

**HATÁLYON KÍVÜL HELYEZTE A 1/1994. (I.13.) SZ. RENDELET**

**26/1993. (XII.16.).sz. rendelet**

**a lakás és helyiségek elidegenítéséről**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó 1993.LXXVIII. sz. törvény végrehajtására, az abban kapott felhatalmazás alapján a Budapest XVIII. kerület Önkormányzatának Képviselő Testülete a lakások és helyiségek elidegenítése tárgyában az alábbi rendeletet alkotta:

**I. fejezet**

**Általános rendelkezések**

A rendelet hatálya

**1. §**

Jelen rendelet hatálya a XVIII.ker. Önkormányzat tulajdonában lévő, illetve a későbbiekben tulajdonába adott lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre /továbbiakban helyiség/ terjed ki.

**A tulajdonosi jogot gyakorló szervek**

**2.§**

A lakások és helyiségek elidegenítése során a tulajdonosi jogok gyakorlására e rendeletben részletezettek szerint a Képviselő Testület felhatalmazza:

- a./ Az általa választott öt tagú lakásbizottságot / a továbbiakban Bizottság/
- b./ A Polgármestert
- c./ Átruházott jogkörben a Lakáskezelő Vállalat vezetőjét /a továbbiakban LKV /

**II. fejezet**

**A lakások elidegenítése**

Az elidegenítés előkészítése

**3. §**

- (1) Az LKV köteles jelen rendelet hatályba lépését követő 15 napon belül összeállítani és a Polgármesterhez felterjeszteni külön-külön azon lakások jegyzékét, melyek értékesítését a törvény nem zárja ki, illetve amelyeket kizárja, a törvényben írt okok feltüntése mellett.
- (2) A Polgármester a két jegyzéket a helyben szokásos módon köteles 5 napon belül közzétenni.

**4.§**

- (1) A jegyzéken szereplő lakásokra a vételi igényt az LKV-nál kell bejelenteni, mely 30 napon belül közli, ha a vételnek törvényi akadálya van.
- (2) Törvényi akadály hiányában az LKV 30 napon belül intézkedik a Társasházi Alapító Okirat elkészítésére, majd annak elkészülte után a Földhivatali bejegyzésre. Egyidejűleg felszólítja a vásárlásra jelentkezőt, ha a lakásban értéknövelő beruházást végzett, azt 30 napon belül hiteltérdemlően /okmányokkal/ igazolja.
- (3) A földhivatali Alapító Okirat bejegyzését követő 30 napon belül kérnie kell az LKV-nak az értékbecslést. Ahol a társasházzá alakítás már megtörtént,

vagy arra nincs szükség, mert az ingatlanon csak egy lakás van, az iratokat közvetlenül az értébecslőnek kell megküldeni. Az értébecslőnek nyilatkoznia kell a lakás beköltözhető forgalmi értékéről valamint a bérlő által végzett értéknövelő beruházások forgalmi értékéről is.

**5.§**

- (1) Az értébecslő véleményének beérkezése után az LKV az iratokat 8 napon belül felterjeszti a Bizottsághoz, mely 30 napon belül határoz a vételárról és a részletfizetési kedvezményekről, majd visszaküldi az iratokat az LKV-hoz, amely 8 napon belül tájékoztatja arról a vételre jogosultakat.
- (2) A vételre jogosult 60 napon belül nyilatkozhat a vételi ajánlat elfogadásáról. Ennek letelte után az ajánlat hatályát veszti. A késedelem miatt nincs helye igazolásnak, de a vételre jogosult a törvényben írt határidő lejártáig ismét kérheti a vételi ajánlatot, mely esetben a lakást újra kell becsülni, s az ebből eredő költségeket a vevőre kell háritani.

