OTTHON, VÁROS
FERENCVÁROS

Iktató szám: Sz-31/2022.

Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

ELŐTERJESZTÉS
a GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁG 2022. januári rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X. 13.) önkormányzati rendelete módosításáról szóló …/2022. (….) rendelete megalkotására vonatkozó előterjesztés Képviselő-testülethez való benyújtására

Előterjesztő: **Dr. Mészáros Szilárd bizottsági tag**

Készítette: **Dr. Mészáros Szilárd bizottsági tag**

Előzetesen tárgyalja: **-**

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Szathmáryné dr. Alföldi Marianna s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

A döntéshez egyszerű [X]
minősített [ ] **többség szükséges.**

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	[X]
nem	[ ]

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni. [X]

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni. [ ]

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható. [ ]

OTTHON, VÁROS
FERENCVÁROS

Tisztelt Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság!

A közelmúltbéli jogalkalmazás rávilágított a ferencvárosi lakásrendelettel kapcsolatban egy új szabályozási, valamint pár szabálymódosítási igényre.

A közérdekű szervezetekkel fennálló helyiségbérleti jogviszonyokkal kapcsolatban a helyiségek ellenszolgáltatásért történő továbbhasznosítását (albérletbe, illetve üzemeltetésbe adásának lehetőségét) egyértelműen tiltani szükséges, annak érdekében, hogy a kedvező díjú helyiségbérlet ne szolgálhasson nyereségszerző tevékenység alapjául.

A szociális alapon bérbeadott lakások elidegenítése az esetek többségében tízmillió forintos nagyságrendű döntés, amit ennélfogva nem a polgármesternek, hanem testületi szervnek (az előterjesztés szerint a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságnak) kell meghoznia, minősített többséggel.

A szociális alapon bérbeadott lakások elidegenítésével összefüggésben minél nagyobb árat érdemes szabni a megvásárlásnak, mert – ahogy arra korábban "A Város Mindenkié" nevű civil szervezet is rámutatott – a lakhatási válság kezeléséhez nem kevesebb, hanem éppen jóval több, önkormányzatok által fenntartott, szociális célra hasznosítható bérlakásra lenne szükség, ezek privatizálása pedig egyértelmű visszalépés lenne a szociálpolitika területén.

Az alábbiakban aláhúzás jelöli a Lakásrendeletbe beillesztendő új normatartalmakat, szögletes zárójel és félkövér formázás jelöli az elhagyni javasolt normatartalmakat:

"Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének …/2022. (….) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X.13.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 86. § (2) bekezdésében és 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés

9. pontjában és 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X.13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet.) 24. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A 22. § (5) b) pontja szerinti közérdekű szervezet, valamint a 22. § (8) bekezdése szerint bérbeadott helyiség esetén a bérlő a helyiséget nem adhatja albérletbe vagy üzemeltetésbe.”

2. §

A Lakásrendelet 27. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Szociális alapon bérbeadott lakásokat kizárólag a bérleti jogviszony legalább 10 éves fennállása esetén lehet elidegeníteni. Az elidegenítésről a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság**[, valamint]** az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság **[javaslata alapján a polgármester]** véleményének kikérését követően minősített többséggel dönt. Jelen bekezdés alkalmazása során a bérleti jogviszony fennállásának kell tekinteni:

a) amennyiben a bérleti jog jogviszony-folytatás útján keletkezett, a jogelőd bérleti jogviszonyának időtartamát,

b) lakóépület bontása, felújítása vagy eladása, illetve a lakásbérlemény rossz műszaki állapota miatt történt kihelyezés esetén a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony időtartamát,

c) a bérleti jogviszony felmondást követő visszaállítása esetén a felmondást megelőző jogviszony időtartamát, valamint az azt követő határozott idejű bérleti jogviszony időtartamát.”

