a volt társbérlő az üres társbérleti lakrész is megvásárolja a vételár az üres társbérleti lakrész beköltözhető forgalmi értékének 50 %-a.

„(5) Ha a társbérlő vagy a volt társbérlő az üres társbérleti lakrész is megvásárolja a vételár az üres társbérleti lakrész beköltözhető forgalmi értékének 80 %-a.

A 18. § (5) bekezdése 2008. január 1. napján lép hatályba, azonban a műemlék és műemlék jellegű ingatlanok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal albetétenkénti elidegenítéshez történő hozzájárulását követő 91. napon lép hatályba.”

(6) hk.

19. § (1) Ha a lakást a bérlő általi megvásárlását megelőző 10 éven belül az Önkormányzat költségére létesítették vagy a megvásárlását megelőző 5 éven belül az Önkormányzat költségére vagy bérbeszámítás útján felújították vagy komfort fokozatát növelték, a vételár – a jelen rendeletben meghatározott kivétellel – a forgalmi érték 60%-a, ha pedig az Önkormányzat a költségeknek az 50 %-át meg nem haladó hányadát fizette a bérlőnek, a forgalmi érték 50%-a, függetlenül attól, hogy a lakás milyen épületben van, és hogy milyen módon került az Önkormányzat tulajdonába.

„19. § (1) Ha a lakást a bérlő általi megvásárlását megelőző 10 éven belül az Önkormányzat költségére létesítették, vagy a megvásárlását megelőző 5 éven belül az Önkormányzat költségére, vagy bérbeszámítás útján felújították, vagy komfortfokozatát növelték, a vételár – a jelen rendeletben meghatározott kivétellel – a forgalmi érték 75 %-a, ha pedig az Önkormányzat a költségeknek az 50 %-át meg nem haladó hányadát fizette a bérlőnek, a forgalmi érték 60 %-a, függetlenül attól, hogy a lakás milyen épületben van és milyen módon került az Önkormányzat tulajdonába.

A 19. § (1) bekezdése 2008. január 1. napján lép hatályba, azonban a műemlék és műemlék jellegű ingatlanok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal albetétenkénti elidegenítéshez történő hozzájárulását követő 91. napon lép hatályba.”

(2) Ha a lakás térítés ellenében került az Önkormányzat tulajdonába, de azt a bérlő 1994. március 31-ét megelőző idő óta bérlő, a bérlő ugyanolyan vételárért vásárolhatja meg, mintha a lakás az állam tulajdonából térítés nélkül került volna az Önkormányzat tulajdonába.

(3) Ha a lakás térítés ellenében került az Önkormányzat tulajdonába, és a lakást olyan személy bérlő, akinek az előző önkormányzati bérlakására határozatlan időre szólóan fennálló bérleti jogviszonya az Önkormányzat kezdeményezésére szűnt meg:

a) a vételár a 18. § (1)–(2) bekezdése alapján kell megállapítani;

b) ha azonban a bérlő számára kedvezőbb, az általa bérelt lakás olyan vételárért is eladható, amely az Önkormányzat kezdeményezésére kiürített, előző lakás forgalmi értéke alapján kerül meghatározásra a 18. § (1)–(2) bekezdésében szabályozott mértékek szerint. Ezen rendelkezés alkalmazásának feltétele az is, hogy az Önkormányzat kezdeményezésére kiürített lakás forgalmi értéke kétséget kizáró módon megállapítható legyen.

A vételár megfizetésének feltétele és módja

20. §(1) A 18. § (1)-(3) bekezdésében és a 19. § (1)-(3) bekezdésében meghatározott esetekben a bérlő választása szerint egy összegben vagy részletfizetésre vásárolhatja meg a lakást. A vevő kérelmére a vételárra 3 %-os kamattal legalább 15 évi részletfizetést kell engedélyezni. A vételár 20 %-át az adásvételi szerződés megkötésekor ebben az esetben is meg kell fizetni

„20. § (1) A 18. § (1)-(4) bekezdésében és a 19. § (1)-(3) bekezdésében meghatározott esetekben a bérlő választása szerint egy összegben vagy részletfizetésre vásárolhatja meg a lakást. A vevő kérelmére a vételárra 8 %-os kamattal legalább 15 évig részletfizetést kell engedélyezni. A vételár 20 %-át az adásvételi szerződés megkötésekor ebben az esetben is meg kell fizetni.

A 20. § (1) bekezdése 2008. január 1. napján lép hatályba, azonban a műemlék és műemlék jellegű ingatlanok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal albetétenkénti elidegenítéshez történő hozzájárulását követő 91. napon lép hatályba.”

(2) A vételárhátralékot havonta fizetendő egyenlő összegben kell megállapítani. A havi törlesztő részletnek magában kell foglalnia a tőke- és kamattartozást.

21. §(1) Ha a vételár 20 %-án felüli részét a bérlő egy összegben fizeti meg 36 % vételár engedmény illeti meg.

„21. § (1) Ha a vételár 20 %-án felüli részét a bérlő egy összegben fizeti meg 15 % vételár engedmény illeti meg.

A 21. § (1) bekezdése 2008. január 1. napján lép hatályba, azonban a műemlék és műemlék jellegű ingatlanok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal albetétenkénti elidegenítéshez történő hozzájárulását követő 91. napon lép hatályba.”

(2) Ha a vevő a teljes vételárhátralékot a szerződésben rögzített határidő előtt fizeti meg, a még fennálló tartozásból 36 % engedményt kell adni.

„(2) Ha a vevő a teljes vételárhátralékot a szerződésben rögzített határidő előtt fizeti meg, a még fennálló tartozásból 15 % engedményt kell adni.

A 21. § (2) bekezdése 2008. január 1. napján lép hatályba, azonban a műemlék és műemlék jellegű ingatlanok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal albetétenkénti elidegenítéshez történő hozzájárulását követő 91. napon lép hatályba.”

(3) A teljes visszafizetést el nem érő rendkívüli törlesztés esetén az előírt törlesztési kötelezettségen felüli éves összeg 36%-ának megfelelő egyösszegű engedményt kell adni.

