

Hatályon kívül helyezte: 30/2006. (IV.28.) rendelet**15/1994. (VI. 09.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre
Önkormányzati rendelet****a lakások és helyiségek elidegenítéséről**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó, az 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 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 lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre 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) a Képviselő-testület Lakás és Helyiséggazdálkodási Bizottságát (a továbbiakban Bizottság)
- b) a Polgármestert

II. fejezet**A lakások elidegenítése****Az elidegenítés előkészítése**

3. § (1) A polgármester köteles jelen rendelet kihirdetését követő 15 napon belül összeállítani külön-külön azon lakások jegyzékét, melyekre a vételi jog gyakorolható, illetve amelyekre a vételi jog gyakorlását a törvény kizárja, a kizáró ok feltüntetésével.

(2) A Polgármester a két jegyzéket a helyben szokásos módon köteles 30 napon belül közzétenni.

4. § (1) A jegyzéken szereplő lakásokra a vételi igényt az LKV-nál (továbbiakban: bonyolító szervnél) kell bejelenteni, mely 30 napon belül közli, ha a vételnek törvényi akadálya van.

(2) Törvényi akadály hiányában a bonyolító szerv 30 napon belül intézkedik a Társasházi Alapító Okirat elkészítése iránt, majd annak elkészülte után az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére. Egyidejűleg felszólítja a vásárlásra jelentkezőt, ha a lakásban értéknövelő beruházást végzett, azt 30 napon belül hitelt érdemlően (okmányokkal vagy más módon) igazolja.

(3) Az Alapító Okirat ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követő 30 napon belül kérnie kell a bonyolító szervnek az ingatlanra vonatkozó értékbecslést. Ahol a társasházzá alakítás már megtörtént, vagy arra nincs szükség, mert az ingatlanon csak egy lakás van, az iratokat közvetlenül az értékbecslőnek kell megküldeni. Az értékbecslőnek nyilatkoznia kell a lakás beköltözhető és lakott forgalmi értékéről, valamint arról, hogy a bérlő által végzett értéknövelő beruházások azt mennyiben változtatják.

5. § (1) Az értékbecslő véleményének beérkezése után a bonyolító szerv az iratokat 15 napon belül felterjeszti a Polgármesteri Hivatalhoz. A Bizottság határoz a vételárról és a részletfizetési kedvezményekről. A Bizottság a Polgármesteri Hivatal útján - a jogosultak 8 napon belüli tájékoztatása céljából - a vétel feltételeit tartalmazó iratokat megküldi a bonyolító szervnek.

(2) Amennyiben az értékbecslő vélemény beérkezését követő 30 napon belül a Bizottság nem hozza meg a vétel feltételeiről a határozatát, úgy a polgármester jogosult dönteni.

(3) A vételre jogosult 60 napon belül nyilatkozhat a vételi ajánlat elfogadásáról. Ennek letelte után az ajánlat hatályát veszti. A késedelem miatt nincs helye igazolásnak.

6. § (1) A 4. §-ban és az 5. §-ban foglaltak vonatkoznak arra az esetre is, ha a bérlő 1995. március 31-étől számított öt éven belül él elővásárlási jogával. A 7. §-ban írt kedvezmények azonban ez esetben nem illetik meg.

(2) A vételi, illetve elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítése csak nyilvános pályázat útján történhet.

A vételár és az elidegenítés

7. § (1) A vételár a becslésben feltüntetett és a bérlő által végzett értéknövelő beruházásnak az értékbecslő véleményében elismert értékével csökkentett összegnek a lakott állapot figyelembevételével megállapított arányos része, mely

- a) kertes háznál 2 lakásig 100%-os
- b) kertes háznál 3-6 lakásig 80%-os
- c) kertes háznál 6 lakáson felül 75%-os
- d) lakótelepi 10 évnél nem régebben épült háznál 75%-os
- e) lakótelepi 10 évnél régebben épült háznál 50%-os

Fenti százalékos értékektől a Képviselő-testület által elfogadott irányelvek alapján a bizottság eltérhet.

(2) A vételi szerződés megkötésekor a vevő a vételár legkevesebb 10%-át köteles megfizetni. Kérelmére a hátralék megfizetésére 25 évi részletfizetést kell engedélyezni, melyen belül a részleteket havi egyenlő összegben kell törleszteni. A hátralék után mindenkor a jegybanki alapkamat 50%-a számítandó fel.

(3) A vételár egyösszegű befizetése esetén a vevőnek a vételárból 10%-ot meghaladó részből 40% árengedményt kell adni. Későbbi egyösszegű fizetés esetén 5 éven belül a vételár hátralévő részének 30%-a, 5 éven túl 15%-a, 10 éven túl 5%-a illeti meg kedvezményként.

8. § (1) A Bizottság által jóváhagyott ár és feltételek mellett az adásvételi szerződést a bonyolító szerv köti meg.

ALAPRENDELET

(2) Az adás-vételi szerződésben a vételár teljes kiegyenlítéséig az Önkormányzat javára elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni, s azt be kell jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.

(3) A vételár teljes kiegyenlítése előtt az ingatlanra jelzálog bejegyzését kivételesen indokolt esetben a Bizottság engedélyezheti.

III. FEJEZET

A helyiségek elidegenítése

9. § A helyiségek elidegenítésére a II. fejezetben írt rendelkezéseket az e fejezetben írt eltérésekkel kell alkalmazni.

10. § (1) Az elidegeníthető helyiségeket a Képviselő-testület jelöli ki.