3. §

A Lakásrendelet 29. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„29. § (1) Bérbe adott lakások elidegenítése esetén a lakás forgalmi értékét csökkenteni kell a bérlő által a bérbeadó hozzájárulásával, a bérbeadóra tartozó és helyette elvégzett és meg nem térített értéknövelő, számlával igazolt beruházásainak értékével. A vételár a (csökkentett) forgalmi érték **[60%-a]** 70%-a, a teljesen felújított épületekben - ahol az utolsó 10 évben teljes épület kiürítés mellett megvalósított felújítás volt - a **[70%-a]** 80%-a. Az 1995. december 31. napja előtt

keletkezett és jelenleg is fennálló bérleti jogviszony esetén a vételár a (csökkentett) forgalmi érték **[50%-a]** 60%-a.

Jelen bekezdés alkalmazása esetén a bérleti jogviszony fennállásának kell tekinteni:

a) amennyiben a bérleti jog jogviszony-folytatás útján keletkezett, a jogelőd bérleti jogviszonyának időtartamát,

b) lakóépület bontása, felújítása vagy eladása, illetve a lakásbérlemény rossz műszaki állapota miatt történt kihelyezés esetén a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony időtartamát,

c) a bérleti jogviszony felmondást követő visszaállítása esetén a felmondást megelőző jogviszony időtartamát, illetve az azt követő határozott idejű bérleti jogviszony időtartamát."

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő nyolcadik napon lép hatályba.

A fentiekre tekintettel kérem, hogy az alábbi, két pontból álló határozati javaslatot a Tisztelt Bizottság szíveskedjen támogatni.

Budapest, 2022. január 17.

Dr. Mészáros Szilárd s.k.

bizottsági tag

OTTHON, VÁROS
FERENCVÁROS

Határozati javaslat

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy

1. a ……/2022. számú előterjesztés I. számú melléklete szerinti tartalommal benyújtja a Képviselő-testülethez a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X.13.) önkormányzati rendelete módosításáról szóló …/2022. (….) rendelet megalkotására vonatkozó előterjesztést, valamint
2. Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 28/2011. (X.11.) rendelete 13. § (6) bekezdés c) pontja alapján indítványozza az előterjesztésnek a Képviselő-testület 2022. februári rendes ülésén való tárgyalását.

Felelős: Takács Krisztián bizottsági elnök

Határidő: 2022. január 31.

Melléklet:

I. Előterjesztés a Képviselő-testület részére előlappal, benyújtó-levéllel, a megalkotandó rendelet szövegével, indokolással, hatásvizsgálati lappal és kéthasábos összehasonlító táblázattal

OTTHON, VÁROS
FERENCVÁROS

I.sz. Melléklet

Iktató szám: ……./2022.

Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2022. februári rendes ülésére

Tárgy: Javaslat Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X.13.) önkormányzati rendelete módosításáról szóló …/2022. (….) számú rendelet megalkotására (I.forduló)

Előterjesztő: **Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság**

Készítette: **Dr. Mészáros Szilárd bizottsági tag**

Előzetesen tárgyalja: **KOEN, ESZSIC**

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel:

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet	**X**	
Határozat		**normatív**
		hatósági
	X	**egyéb**

A döntéshez egyszerű		
minősített	**X**	**többség szükséges.**

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	**X**
nem	

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni. **X**

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni. ☐

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható. ☐

OTTHON, VÁROS
FERENCVÁROS

Tisztelt Képviselő-testület!

A közelmúltbéli jogalkalmazás rávilágított a ferencvárosi lakásrendelettel kapcsolatban egy új szabályozási, valamint pár szabálymódosítási igényre.

A közérdekű szervezetekkel fennálló helyiségbérleti jogviszonyokkal kapcsolatban a helyiségek ellenszolgáltatásért történő továbbhasznosítását (albérletbe, illetve üzemeltetésbe adásának lehetőségét) egyértelműen tiltani szükséges annak érdekében, hogy a kedvező díjú helyiségbérlet ne szolgálhasson nyereségszerző tevékenység alapjául.

A szociális alapon bérbeadott lakások elidegenítése az esetek többségében tízmillió forintos nagyságrendű döntés, amit ennélfogva nem a polgármesternek, hanem testületi szervnek (az előterjesztés szerint a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságnak) kell meghoznia, minősített többséggel.