„(3) A teljes visszafizetést el nem érő rendkívüli törlesztés esetén az előírt törlesztési kötelezettségen felüli éves összeg 15 %-ának megfelelő egyösszegű engedményt kell adni.

A 21. § (3) bekezdése 2008. január 1. napján lép hatályba, azonban a műemlék és műemlék jellegű ingatlanok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal albetétenkénti elidegenítéshez történő hozzájárulását követő 91. napon lép hatályba.”

(4) hk.

(5) A vételárhátralék – az esedékes kamatokat is magában foglaló – havi törlesztő részlete nem lehet kevesebb a bérlő által megvásárolt lakás szerződéskötés időpontjában érvényes havi bérösszege 50%-ánál.

„(5) A vételárhátralék – az esedékes kamatokat is magában foglaló – havi törlesztő részlete nem lehet kevesebb a bérlő által megvásárolt lakás szerződéskötés időpontjában érvényes havi bérösszege 50%-ánál.

A 21. § (5) bekezdése 2008. január 1. napján lép hatályba, azonban a műemlék és műemlék jellegű ingatlanok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal albetétenkénti elidegenítéshez történő hozzájárulását követő 91. napon lép hatályba.”

(6) A bérlő a lakás vételárát készpénzben vagy saját jogú kárpótlási jegy felhasználásával egyenlítheti ki.

(7) Ha a kárpótlásra jogosult bérlő írásban hozzájárul, hogy a lakást az egyenes ági rokona (örökbefogadott gyermeke) vásárolja meg, a vevő a bérlő és a saját, saját jogú kárpótlási jegyét a lakás vételárának megfizetésére fizetőeszközként felhasználhatja kormányrendeletben 1995. január 1-jén megállapított értékben. A bérlő és a lakást megvásárló, bérlővel egy tekintet alá eső személyek esetében ugyanígy felhasználható a

bérlő és a lakást megvásárló, bérlővel egy tekintet alá eső személyek házastársa által saját jogon kapott kárptólási jegy is.

*A jövedelmi és vagyoni helyzet alapján
a bérlők részére biztosított kedvezmények*

22. § (1) Azok a bérlők, akik az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 15/2006. (III.21.) ök. rendelet 3. § (2) bekezdése alapján szociális bérletre jogosultak, a vételár 10 %-ának befizetésével köthetnek részletfizetésre adásvételi szerződést, és 2 évig kamatmentesen fizethetik a vételár részleteket.

(2) A két éves időtartamot egy alkalommal a Gazdasági Bizottság további 2 évvel meghosszabbíthatja, ha a szociális bérletre jogosultság feltételei fennállnak.

A lakásbérlőkkel egy tekintet alá eső személyek

23. § A bérlőkkel egy tekintet alá eső személyek által fizetendő vételárra és a fizetési feltételekre a IV. FEJEZET rendelkezéseit kell alkalmazni.

A jogcím nélküli lakáshasználók által fizetendő vételár

24. § (1) Ha a lakást elhelyezésre jogosult használja, a vételárra és a fizetési feltételekre a IV. fejezetben foglaltakat kell alkalmazni. Arról, hogy a lakás használója az elhelyezésre jogosult-e, a Polgármesteri Hivatal nyilatkozik.

(2) Ha az elhelyezésre jogosult használó lakásigénye mértékének alsó határát az általa használt lakás meghaladja, a lakás vételára a lakás igénye mértékének alsó határát nem meghaladó szobaszám után azonos a bérlők által fizetendő vételárral, míg az ezen felüli szobák alapterülete után a lakás forgalmi értékének megfelelő vételárat kell fizetnie. A vételár ezen részét egy összegben kell megfizetni.

(3) A (2) bekezdés esetében a vevőt megillető bérlői kedvezményt a lakásban lévő legkisebb egész szoba alapterületét kell figyelembe venni. A lakás egyéb helyiségeinek alapterületét a lakásban lévő legkisebb egész szoba és a többi szoba alapterülete között arányosan meg kell osztani és a legkisebb szoba alapterületének arányában az egyéb helyiségek után is megilleti a bérlői kedvezmény.

(4) Ha a lakást az elhelyezésre nem jogosult vásárolja meg, a vételár a beköltözhető forgalmi érték Arról, hogy a lakás használója az elhelyezésre nem jogosult, a Polgármesteri Hivatal nyilatkozik.

(5) hk.

A helyiségek bérlői által fizetendő vételár

25. § (1)¹⁴ Bérleti jogviszony fennállása esetén a bérlő által fizetendő vételár a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 100 %-a.

¹⁴ módosította az 5/2009. (II. 1.) ör., hatályos 2009. február 1. napjától

(2) Nem egy összegben történő fizetés esetén szerződéskötéskor a vevőnek meg kell fizetnie a vételár 50 %-át a teljes vételár áfa összegével együtt.

(3) A részletfizetés a kamatok figyelembevételével havonta egyenlő részletekben történik, maximum 12 részletben.

A kamat mértéke megegyezik a szerződéskötéskor érvényes jegybanki alapkamattal.

A jogcím nélküli helyiséghasználók által fizetendő vételár

26. § (1) Ha a helyiséget elhelyezésre jogosult használja, a vételárra és a fizetési feltételekre a 25. §-ban foglaltakat kell alkalmazni, ha a helyiséget az elhelyezésre jogosult vásárolja meg. Arról, hogy a helyiség használója az elhelyezésre jogosult-e, a Polgármesteri Hivatal nyilatkozik.

(2) Ha a helyiséget nem elhelyezésre jogosult használja és a helyiséget az elhelyezésre nem jogosult vásárolja meg, a vételár a beköltözhető forgalmi érték. Arról, hogy a helyiséghasználója az elhelyezésre nem jogosult, a Polgármesteri Hivatal nyilatkozik.

(3) hk.