**A vételár és az elidegenítés**

**6. §**

- (1) A vételár a becslésben feltüntetett és a bérlő által végzett értéknövelő beruházásnak az értébecslő véleményében elismert értékével csökkentett összeg 50 %-a. A vételár 10%-át kitevő összeget kell a szerződés megkötésekor megfizetni.
- (2) A vételár hátralékot 25 éven belül kell havi egyenlő részletekben törleszteni. A 6. év elteltétől a hátralék megfizetésére a Polgári Törvénykönyvben megállapított mértékű kamatot kell megállapítani.
- (3) A vételár egyösszegű befizetése esetén a vevőnek 40% árengedményt kell adni. Későbbi egyösszegű fizetés esetén 6 éven belül a vételár hátralévő részének 30% -a, 6 éven túl 15 %-a, 10 éven túl 5%-a engedhető el kedvezményként.
- (4) A Bizottság indokolt esetben kivételesen 50%-nál alacsonyabb vételárat és 25 évnél hosszabb részletfizetést is megállapíthat, de a vételár 30%-nál alacsonyabb, míg a részletfizetési kedvezmény 35 évnél hosszabb nem lehet.

**7. §**

- (1) A Bizottság által jóváhagyott ár és feltételek mellett az adás-vételi szerződést az LKV köti meg.
- (2) Az adás-vételi szerződésben a vételár teljes kiegyenlítéséig az Önkormányzat javára terhelési és elidegenítési tilalmat kell kikötni, s azt be kell jegyeztetni a Földhivatalnál.
- (3) A vételár teljes kiegyenlítése előtt az ingatlanra jelzálog bejegyzését kivételesen indokolt esetben a Bizottság engedélyezheti.

**III. fejezet**

**A helyiségek elidegenítése**

**8. §**

## HATÁLYON KÍVÜL HELYEZTE A 1/1994. (I.13.) SZ. RENDELET

- (1) A helyiségek elidegenítésére a II. fejezetben írt rendelkezéseket az e fejezetben írt eltérésekkel kell alkalmazni.
- (2) Az elidegenítés előkészítése és lebonyolítása a lakóházakban lévő helyiségek tekintetében az LKV, míg az önálló ingatlanoknál a Polgármester feladata.
- (3) Az értékesíthető helyiségek jegyzékének összeállításáról és közzétételéről a Polgármesternek kell gondoskodni.

### 9. §

- (1) A vételárát és a részletfizetési kedvezményt a rendelet az alábbiak szerint határozza meg:
  - a vételár az értékbecslő által megjelölt beköltözhető forgalmi érték 60 %-a
  - a szerződés megkötésekor befizetendő a vételár legkevesebb 75%-a
  - a hátraléokra 3 évi részletfizetés engedélyezhető oly módon, hogy az első két évben a vételár 10-10 %-át, míg a harmadik évben 5 %-át kell befizetni.
  - a vételárnak a szerződés megkötésekor egyösszegű teljes befizetése esetén 5 % engedményt kell adni.
- (2) A szerződés megkötése előtt a vevőnek igazolnia kell, hogy bérhátraléka, adó, vagy adó módjára behajtható köztartozása, illetve a társadalombiztosítással szembeni tartozása nincs. Ilyen igazolás hiányában a szerződés megkötésére nem kerülhet sor.

### 10. §

- (1) Ha a helyiséget nem a bérlet, hanem más jogosult vásárolja meg, a vételár az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték és részletfizetés nem engedélyezhető.
- (2) Az (1) bekezdéstől eltérni csak a Képviselő Testület hozzájárulásával lehet.

## IV. fejezet

### Átmeneti és záró rendelkezések

### 11. §

- (1) Az LKV a lakások és helyiségek értékesítéséből származó bevételeit 15 naponként köteles a Polgármesteri Hivatal számlájára átutalni.
- (2) Az LKV a bevételből levonhatja a földrészlet megosztásával, a társasházzá alakítással és az elidegenítés lebonyolításával kapcsolatban felmerült költségeket. Azok számláit azonban az átutalással egyidejűleg meg kell küldenie a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi osztályának részletes jegyzékkel, mely egyenként tartalmazza az elidegenített ingatlanokat, azok vételárát, az engedélyezett részletfizetést, valamint az azzal kapcsolatban felmerült költségeket.

