

BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Szociálpolitikai, Foglalkoztatási
és Lakásügyi Bizottsága

J a v a s l a t az önkormányzati tulajdonba kerülő, illetve önkormányzati ingatlankezelő szervek kezelésében lévő házingatlanok eladásának feltételeiről szóló fővárosi közgyűlési rendelet alkotására.

Tisztelt Közgyűlés!

A volt tanácsai ingatlankezelő szervek kezelésében lévő állami bérlakások tekintetében a fővárosban egy többszakaszos tulajdonátalakulási folyamat zajlik.

A helyi önkormányzatokról szóló törvény szerint az önkormányzatok tulajdonába kerülnek a tanácsai, illetőleg tanácsai ingatlankezelő szervek kezelésében lévő állami bérlakások.

E törvény hatályával az említett állami bérlakások még nem kerültek az önkormányzatok tulajdonába, erre véglegesen a 2148. sz. törvényjavaslat "egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról" c. előterjesztés törvényi erőre emelkedésekor kerül sor.

A főváros területén az 1990. december 31-i adatok szerint 144.330 lakásra jelentettek be vételi igényt és az önkormányzatok létrejöttét megelőzően a kerületi tanácsok testületei 116.217 lakást jelöltek ki értékesítésre. A kijelölt lakások nagy részére /74.545/ a vételi kérelmet a bérlők 1990 évben terjesztették elő és a kijelölések száma is /71.792/ ebben az évben emelkedett meg jelentősen. (Lásd a mellékelt táblázatot.)

A fővárosi kerületi önkormányzatok - a részletes adatokból jól láthatóan - igen eltérő "elkötelezettségeket" örökölték jogelődjeiktől: szélső esetként a II. ker. VB. az állami bérlakások 68,8 %-át, a IV. ker. VB. csak ezek 1,6 %-át jelölte ki eladásra. Az önkormányzati "gazda-szerep" kialakulását az is hátráltatja, hogy a szűkös anyagi körülmények között az önkormányzatokat kötik a régi jogszabályok, másról nem, csak arról dönthetnek, hogy eladják-e a megkapott lakásvagyont, vagy sem.

Az elidegenítésre vonatkozó központi jogszabályi rendelkezések alapján a házingatlanok eladásánál a vételár tekintetében is meghatározóan az előírt merev rendelkezések érvényesülnek, és akadályozzák az önkormányzatok valós mérlegelési lehetőségét a házingatlanok (lakások) reális, "piaci érték" történő értékesítésében.

Jelenleg a központi jogszabály szerint, a fővárosban a vételár a helyi forgalmi érték teljes összegének

	<u>bentlakó</u>	<u>kivülálló</u> (lakottan)
- többlakásos ingatlannál		
teljes felújítás nem volt		
15 éven belül	15 %	
teljes felújítás volt		
5 éven belül	40 %	50 %
egyébként	30 %	40 %
- egylakásosnál	50 %	60 %
teljes felújítás volt		
5 éven belül	60 %	70 %
- nem lakás célú házingatlannál	60 %	70 %
teljes felújítás volt		
5 éven belül	70 %	80 %

A kerületi önkormányzatok részéről korábban felmerült igény kielégítését is célozza a mellékelt és a Budapest Főváros Tanácsának 5/1989. /VIII.31./ számú rendeletét módosító vagy hatályon kívül helyező Fővárosi Közgyűlési rendelet-tervezet.

X

A házingatlanok eladása eljárási szabályainak, ezen belül a forgalmi érték és az ebből kialakított vételár meghatározásának módszerére vonatkozó szabályozást nem tartjuk átmeneti időre szóló rendelkezéseknek. Az ilyen jellegű szabályozás a várható törvények hatályba lépését követően is - kisebb módosításokkal - fenntartható.