V. FEJEZET

A NEM A BÉRLŐKNEK TÖRTÉNŐ ELIDEGENÍTÉS

Üres lakások és helyiségek elidegenítésre történő kijelölése

27. § (1) Ha a kijelölés a Vagyongazdálkodási Bizottság vagy a polgármester hatáskörébe tartozik, üres lakást akkor jelölhetnek ki elidegenítésre, ha

a) a Tulajdonosi Bizottság előzetesen úgy dönt, hogy a lakást nem bérbeadásra kell felhasználni, hanem el kell idegeníteni,

b) a Polgármesteri Hivatal a legalább komfortos lakást olyan bérlőnek (vagy elhelyezésre jogosult használónak) csereként már felajánlotta, akiknek bérleményét a Kt. döntése alapján ki kell üríteni, de a felajánlást nem fogadták el;

c) az üres lakás 15 négyzetmétert nem meghaladó alapterületű és azt műszaki okból vagy érdektelenség miatt nem lehet a szomszédos lakáshoz vagy helyiséghez csatolni.

(2) A rendelet alkalmazásában üres lakás és helyiség az is, amelyik még nincs kiürítve, de a lakásnak vagy helyiségnek nincs bérlője vagy elhelyezésre jogosult használója.

(3) A rendelet alkalmazásában érdektelenségnek kell tekinteni, ha a 15 négyzetmétert nem meghaladó alapterületű lakással szomszédos lakás (helyiség) bérlője nem vállalja a lakáshoz (helyiséghez) való csatolás költségeit.

Lakások és helyiségek árverésen történő elidegenítése

28. § (1) A jelen rendeletben meghatározott kivételekkel az üres lakás és helyiség esetében a vevőt árverés útján kell kiválasztani.

(2) Az árverés kiírása előtt a lakást a kárpótlásra jogosult volt tulajdonosnak

hirdetmény útján – forgalmi értéken – kell vételre felajánlani.

(3) Nem kell árverést tartani, ha a lakás a visszamaradt társbérlő részére kerül eladásra, vagy a 15 négyzetméter alapterületet nem meghaladó lakás csatolásra kerül felajánlásra.

Az árverésre vonatkozó szabályok

29. § (1) Bérleti joggal érintett lakás vagy helyiség elidegenítésére csak a Kt. írhat ki árverést vagy pályázatot.¹⁵ Az árverés (versenytárgyalás) egyéb esetekben csak üres lakásra és helyiségre írható ki, az árverés kiírásáról, ha az üres lakás vagy helyiség forgalmi értéke 20,0 millió Ft-ot meghaladja a Kt., ha nem haladja meg a Gazdasági Bizottság dönt.

Amennyiben az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 20,0 millió Ft-ot meghaladja, a nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenytárgyalás alkalmazása kötelező.

(2) Az árverési feltételeket (a továbbiakban: kiírás) a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláin 14 napra ki kell függeszteni, lehetőség szerint az Önkormányzat kiadványaiban, valamint a honlapján, továbbá legalább egy országos napilapban közzé kell tenni.

(3) A kiírásnak tartalmaznia kell

a) a lakás és helyiség címét, helyrajzi számát, alapterületét, helyiségei számát, továbbá

b) a helyiségek felsorolását;

c) a műszaki jellemzőket, állapotot;

d) a kikiáltási árat;

e) a bonyolító megnevezését, címét, telefonszámát;

f) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot;

g) a biztosíték összegét;

h) a jelentkezés benyújtásának módját, helyét is idejét;

i) a licitálás helyét és idejét, a licit lépéseket.

(4) Az árverés – ha kiíró másként nem dönt – nyilvános, azon minden természetes és jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság részt vehet.

(5) Az árverés közjegyző jelenlétében tartható meg.

(6) A kikiáltási ár az értékbecslés alapján a Kt. vagy a Bizottság által meghatározott érték. Az árverésen résztvevők a kiíró által megjelölt érték 10%-át készpénzben az árverés megkezdése előtt biztosítékként kötelesek megfizetni. Az árverést követően - a nyertes és a második legmagasabb ajánlatot tevő kivételével - a biztosíték összegét azonnal vissza kell fizetni. A biztosíték összege a vételárba beszámít.

(7) Árverés esetén a vételárat egy összegben készpénzben kell megfizetni, az árveréstől számított 45¹⁶ napon belül. Az adásvételi szerződést ugyanezen határidőn belül kell írásba foglalni. A vételárból kedvezmény vagy engedmény nem adható.

(8) hk.¹⁷

(9) Ha az árverés nyertese önhibájából 45¹⁸ napon belül a vételárat nem fizeti meg, és az adásvételi szerződést nem köti meg, elveszíti a szerződéskötésre vonatkozó jogát és a

¹⁵ módosította a 25/2009. (IX. 28.) ör, hatályos 2009. X. 1. napjától

¹⁶ módosította a 25/2009. (IX. 28.) ör, hatályos 2009. X. 1. napjától

¹⁷ hatályon kívül helyezte a 25/2009. (IX. 28.) ör, hatálytalan 2009. X. 1. napjától

¹⁸ módosította a 25/2009. (IX. 28.) ör, hatályos 2009. X. 1. napjától

biztosíték összegét.

(10) Ha a nyertes a szerződéskötést elmulasztja, a soron következő árverési vevővel lehet a szerződést megkötni, ha az általa vállalt – és a visszalépett árverési vevő által felajánlott – feltételek között 10%-nál nem nagyobb a különbözet. Nagyobb különbözet esetén új árverést kell tartani.

(11)¹⁹ Eredménytelenség esetén az árverés a döntést követő 6 hónapon belül több alkalommal megismételhető és a kikiáltási ár egy alkalommal 10 %-kal csökkenthető. Hat hónapon túl, ha az árverés minden esetben eredménytelen volt az új árverés kiírásáról új értékbecslés alapján a hatáskörrel rendelkező szerv dönt.

Árverésen kívüli elidegenítés

30. § (1) A lakások és helyiségek árverésen kívüli értékesítésének módjáról a Bizottság dönt, amennyiben az érintett vagyontárgyak forgalmi értéke a 20,0 millió Ft-ot nem haladja meg.

(2) hk.

(3) Az üres lakás és helyiség árverésen történő elidegenítésétől – a jelen rendelet 29. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével - akkor lehet eltekinteni ha:

- a) erre már legalább kétszer sor került, de eredménytelen volt;
- b) a lakás, illetve helyiség több mint egy éve üresen áll, mert a lakásra vagy helyiségre nem jelentettek be bérbevételi, vagy vételi szándékot;
- c) a Gazdasági Bizottság önkormányzati érdekből így dönt.