A szociális alapon bérbeadott lakások elidegenítésével összefüggésben minél nagyobb árat érdemes szabni a megvásárlásnak, mert – ahogy arra korábban "A Város Mindenkié" nevű civil szervezet is rámutatott – a lakhatási válság kezeléséhez nem kevesebb, hanem éppen jóval több, önkormányzatok által fenntartott, szociális célra hasznosítható bérlakásra lenne szükség, ezek privatizálása pedig egyértelmű visszalépés lenne a szociálpolitika területén.

A fentiekre tekintettel a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság felkéri a Képviselő-testületet az alábbi határozati és döntési javaslat szíves támogatására.

Budapest, 2022. január ….

Takács Krisztián

a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság elnöke

OTTHON, VÁROS
FERENCVÁROS

Határozati javaslat

1. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X.13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló …/2022. (….) rendelet megalkotására vonatkozó …/2022. sz. előterjesztés 1. számú mellékletét képező tervezetet rendelettervezetként elfogadja és annak kifüggesztésével egyetért.

Határidő: 15 nap

Felelős: Baloghné dr. Nagy Edit jegyző

2. Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdése szerint gondoskodjon a rendelettervezet hirdetmény útján történő közzétételéről az önkormányzat honlapján és hirdetőtábláin.

Határidő: 15 nap

Felelős: Baloghné dr. Nagy Edit jegyző

Mellékletek:

1. Rendelet-tervezet
2. Indokolás
3. Hatásvizsgálati lap
4. Kéthasábos változat

OTTHON, VÁROS
FERENCVÁROS

1.sz.Melléklet

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének

…/2022. (….) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X.13.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 86. § (2) bekezdésében és 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X.13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) 24. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A 22. § (5) b) pontja szerinti közérdekű szervezet, valamint a 22. § (8) bekezdése szerint bérbeadott helyiség esetén a bérlő a helyiséget nem adhatja albérletbe vagy üzemeltetésbe.”

2. §

A Lakásrendelet 27. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Szociális alapon bérbeadott lakásokat kizárólag a bérleti jogviszony legalább 10 éves fennállása esetén lehet elidegeníteni. Az elidegenítésről a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság véleményének kikérését követően minősített többséggel dönt. Jelen bekezdés alkalmazása során a bérleti jogviszony fennállásának kell tekinteni:

a) amennyiben a bérleti jog jogviszony-folytatás útján keletkezett, a jogelőd bérleti jogviszonyának időtartamát,

b) lakóépület bontása, felújítása vagy eladása, illetve a lakásbérlemény rossz műszaki állapota miatt történt kihelyezés esetén a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony időtartamát,

c) a bérleti jogviszony felmondást követő visszaállítása esetén a felmondást megelőző jogviszony időtartamát, valamint az azt követő határozott idejű bérleti jogviszony időtartamát."

3. §

A Lakásrendelet 29. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„29. § (1) Bérbe adott lakások elidegenítése esetén a lakás forgalmi értékét csökkenteni kell a bérlő által a bérbeadó hozzájárulásával, a bérbeadóra tartozó és helyette elvégzett és meg nem térített értéknövelő, számlával igazolt beruházásainak értékével. A vételár a (csökkentett) forgalmi érték 70%-a, a teljesen felújított épületekben - ahol az utolsó 10 évben teljes épület kiürítés mellett megvalósított felújítás volt - a 80%-a. Az 1995. december 31. napja előtt keletkezett és jelenleg is fennálló bérleti jogviszony esetén a vételár a (csökkentett) forgalmi érték 60%-a.

Jelen bekezdés alkalmazása esetén a bérleti jogviszony fennállásának kell tekinteni:

a) amennyiben a bérleti jog jogviszony-folytatás útján keletkezett, a jogelőd bérleti jogviszonyának időtartamát,

b) lakóépület bontása, felújítása vagy eladása, illetve a lakásbérlemény rossz műszaki állapota miatt történt kihelyezés esetén a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony időtartamát,

c) a bérleti jogviszony felmondást követő visszaállítása esetén a felmondást megelőző jogviszony időtartamát, illetve az azt követő határozott idejű bérleti jogviszony időtartamát."