### 12. §

Az ingatlan értékesítéséből befolyt összegeket elkülönített számlán kell kezelni és a Fővárosi Közgyűlés számlájára átutalandó összegben kívül Lakástörvényben megjelölt

körben csak a Képviselő Testület által meghatározott keretben és célra lehet kifizetést eszközölni.

**13. §**

Az Önkormányzati tulajdonú épületek felújítására csak a Képviselő-testület által meghatározott mértékű hitel vehető fel.

**14. §**

Jelen rendelet 1994. január hó 1. napján lép hatályba.

Budapest, 1993. december 16.

Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna s.k.  
jegyző

Dr. Molich Endre s.k.  
polgármester

**I n d o k o l á s**

**1.§-hoz**

A rendelet meghatározza, hogy a hatálya mely lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.

**2.§-hoz**

Az elidegenítés során a tulajdonosi jogokat a lakásügyi bizottság, a polgármester és átruházott jogkörben a Lakáskezelő Vállalat vezetője gyakorolja a rendelet további §-ban meghatározott eljárási rend szerint.

**3-5.§-hoz**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 45 §-a alapján a határozatlan időre bérbeadott önkormányzati lakásra vételi jog illeti meg a bérlőt, a bérlőtársakat egyenlő arányban, a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában, valamint az előbb felsoroltak hozzájárulásával azok egyeneságú rokonát. A tv. 54 §-a alapján vételi jog illeti meg a bérlőt a tv. hatályba lépésekor határozatlan idejű szerződéssel bérbeadás után hasznosított olyan önkormányzati helyiségekre, amelyek a helyiséggazdálkodásról szóló korábbi jogszabályok hatálya alá tartoztak és amelyek az ingatlannyilvántartásba társasházi külön tulajdonként vannak bejegyezve, vagy ilyen tulajdonként bejegyezhetők. A vételi jog alól, csak a tv-ben meghatározott kivételek lehetségesek. A rendelet az elidegenítés során követendő eljárás menetét, a szükséges intézkedések megtételére jogosult szervek feladatát és teendőit határozza meg.

**6.§-hoz**

A tv. lehetőséget ad a képviselő-testület számára, hogy a rendelet keretein belül meghatározza az önkormányzati lakás vételárát a lakás megvásárlásakor kötött szerződéskor befizetett vételár részletet a részletfizetés időtartamát az elidegenítéshez és megterheléshez való hozzájárulás feltételeit, az árengedmény és a vételár hátralékra adott engedmény feltételeit és mértékét, valamint az árengedmény és a vételár hátralékra adott engedmény megtérítésének, illetőleg a megtérítés alóli felmentés feltételeit.

**7.§-hoz**

A vevővel az adás-vételi szerződést az LKV köti meg. A vételár kiegyenlítésének biztosítására szolgál az ingatlannyilvántartásban az eladó javára bejegyzett terhelési és elidegenítési tilalom.

**8.§-hoz**

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése az e szakaszban felsorolt eltérésekkel, hasonló eljárási rendben bonyolódik le, mint az önkormányzati lakások elidegenítése.

**9.§-hoz**

A tv-ben biztosított lehetőség alapján a rendelet meghatározza a nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételárát, részletvétele esetén a további részletfizetés mértékét, feltételeit és annak időtartamát.

**10. §-hoz**

Ha az önkormányzati helyiséget nem a vételi jog jogosultja vásárolja meg, akkor a vételár a beköltözhető forgalmi érték és részletfizetés nem engedélyezhető. Ettől a szabálytól eltérni csak kivételesen lehet.

**11-13.§-hoz**

Az értékesítésből származó bevételekből a levonható költségek után fennmaradó összeg kezelésének, nyilvántartásának rendjét határozza meg a rendelet.

**14.§-hoz**

A rendelet hatálybalépésének az időpontja kerül meghatározásra.

Budapest, 1993. december 16.

Erdősné Dr. Balogh Zsuzsanna sk.  
jegyző

Dr. Molich Endre sk.  
polgármester

Hatályon kívül helyezve!!!