(4) Ha árverésre nem kerül sor, a Gazdasági Bizottság értékbecslés alapján határozza meg a tulajdonjog ellenértékét.

(5) A lakások és helyiségek vételárát egy összegben kell megfizetni. A Gazdasági Bizottság a vételár felének a megfizetésére legfeljebb 12 havi részletfizetést engedélyezhet évi 12 %-os kamat mellett.

(6) Amennyiben az árverésen kívüli elidegenítés a TECSASZO Családok Átmeneti Otthona otthonteremtési modellprogramja keretében történik, úgy a vételár kifizetésének feltételei a következők:

500 ezer forint készpénzbefizetésen felül fennmaradó összegre az önkormányzat kamatmentes részletfizetési lehetőséget biztosít. A törlesztő részlet nem haladhatja meg a mindenkori megállapított havi előtakarékosság összegének 50 %-át. A törlesztőrészlet határozza meg a futamidő hosszát.

A bérlők által használt lakások és helyiségek kívülállónak történő eladása²⁰

31. § (1) Amennyiben a bérlő az Ltv.-ben és a jelen rendeletben biztosított elővásárlási jogával nem él, azaz a vételi ajánlatra határidőn belül nem válaszol, vagy az ajánlatra nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a lakások és helyiségek árverés vagy pályázat útján kívülállónak értékesíthetők.

Amennyiben a bérlő a határidőn belül nem reagál, abban az esetben – a jogvesztésre történő figyelmeztetéssel – még egyszer ki kell értesíteni.

Lakások esetén a szerződés érvényességéhez a nyugdíjas vagy a külön jogszabályokban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesülő bérlő írásbeli hozzájárulása szükséges.

¹⁹ módosította a 25/2009. (IX. 28.) ör, hatályos 2009. X. 1. napjától

²⁰ módosította a 25/2009. (IX. 28.) ör, hatályos 2009. X. 1. napjától

(2) Ebben az esetben a kikiáltási ár vagy a pályázati limitár nem lehet kevesebb a lakás vagy helyiség beköltözhető forgalmi értékének 80 %-ánál.

(3) A vevőnek a vételárát az árveréstől, illetve pályázat esetén az eredményhirdetésből számított 45 napon belül egy összegben kell megfizetnie, abból engedmény vagy részletfizetési kedvezmény nem adható.

(4) A bérlőt az árverés vagy a pályázat nyertesének ajánlata alapján fel kell hívni 8 napon belüli nyilatkozattételre, hogy ilyen feltételek mellett él-e elővásárlási jogával. A bérlő azzal is gyakorolhatja elővásárlási jogát, hogy a harmadik személytől származó vásárlási feltételek teljesítését vállalja. Ez esetben a bérlőt az egyébként megillető részletfizetési kedvezmények és vételár engedmények nem illetik meg.

(5) A bérlők bérleti jogviszonya megszüntetésének, ideértve az elhelyezésre jogosult jogcímnélküli használók elhelyezésének költségeit is, a vevőnek kell viselnie.

(6) A bérlők által használt lakások és helyiségek kívülállónak történő eladása esetén egyebekben az üres lakások és helyiségek árverésen történő értékesítésének szabályai, illetve a rendelet 3. számú mellékletében szereplő pályázati szabályok az irányadók.

VI. FEJEZET

KÖZÖS SZABÁLYOK

A műszaki állapot és forgalmi érték meghatározása

32. § (1) Az épületben lévő első lakás vagy helyiség elidegenítése előtt az épület műszaki állapotát meghatározó szakvéleményt kell készíteni.

(2) Az épület műszak állapotát különösen a következők alapján kell minősíteni:

- kora,
- állapota,
- homlokzatának állapota,
- tetőszerkezetének és csatornázásának állapota,
- udvari folyosóinak állapota,
- lépcsőházának állapota,
- nyílászáró szerkezeteinek állapota,
- anyaga,
- fűtése,
- épületgépészeti alap-, fel- és leszálló vezetékek műszaki állapota.

(3) A szakvéleménynek tartalmaznia kell a kiadott és a folyamatban lévő hatósági kötelezettségeket, továbbá a sürgős, illetve a célszerű karbantartási, javítási, felújítási feladatokat, melyek a jövőben a lakóközösséget terhelik.

33. § (1) A lakás beköltözhető forgalmi értékének megállapítása forgalmi értékbecslés (a továbbiakban: értékbecslés) alapján történik, amelyet úgy kell elkészíttetni, hogy tartalmazza az eladásra kerülő lakás, az épület és a hozzátartozó telek jog helyzetével és műszaki állapotával összefüggő, továbbá a forgalmi érték meghatározását befolyásoló

adatokat.

(2) Az értékbecslésnek összehasonlító adatokat kell tartalmaznia a kerületben az értékbecslés készítését megelőző 1 éven belül, legalább 2 – nem az Önkormányzat által adás-vétel útján elidegenített – hasonló adottságú lakás vételáráról.

(3) Az értékbecslésnek a meg kell állapítania a lakás beköltözhető forgalmi értékét, valamint a (4) bekezdés szerinti beruházási értéket.

(4) A beköltözhető forgalmi értéket csökkenteni kell a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásai értékével, ha a lakás a bérlőnek vagy a Tv. 49. § (1) bekezdés d) pontjában meghatározott személynek kerül eladásra.

(5) A bérlőnek legkésőbb az eladási ajánlat elfogadáskor kell nyilatkoznia az általa a lakásra fordított és meg nem térített, nem luxus jellegű értéknövelő beruházásai értékéről. Az 5 éven belüli értéknövelő beruházásokat számlával kell igazolni.

34. § (1) A helyiség beköltözhető forgalmi értékét a 33. § értelemszerű alkalmazásával kell megállapítani.

(2) A helyiségek beköltözhető forgalmi értékének megállapításánál a helyiséget magában foglaló épület állapotán túlmenően a helyiség adottságait, helyét, épületen belüli fekvését és adottságait kell figyelembe venni, függetlenül attól, hogy az értékbecsléskor milyen célra használják.