(2) Az állami tulajdonból Önkormányzati tulajdonba került helyiségeket, melyeket a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölt az elővásárlási joggal rendelkező bérlőnek kell vételre felkínálni. Egyéb esetben a helyiséget csak nyilvános pályáztatás alapján lehet elidegeníteni, de a Képviselő-testület a pályáztatástól kivételesen eltekinthet. Az elidegenítés előkészítése és lebonyolítása a lakóházakban lévő helyiségek tekintetében a bonyolító szerv, míg az önálló ingatlanoknál a Polgármester feladata. A pályázati felhívást a helyben szokásos módon ki kell hirdetni.

11. § A helyiség bérlőjét pályáztatás esetén is elővásárlási jog illeti meg, így az esetben is nyilatkoztatni kell, hogy az ott felkínált összegre tekintettel élni kíván-e elővételi jogával.

12. § (1) A vételár az értékbecslés alapján a bizottság által megjelölt beköltözhető forgalmi érték, melyet a szerződés megkötésekor egy összegben kell megfizetni. Amennyiben a helyiség bérlője az elővásárlási jogával nem kíván élni, a helyiséget pályáztatás útján licitációs rendszerben kell elidegeníteni. A vételár ebben az esetben a licitálás során tett legmagasabb ajánlat.

(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.

(3) A Bizottság kivételesen a vételár 50%-nak megfizetésére 3 évnél nem hosszabb időre részletfizetést engedélyezhet kamatfizetés mellett, melynek mértéke a mindenkori jegybanki alapkamattal azonos. A vételár hátralék kiegyenlítésének biztosítására terhelési és elidegenítési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

IV. FEJEZET

Átmeneti és záró rendelkezések

13. § (1) A bonyolító szerv a lakások és helyiségek értékesítéséből származó bevételeit havonta köteles a Önkormányzat számlájára átutalni.

(2) A bonyolító szerv 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 Hivatalnak részletes jegyzékkel, mely egyenként tartalmazza az elidegenített ingatlanokat, azok vételárát, az engedélyezett részletfizetést, valamint az azzal kapcsolatban felmerült költségeket.

14. § Az ingatlan értékesítéséből befolyt összegeket elkülönített számlán kell kezelni és a Főváros által megjelölt egyszámlára átutalandó összegben kívül a Lakástörvényben írt feladatokra a Képviselő-testület által meghatározott keretben és célra lehet kifizetést eszközölni.

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

16. § A 7. § (1) bekezdésben szereplő irányelvek elfogadásáról a Képviselő-testület a bizottság előterjesztése alapján a kihirdetést követő 30 napon belül rendeletet alkot.

17. § Jelen rendelet 1994. március 31. napjától hatályos.

B u d a p e s t , 1994. június 09.

Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna s.k.
j e g y z ő

Dr. Mester László 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 Lakás- és Helyiséggazdálkodási Bizottság és a polgármester gyakorolja a rendelet további §-aiban meghatározott eljárási rend szerint.

3-5. §-hoz: A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, az 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 45. §-a alapján a határozatlan időre bérbe-adott 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 egyenes-ágú rokonát. 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 törvény szerint a meg nem vásárolt lakást további 5 évig csak a bérlő hozzájárulásával lehet elidegeníteni. Ez a gyakorlatban elővásárlási jogot jelent, melyről az Ltv. 54. §-ának (1) bek. e) pontja értelmében rendelkezni kell.

7. §-hoz: A törvény lehetőséget ad a Képviselő-testület számára, hogy a rendelet keretein belül meghatározza az önkormányzati lakás vételárát a lakás megvásárlásakor kötött szerződésakor befizetett vételár részletet, a részletfizetés időtartamát, az árengedmény és a vételár hátralékra adott engedmény feltételeit és mértékét.

A törvényi előírásnak megfelelően a bizottság ajánlása alapján a Képviselő-testület határozza meg az irányelveket mérséklésre.

ALAPRENDELET

8. §-hoz: A vevővel az adás-vételi szerződést a bonyolító szerv köti meg. A vételár kiegyenlítésének biztosítására szolgál az ingatlan-nyilvántartásban az eladó javára bejegyzett terhelési és elidegenítési tilalom.

9-10. §-hoz: A módosított törvény a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítését nem teszi kötelezővé. Nem zárja ki viszont annak lehetőségét, hogy az Önkormányzat azokat a helyiségeket eladja, amelyek bérbeadás útján történő hasznosítását nem látja célszerűnek, ezért ezekről is rendelkezni kell. Alapelvként a rendelet kimondja, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, csak nyílt pályáztatás útján lehet hasznosítani. Ettől az alapelvtől a törvényben írt kivételektől eltekintve indokolt esetben is csak a Képviselő-testület hozzájárulásával lehet eltekinteni.

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

A Képviselő-testület jogosítja fel ugyanakkor, hogy kijelölje azokat a helyiségeket, amelyeket eladással kíván hasznosítani.

11. §-hoz: A helyiség bérlőjét a törvény módosított 58. §-a (1) bekezdésében írtak értelmében elővásárlási jog illeti meg.

12. §-hoz: A rendelet meghatározza a vételárat és az adható kedvezményeket.

13-15. §-hoz: Az értékesítésből származó bevételekből a levonható költségek után fennmaradó összeg kezelésének, nyilvántartásának rendjét határozza meg a rendelet.

16. §-hoz A rendelet hatálybalépésének az időpontja kerül meghatározásra.

B u d a p e s t , 1994. június 09.

Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna s.k.
j e g y z ő

Dr. Mester László s.k.
polgármester