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő nyolcadik napon lép hatályba.

OTTHON, VÁROS
FERENCVÁROS

2.sz.Melléklet

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A közelmúltbéli jogalkalmazás rávilágított a ferencvárosi lakásrendelet néhány szabályozási hiányosságára, továbbá szükségesnek mutatkozik némely kapcsolódó hatáskörrel kapcsolatban a címzett módosítása.

A közérdekű szervezetekkel fennálló helyiségbérleti jogviszonyokkal kapcsolatban a helyiségek ellenszolgáltatásért történő továbbhasznosítását (albérletbe, illetve üzemeltetésbe adásának lehetőségét) egyértelműen tiltani szükséges, annak érdekében, hogy a kedvező díjú helyiségbérlet ne szolgálhasson nyereségszerző tevékenység alapjául.

A szociális alapon bérbeadott lakások elidegenítése az esetek többségében tízmillió forintos nagyságrendű döntés, amit ennélfogva nem a polgármesternek, hanem testületi szervnek (az előterjesztés szerint a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságnak) kell meghoznia, minősített többséggel.

A hatásköröket érintő módosításokat egy külön rendelettel át kell majd vezetni a Képviselő-testület SZMSZ-én.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

Az 1. §-hoz

A közérdekűvé nyilvánított szervezetekkel fennálló helyiségbérleti jogviszonyokkal kapcsolatban a helyiségek ellenszolgáltatásért történő továbbhasznosításának (albérletbe, illetve üzemeltetésbe adásának) tiltása indokolt, tekintettel arra, hogy ezekkel a szervezetekkel az önkormányzatnak együttműködési megállapodása van, és a helyiségeket kedvezményes díjon bérelhetik.

A 2. §-hoz

A szociális alapon bérbeadott lakások elidegenítése az esetek többségében tízmillió forintos nagyságrendű döntés, amit ennélfogva nem a polgármesternek, hanem testületi szervnek (az előterjesztés szerint a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságnak) kell meghoznia, minősített többséggel.

OTTHON, VÁROS
FERENCVÁROS

A 3. §-hoz

A bérlakások vételára a (csökkentett) forgalmi érték 60%-áról 70%-ra, a teljesen felújított épületekben - ahol az utolsó 10 évben teljes épület kiürítés mellett megvalósított felújítás volt - 70%-ról 80%-ra, az 1995. december 31. napja előtt keletkezett és jelenleg is fennálló bérleti jogviszony esetén 50%-ról 60%-ra nő.

A 4. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés, kellő felkészülési idő biztosításával.

OTTHON, VÁROS
FERENCVÁROS

3.sz.Melléklet

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X.13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló …./2022. (.....) rendeletéhez

1. Társadalmi hatások

Az önkormányzati bérlakások eladásáról szóló döntés hatáskörének bizottsági szintre való telepítése, valamint az eladási százalékkulcsok növelése azzal a hatással járhat, hogy kevesebb lakás eladására kerül sor – ez pedig pozitív szociálpolitikai következményeket okozhat.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A lakáseladási százalékkulcsok növelése az eladások esetében magasabb bevételt eredményez az önkormányzatnak.

3. Környezeti hatások

A rendeletben foglaltaknak környezeti következményei nincsenek.

4. Egészségügyi követelmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségügyi követelményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletben foglaltak az önkormányzat részére további adminisztratív terhet nem keletkeztetnek.

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti és pénzügyi feltételek

A személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételei biztosítottak.