(3) A forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a helyiségre fordított és meg nem térült 5 éven belüli értéknövelő beruházásainak a helyiség eladásakor érvényes értékét, amennyiben ahhoz a bérbeadó hozzájárult, és a költség számlákkal vagy egyéb hitelt érdemlő módon igazolható. Építési engedélyköteles beruházás esetén feltétel a jogerős építési engedély megléte is. Nem vehetők figyelembe a luxus jellegű és azok a beruházások, amelyek a bérlő helyiségben folytatott tevékenységéhez voltak szükségesek.

²¹ 35. § hk.

A hozzájárulások beszerzése

36. § (1) A Polgármesteri Hivatalnak jogszabályban meghatározott esetekben az épület, lakás és helyiség eladásra való kijelölésére irányuló javaslatához a jogszabályban meghatározott esetben be kell szereznie az előzetes hozzájárulást.

(2) A hozzájárulásban tett kikötéseket, az elidegenítésre való kijelölésről szóló döntésben, az eladási ajánlatban és adásvételi szerződésben érvényesíteni kell.

37. § (1) Ha az adásvételi szerződés harmadik személy hozzájárulásával jöhet létre vagy hatósági engedélyre van szükség a hozzájárulás vagy az engedély beszerzésének a szükségességét a szerződésben rögzíteni kell.

(2) Ha elővásárlási jog áll fenn a vevő által aláírt szerződés e jog jogosultjának nyilatkozat végett meg kell küldeni. Ennek szükségét a szerződésben rögzíteni kell.

(3) A kárpótlásra jogosultat megillető elővásárlási jog biztosítására a jogszabályban meghatározott hirdetményi eljárást kell lefolytatni.

Az adásvételi szerződésben rögzítendő kikötések

²¹ a címet hatályon kívül helyezte a 25/2009. (IX. 28.) ö. hatálytalan 2009. X. 1. napjától

38. § (1) Az épületen elvégzendő munkálatok tülésére vonatkozó kötelezettséget az adásvételi szerződésben is rögzíteni kell, függetlenül attól, hogy azt a társasházi alapító okirat tartalmazza-e. Ha a munkálatok elvégzése és azok költségei a tulajdonostársakat terhelik, az adásvételi szerződésben – garanciák kikötésével – ezt is rögzíteni kell.

(2) Az adásvételi szerződésben rögzített – a vevőre háruló kötelezettségek teljesítésének garanciájaként – a szerződésben különösen a következőket kell meghatározni:

a) az elvégzendő munkálatok a megkezdésének és befejezésének a határidejét;

b) a határidő elmulasztása esetén fizetendő kötbért;

c) a határidő elmulasztása esetére vagy a munkálatokkal kapcsolatos szerződésszegés esetére az önkormányzat szerződéstől való elállási jogát.

(3) Ha az épületen elvégzendő munkálatok eredményeként a társasházi közös tulajdoni hányadok megváltoznak az adásvételi szerződésben az ennek tülésére vonatkozó kötelezettséget is rögzíteni kell. Ez azonban a külön tulajdonú lakás és helyiség alapterületét, beosztását vagy használhatóságát csak akkor érintheti, ha erről az adásvételi szerződésben megállapodás született.

(4) hk.

(5) hk.

(6) Az adásvételi szerződésben rögzíteni kell a forgalmi értéket, a vételár, a vételár megfizetésére és a vételárból adott kedvezményre vonatkozó, e rendeletben meghatározott feltételeket.

(7) hk.

(8) Ha vételárhátralék áll fenn, a szerződésben elő kell írnia vagyombiztosítási kötelezettséget, amelynek kedvezményezett az Önkormányzat.

(9) Ha lakást vagy a helyiséget az Önkormányzat által igénybe vet, Fővárosi Önkormányzat által nyújtott felújítási támogatás terheli, a vevőnek az adásvételi szerződésben tudomásul kell vennie ezen teher fennállását és fennmaradását a tartozás vevő által történő kiegyenlítéséig.

39. § (1) Az adásvételi szerződés egy eredeti, valamennyi fél által aláírt és ellenjegyzéssel példányát meg kell küldeni a jegyzőnek.

(2)²² Az adásvételi szerződés alapján a Vagyonkezelő Szervezet haladéktalanul korrigálja az Önkormányzatot terhelő társasházi közös költség nyilvántartását és a vagyonyilvántartást.

A jogvita és tartozás esetén követendő eljárás

40. § (1) Ha a bérbeadó a bérleti szerződést felmondta, és a bérlő a felmondást nem fogadta el, a vita jogerős eldöntéséig a lakás, illetőleg a helyiség nem idegeníthető el.

(2) Ha a lakással vagy helyiséggel kapcsolatban egyéb jogvita van, ennek jogerős lezárásáig csak akkor köthető az elidegenítésről szerződés, ha a vevő tudomásul veszi, hogy a per kimeneteléért az Önkormányzat felelősséget nem vállal és a vevő az önkormányzat peresztessége esetén az önkormányzattal szemben igénnyel nem lép fel.

(3) Az adásvételi szerződés nem köthető meg, amíg a vevőnek a lakás, illetve a helyiség után az Önkormányzattal szemben bérleti vagy közüzemi díjhátraléka van, ideértve a fűtési tartozást is.

(4) Nem köthető a helyiségre adásvételi szerződés azzal, akinek a szerződéskötés időpontjában adó-, vagy adó módjára behajtandó köztartozása, vagy a

²² módosította a 25/2009. (IX. 28.) ör, hatályos 2009. X. 1. napjától

társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása van.

(5) Ha a vevő a tartozását az ajánlat elfogadásától számított 45 napnál nem hosszabb határidőben nem fizeti meg, vagy nem kap fizetési haladékot, változatlan vételi szándék esetében a vevő költségére elvégzett új forgalmi értékbecslést kell készíteni.

Az adásvételi szerződés aláírása

41. § (1) Az adásvételi szerződést úgy kell megkötni, hogy az alkalmas legyen a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásban való átvezetésére. Az adásvételi szerződést a polgármester vagy az általa meghatalmazott írja alá.

(2) hk.²³

A késedelmi kamat

42. § (1) A vételár részlet késedelmes megfizetése esetén a késedelmes időszakra a vevő köteles a Ptk.-ban a pénztartozás esetére megállapított mértékű késedelmi kamatot is fizetni, éspedig függetlenül attól, hogy a késedelem melyik fizetési időszakban következett be.

(2) A kamat mértékének számításánál a Ptk.-ban meghatározott azon kamat mértéket kell alapul venni, amely az adásvételi szerződés megkötésekor érvényes volt.

Az adásvételi szerződés módosítása és megszüntetése

43. § (1) Az adásvételi szerződés módosításához az szerv járulhat hozzá dönt, amely az elidegenítésre való kijelölről határozott, illetve az, amely külön döntéssel az adásvételi szerződés feltételei meghatározta.

(2) Ha a bérlővel kötött szerződés módosítása a vételár részleteket, kamatot vagy a vevő szerződésben rögzített kötelezettségeit érinti, a szerződés módosításához a Tulajdonosi Bizottság járulhat hozzá.

(3) Ha a szerződés nem elállás jogcímén szűnik meg, a szerződés megszüntetéshez az a szerv járulhat hozzá, amely az elidegenítésre való kijelölről határozott, illetve az, amely külön döntéssel az adásvételi szerződés feltételeit meghatározta.

(4) A beköltözhető forgalmi érték 50 %-a mértékéig a polgármester a jelzáloggal terhelt ingatlan további megterhelését engedélyezheti, ha a bankhitelt vagy a munkáltatói kölcsönt a lakás felújítására, komfortfokozatának növelésre vagy a lakás bővítésére, illetve – a bérlőkre vonatkozó részletfizetési kedvezmény igénybevétele esetén – a még fennmaradt vételárhátralék kifizetésére veszik igénybe. A kérelem alapján az Önkormányzat állapítja meg a forgalmi értéket, a kérelmező költségére. Ha a kérelmező a költségek megfizetését nem vállalja, az engedély nem adható meg.

44. §²⁴ hk.

²³ hatályon kívül helyezte a 25/2009. (IX. 28.) ö.r. hatálytalan 2009. X. 1. napjától

²⁴ hatályon kívül helyezte a 13/2010 (IV. 29.) rendelet, hatálytalan 2010. május 1. napjától

VII. FEJEZET

Hatálybalépés

45. § (1) E rendelet 2001.január 1.napján lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti:

a) Budapest Főváros Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének 17/1994.(VI.30.) sz. rendelete az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről;

b) továbbá a 17/1994.(VI. 30.) sz. önkormányzati rendeletet módosító

- 31/1994. (XI. 15.) sz. önkormányzati rendelet;
- 10/1995. (V. 3.) sz. önkormányzati rendelet;
- 20/1996. (VI. 28.) sz. önkormányzati rendelet;
- 7/1997. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet;
- 16/1997. (V. 23.) sz. önkormányzati rendelet;
- 22/1999. (VI. 30.) sz. önkormányzati rendelet;
- 42/1999. (XII. 18.) sz. önkormányzati rendelet;
- 7/2000. (IV. 17.) sz. önkormányzati rendelet

azzal, hogy e jogszabályokat az üres lakással kapcsolatosan a jelen rendelet hatálybalépéséig benyújtott kérelmek elbírálására alkalmazni kell, kivéve, ha a lakás a rendelet 1.számú vagy 2.számú melléklet hatálya alá tartozik.

(3) Az 1994. március 31-éig hatályban volt jogszabályok és a (2) bekezdésben felsorolt önkormányzati rendeletek alapján kiadott önkormányzati jognyilatkozatok és megkötött adásvételi szerződések hatályát az önkormányzati rendeletek hatályon kívül helyezése nem érinti. A fennálló adásvételi szerződések módosítására és megszüntetésére – a döntési hatásköröket kivéve – változatlanul a megkötésükkor hatályban volt jogszabályokat kell alkalmazni. A döntési jogkör jogosultját e rendelet alapján kell megállapítani.

(4) Az 1994. március 31-éig hatályban volt jogszabályok és a (2) bekezdésben felsorolt önkormányzati rendeletek alapján megkötött adásvételi szerződések módosításához megszüntetéséhez való hozzájárulási jogkör megállapításához csak a szerződés megkötésekor megállapított forgalmi értéket, ennek hiányában a vételárat kell figyelembe venni. Ha a szerződést a Kt. hagyta jóvá, akkor a módosításhoz és megszüntetéshez értékhatártól függetlenül a Kt. járulhat hozzá.

(5) A 2007. dec. 31-ig, illetve bármilyen okból elidegenítési tilalom, vagy elidegenítési korlátozás alatt álló épületben lévő lakások esetében a tilalom, illetve a korlátozás megszűnésétől számított 90 napon belül az önkormányzathoz, vagy a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-hez a lakásbérlő, vagy meghatalmazottja által írásban jelzett vásárlási kérelem benyújtásának napjától, a lakás elidegenítését folyamatban lévő ügynek kell tekinteni.

Farkas György
polgármester

Gombaszöginé dr. Balogh Ibolya
jegyző

CÍM	Hrsz.:	Védettség	Önk. tul. rész %	Megjegyzés
Andrássy út 54.	28820	műemlék	10,67	36729/94. OMVH hat.
Andrássy út 56.	28819	műemlék	3,42	OMVH hat.
Andrássy út 72.	28662	műemlék	100	30994/95 OMVH hat. tetőfelúj.után
Andrássy út 84.	28612	műemlék	5,9	30995/95 OMVH hat.
Andrássy út 92-94.	28470	műemlék	2,72	OMVH hat.
Anker köz 1-3.	29268/5	MJT	2,42	pince védendő
Anker köz 2-4.	29268/4	MJT	3,79	pince védendő
Aradi u. 22	28757	MJT	100	felújít.
Bajcsy-Zsilinszky út 17.	29218	MJT	3,12	
Bajza u. 17.	29712	MJT	100	
Bajza u. 18.	29610	MJT	68,97	felújít.
Bajza u. 46.	28410	MJT	78,63	felújít.
Csengery u. 41.	28768	MJT	52	felújít.
Dessewffy u. 21.	29121	műemlék	17	30597/5/95. OMVH hat.
Hajós u. 9.	29081	műemlék	10,64	39929/94. OMVH hat.
Hegedű u. 7.	29391	MJT	69,4	
Káldy Gy. u. 6.	29278	műemlék	5,84	OMVH felúj.
Király u. 28.	29288	műemlék	3,65	rehab.
Király u. 36.	29312	műemlék	100	rehab., OMVH hat.
Király u. 50.	29352	műemlék	51,12	OMVH rehab.
Nagymező u. 6.	29355	műemlék	5,7	OMVH rehab.
Nagymező u. 20.	29076	műemlék	75,92	rehab., OMVH hat.
Rózsa u. 74.	28644	MJT	18,87	felúj.