OTTHON, VÁROS
FERENCVÁROS

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X.13.) önkormányzati rendelete **(hatályos szöveg)**	**Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének …/2022. (….) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X.13.) önkormányzati rendelet módosításáról** **(javasolt szövege)**
	24. § (4) A 22. § (5) b) pontja szerinti közérdekű szervezet, valamint a 22. § (8) bekezdése szerint bérbeadott helyiség esetén a bérlő a helyiséget nem adhatja albérletbe vagy üzemeltetésbe.
27. § (3) Szociális alapon bérbeadott lakásokat kizárólag a bérleti jogviszony legalább 10 éves fennállása esetén lehet elidegeníteni. Az elidegenítésről a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság, valamint az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság javaslata alapján a polgármester dönt. a) amennyiben a bérleti jog jogviszony-folytatás útján keletkezett, a jogelőd bérleti jogviszonyának időtartamát, b) lakóépület bontása, felújítása vagy eladása, illetve a lakásbérlemény rossz műszaki állapota miatt történt kihelyezés esetén a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony időtartamát, c) a bérleti jogviszony felmondást követő visszaállítása esetén a felmondást megelőző	**27. §** (3) Szociális alapon bérbeadott lakásokat kizárólag a bérleti jogviszony legalább 10 éves fennállása esetén lehet elidegeníteni. Az elidegenítésről a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság véleményének kikérését követően minősített többséggel dönt. Jelen bekezdés alkalmazása során a bérleti jogviszony fennállásának kell tekinteni: a) amennyiben a bérleti jog jogviszony-folytatás útján keletkezett, a jogelőd bérleti jogviszonyának időtartamát, b) lakóépület bontása, felújítása vagy eladása, illetve a lakásbérlemény rossz műszaki állapota miatt történt kihelyezés esetén a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony időtartamát,

jogviszony időtartamát, valamint az azt követő határozott idejű bérleti jogviszony időtartamát.	c) a bérleti jogviszony felmondást követő visszaállítása esetén a felmondást megelőző jogviszony időtartamát, valamint az azt követő határozott idejű bérleti jogviszony időtartamát.
29. § (1) Bérbe adott lakások elidegenítése esetén a lakás forgalmi értékét csökkenteni kell a bérlő által a bérbeadó hozzájárulásával, a bérbeadóra tartozó és helyette elvégzett és meg nem térített értéknövelő, számlával igazolt beruházásainak értékével. A vételár a (csökkentett) forgalmi érték 60%-a, a teljesen felújított épületekben - ahol az utolsó 10 évben teljes épület kiürítés mellett megvalósított felújítás volt - a 70%-a. Az 1995. december 31. napja előtt keletkezett és jelenleg is fennálló bérleti jogviszony esetén a vételár a (csökkentett) forgalmi érték 50%-a. Jelen bekezdés alkalmazása esetén a bérleti jogviszony fennállásának kell tekinteni: a) amennyiben a bérleti jog jogviszony-folytatás útján keletkezett, a jogelőd bérleti jogviszonyának időtartamát, b) lakóépület bontása, felújítása vagy eladása, illetve a lakásbérlemény rossz műszaki állapota miatt történt kihelyezés esetén a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony időtartamát, c) a bérleti jogviszony felmondást követő visszaállítása esetén a felmondást megelőző jogviszony időtartamát, illetve az azt követő határozott idejű bérleti jogviszony időtartamát.	**29. §** (1) Bérbe adott lakások elidegenítése esetén a lakás forgalmi értékét csökkenteni kell a bérlő által a bérbeadó hozzájárulásával, a bérbeadóra tartozó és helyette elvégzett és meg nem térített értéknövelő, számlával igazolt beruházásainak értékével. A vételár a (csökkentett) forgalmi érték 70%-a, a teljesen felújított épületekben - ahol az utolsó 10 évben teljes épület kiürítés mellett megvalósított felújítás volt - a 80%-a. Az 1995. december 31. napja előtt keletkezett és jelenleg is fennálló bérleti jogviszony esetén a vételár a (csökkentett) forgalmi érték 60%-a. Jelen bekezdés alkalmazása esetén a bérleti jogviszony fennállásának kell tekinteni: a) amennyiben a bérleti jog jogviszony-folytatás útján keletkezett, a jogelőd bérleti jogviszonyának időtartamát, b) lakóépület bontása, felújítása vagy eladása, illetve a lakásbérlemény rossz műszaki állapota miatt történt kihelyezés esetén a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony időtartamát, c) a bérleti jogviszony felmondást követő visszaállítása esetén a felmondást megelőző jogviszony időtartamát, illetve az azt követő határozott idejű bérleti jogviszony időtartamát.