²⁵ módosította a 25/2009. (IX. 28.) ö.r. hatályos 2009. X. 1. napjától

CÍM	Hrsz.:	Védettség	Önk. tul. rész %	Megjegyzés
Rózsa u. 76.	28643	MJT	54,31	felújítandó
Rózsa u. 111.	28570	MJT	9,81	felújítandó
Székely B. u. 23.	28376	MJT	3,27	rehab.
Székely B. u. 25.	28375	MJT	19,61	rehab.
Székely M. u. 8.	29292	MJT	10,69	rehab
Székely M. u. 10.	29293	MJT	3,47	
Szinyei Merse P. u. 12.	28500	MJT	4,8	rehab
Szív u. 34.	28591	MJT	26,43	felújít.
Szondi u. 70.	28343	MJT	8,42	rehab.
Vasvári P. u. 8.	29317	műemlék	8,5	OMVH hat., rehab.
Vasvári P. u. 9.	29344	MJT	3,08	rehab.

Budapest Főváros Terézváros Önkormányzata Képviselő-testületének rendelettel elfogadott hatályban lévő **Kerületi Szabályozási Tervei alapján bontható épületek:**

33/2000.(XI.24.) KSZT alapján

Liszt Ferenc tér 2.	29384		(udvari mellékszárny rész)
Hegedű u.	1/b.	29399	(udvari melléképület)
Teréz körút	2-4.	29407	(belső udvari melléképület)

42/2000.(XII.20.) KSZT alapján

Nagymező utca 28.	29088/1; 29088/2		
	32.	29090	(udvari mellékszárny)
	38.	29103	(Az egykori Ó u. 30. részén lévő ép.)
Hajós utca	19.	29085	(udvari szárny)
Ó utca	3.	29206	(belső udvari mellékép.)
	18.	29192	
Bajcsy-Zs. út	25.	29167	(melléképület)
Dessewffy utca 15.	29158		(hátsó udvari szárny)

40/2001.(XI.9.) KSZT alapján

Szondi utca	15.	28790	
-------------	-----	-------	--

41/2001.(XI.9.) KSZT alapján

Rózsa utca	80.	28641	
	82.	28640	

Bontásra és rendeltetési mód megváltoztatására kijelölt épület.

34/2004.(IX.20.) KSZT alapján

Hajós utca	39.	29133	(udvari szárny)
------------	-----	-------	-----------------

²⁶ módosította a 25/2009. (IX. 28.) ö.r., hatályos 2009. X. 1. napjától

PÁLYÁZTATÁSI SZABÁLYZAT

A szabályzat célja, hogy a bérlők által használt lakások és helyiségek kívülállónak történő eladása során megállapítsa a pályáztatás általános szabályait és ennek keretében a pályázók számára, azonos feltételek mellett a verseny tisztaságát biztosítsa.

A pályáztatás általános szabályai

1. A pályázatok nyilvánosak és kétfordulósak.
2. A pályázatokon természetes személy, jogi személyiséggel nem rendelkező, illetve jogi személy vagy ezek konzorciuma vehet részt.

A pályázatok kiírása és meghirdetése

3. A pályázat kiírásáról az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 38/2000. (XII.12.) rendeletben (továbbiakban: elidegenítési rendelet) meghatározott tulajdonosi döntésre jogosult, illetve az általa megbízott gondoskodik [a továbbiakban a kiíró].
4. A pályázati hirdetmény teljes szövegét a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján ki kell függeszteni, kivonatát legalább két országos napilapban közzé kell tenni és lehetőség szerint az Önkormányzat kiadványaiban, valamint honlapján is meg kell jelentetni.
5. Pályázatot az elidegenítési rendelet 31. § (1) bekezdésében meghatározott ingatlan elidegenítésére lehet kiírni.
6. A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
 - a) a kiíró megnevezését, székhelyét,
 - b) a pályázat célját, jellegét,
 - c) a pályázat tárgyát,
 - d) a kiíró által elfogadható minimál vételárát
 - e) az elidegenítés feltételeit, a fizetési módot,
 - f) az ajánlatok benyújtásának helyét, módját és pontos időpontját,
 - g) a pályázattal kapcsolatos adatok, információk szolgáltatásának helyét,
 - h) a tájékoztatást arról, hogy a Kiíró fenntartja-e azt a jogot, hogy érvényes ajánlatok esetén is a pályázatot eredménytelenné nyilvánítsa, illetve visszavonja,
 - i) a pályázati biztosíték (bánatpénz) megjelölését, rendelkezésre bocsátásának határidejét és módját, mellékkötelezettséggé alakítás lehetőségét
 - j) az ajánlatok felbontásának helyét és időpontját,

²⁷ beiktatta a 25/2009. (IX. 28.) ör. hatályos 2009. X. 1. napjától

- k) az ajánlatok elbírálásának menetét, szempontrendszerét,
- l) az eredményhirdetés módját, helyét, idejét.

A pályázati biztosíték

- 7. A pályázaton való részvételt pályázati biztosíték nyújtásához kell kötni, melyet a kiíró által a pályázatban meghatározott időpontig és módon kell a kiíró részére megfizetni.
- 8. A biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, vagy az ajánlatok érvénytelenségének, illetve a pályázat eredménytelenségének megállapítása esetén vissza kell fizetni.
- 9. Nem jár vissza a biztosíték, ha a kiírás szerint a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át, továbbá akkor sem, ha az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható, vagy az érdekkörébe felmerült más okból hiúsult meg.

Az ajánlat

- 10. Az ajánlatnak tartalmaznia kell:
 - a) az ajánlattevő nevét, lakóhelyét (székhelyét), telefonszámát, telefaxszámát,
 - b) az ajánlattevő rövid bemutatását, tevékenységét,
 - c) a megajánlott vételár, vagy ellenszolgáltatás összegét,
 - d) a pályázati kiírásban foglalt feltételek elfogadására vonatkozó nyilatkozatot,
 - e) a pályázati biztosíték megfizetésére vonatkozó igazolást.
- 11. Amennyiben az ajánlattevő jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, vagy személyes joga szerint jogképes szervezet, ideértve a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepét is az ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő
 - a) 30 nappal nem régebbi cégkivonatát, vagy cégbejegyzés iránti kérelmének másolatát, illetve a bírósági nyilvántartásba vételről szóló okiratot,
 - b) az aláírásra jogosult képviselőjének aláírási címpéldányát.
- 12. Amennyiben az ajánlattevő egyéni vállalkozó az ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő vállalkozói engedélyének hiteles másolatát.
- 13. Amennyiben az ajánlattevő természetes személy az ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő személyi adatait.
- 14. A konzorciumban pályázóknak ajánlatukhoz csatolni kell a közöttük létrejött megállapodást és meg kell jelölniük a meghatalmazással eljáró képviselőjük nevét és a konzorciumi tagokra vonatkozó 11. pontokban meghatározott dokumentumokat.

A pályázati ajánlat, az ajánlati kötöttség

- 15. Az ajánlattevők ajánlataikat, zárt, borítékban, csomagban az azonosításra közvetlenül alkalmatlan módon két példányban kötelesek az ajánlatok benyújtására nyitva álló határideig, a pályázati kiírásban meghatározott helyen,

- a pályázatra utaló jelzéssel – személyesen, vagy meghatalmazott útján benyújtani.

16. Az ajánlati kötöttség az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártától kezdődik. A pályázó az ajánlatához a pályázati kiírásban meghatározott időpontig, de legalább a benyújtási határidő lejártától számított 60 napig kötve van, kivéve, ha a kiíró ezen időponton belül a pályázati nyertessel szerződést köt, vagy a pályázókkal írásban közli a pályázat eredménytelenségét.

Az ajánlatok érkeztetése, felbontása

17. A pályázati kiírásban megjelölt helyen, az ott megjelölt időpontig benyújtott ajánlatokra a kiíró képviselője az átvétel időpontját rávezeti az ajánlatot tartalmazó borítékra és igazolja az átvétel tényét.
18. A határidőben beérkezett pályázatok felbontása a benyújtási határidőt követő 3 munkanapon belül nyilvánosan történik.
19. A nyilvános bontáson a kiíró képviselője (képviselői), a kiíró által meghívott személyek, valamint az ajánlattevők, illetve meghatalmazottjaik vehetnek részt.
20. Az ajánlatok nyilvános felbontásakor a jelenlevőkkel ismertetni kell az ajánlattevők nevét, székhelyét (lakóhelyét) és az ajánlati árat. Az ajánlatokkal kapcsolatos további részletek nem hozhatók nyilvánosságra.

A pályázatok értékelése

21. A pályázatra benyújtott ajánlatokat a kiíró által meghatalmazott személyek véleményezik és javaslatot tesznek a pályázat érvényessége, eredményessége kérdéseiben.
22. Az ajánlatok értékelésében résztvevő személyeket titoktartási kötelezettség terheli. A résztvevők a tudomásukra jutott információkat kizárólag a pályázat értékelésének céljára használhatják fel.
23. Az értékelésről jegyzőkönyvet kell készíteni, melynek tartalmaznia kell különösen:
 - a pályázat tárgyául szolgáló ingatlant,
 - a lebonyolítás rövid ismertetését, a beérkezett ajánlatok számát,
 - az ajánlatok rövid ismertetését, összefoglalását,
 - az ajánlatokkal kapcsolatos megállapításokat
 - az első helyre javasolt megjelölését, valamint a többi ajánlat rangsorolását.
 - a pályázati eljárás eredményének összefoglaló értékelését,

Érvényesség, eredményesség

24. Érvénytelen a pályázat, ha:
 - a kiírásban meghatározott határidő után nyújtották be,
 - a biztosítékot az ajánlattevő nem bocsátotta, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta a kiíró rendelkezésére,
 - az ajánlattevő az árat nem egyértelműen határozta meg, illetve a megajánlott vételár a pályázati limitár alatt van,
 - ha az ajánlattevő nem tett kötelező erejű jognyilatkozatot az ajánlatával kapcsolatban, vagy nem vállalt ajánlati kötöttséget,
 - az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírásban, valamint a jelen eljárási

rendbe foglaltaknak.

25. Eredménytelen a pályázat, ha:

- a pályázatra nem nyújtottak be érvényes ajánlatot,
- a benyújtott pályázatot egyike sem felelt meg a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek,
- a kiíró eredménytelennek nyilvánítja.

26. Eredményes a pályázat, ha a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek megfelelő egy, vagy több érvényes ajánlat érkezett.

Döntés az ajánlatokról, illetve a pályázatról

27. Amennyiben több érvényes ajánlat érkezett és a két legmagasabb összegű ajánlat közötti különbség nem éri el az 5 %-ot, úgy közöttük zártkörű árverés keretében licitet kell tartani.

28. A kiírónak az ajánlatok közül a legmagasabb összeget kínáló ajánlat mellett kell dönteni. A döntésben meg kell jelölni a nyertes ajánlattevőn kívüli helyezetteket is, rangsorolva a még elfogadható ajánlatokat, arra az esetre, ha a pályázat nyertesével a szerződéskötés megghiúsulna, vagy a szerződés aláírása után a nyertes a szerződést nem teljesíti és azért a kiíró a szerződéstől eláll.

A pályázat eredményének közlése

29. A kiíró a pályázat eredményét az elbírálást –az esetleges licit lezárását - követően haladéktalanul, de legkésőbb 8 munkanapon belül írásban közli valamennyi ajánlattevővel.