A Fővárosi Közgyűlés rendelet-alkotási hatáskörét részben a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rend. (R) 2. § /7/ bek., 7. § /2/ bek. és 8. § /1/ bek. mondja ki, miszerint:

- fővárosi tanácsrendelet kizárhat ingatlanokat az elidegenítés lehetőségéből;
- tanácsrendelet az ingatlanok vételárának megállapítására vonatkozó szabályoktól eltérhet, és végül;
- tanácsrendelet az ingatlanok vételárának egészére is megengedhet részletfizetést.

Az első bekezdésben a jogalkotó megjelöli a szabályozás szintjét. A másik két esetben ezt nem teszi, amiből az is következik, hogy a Fővárosi Közgyűlésnek van hatásköre e tárgykörökben rendeletet alkotni.

A helyi önkormányzatokról szóló 1990: LXV. tv. 62. § /3/ bekezdése kimondja, hogy a fővárosi önkormányzat - törvény alapján - azokat a feladatokat és hatásköröket gyakorolja, amelyek a főváros egészét vagy nagy részét érintik.

A házingatlanok elidegenítése a főváros egészére kiterjedő feladat, a rendelet-tervezet biztosítja, hogy az elidegenítés egységes eljárási szabályok mellett történjék. Ennek célja, hogy ne érje indokolatlan megkülönböztetés (előny, vagy hátrány) a fővárosi lakosokat amiatt, hogy melyik kerületben laknak.

Hangsúlyozzuk, hogy nem kívánjuk uniformizálni a fővárosban a házingatlanok eladását.

Az új szabályozás főbb céljai:

- az értébecslés tartalmi kellékeinek meghatározása;
- a forgalmi érték és az abból egyéniesítés alapján képzett vételár eljárási szabályainak meghatározása;
- és nem utolsósorban az önkormányzatok (és az épületvagyon), valamint a vevőkként jelentkező állampolgárok érdekeinek a megóvása.

A szabályozásnál elsődleges szempontként figyeltünk arra, hogy a Magyar Köztársaság Alkotmánya szerint a helyi képviselőtestület gyakorolja az önkormányzati tulajdon tekintetében a tulajdonost megillető jogokat.

A tervezet e jogok gyakorlását nem korlátozza, a rendelkezési jogot, a hasznok (bér) szedésének jogát és más fontos alapjogokat nem érint.

X

A tervezetben feltüntetett és a vételár megállapítására vonatkozó előzetes elgondolásainkat a kerületi önkormányzatok részére észrevételezés céljából megküldtük, mind velük, mind pedig a lakásügyi érdekképviselői szervezetekkel és a kormányzat képviselőivel konzultációs megbeszélésen egyeztetjük.

Az önkormányzati rendelet-alkotás eljárási szabályai (véleményezőik köre stb.) nem alakultak ki, így a tervezet egyeztetésénél a korábbi gyakorlatot követtük.

Az I-XXII., Önkormányzat Polgármesterei részére a tervezetet 1991. március 28-án megküldtük, azzal, hogy álláspontjukat április 20-ig írásban közöljék Bizottságunkkal. Április 17-én postázott figyelemfelhívó levelünk ellenére, több kerületi önkormányzat részéről válasz, illetőleg észrevétel nem érkezett.

Ugyanekkor megküldtük a tervezetet a lakásügyi érdekképviselői szervezeteknek, valamint szakmai szempontokra tekintettel más szervezeteknek (minisztériumok stb.) is.

Az észrevételeket a következőkben összegezzük:

Főv. Közgy. Jogi és Közigazgatási Biz. nem tett észrevételt.
Főv. Közgy. Gazdasági és Költségvetési Biz. nem tett észrevételt.

Budapest Főváros Főjegyzője egyetért, észrevételt tett az 1. §, 3. § (1) bek. 4. § (2)-(5) bek.

I. ker. Onk. nem tett észrevételt.

II. ker. Onk. Alpolgármestere egyetért, észrevételt tett a 7. § (1) bekezdéshez, Bizottsága észrevételt tett: 4. § 2.d. és (3)-(4) bekezdés 5. §, 6. § (2), 7. § (2) bekezdéshez.

III. ker. Onk. nem tett észrevételt.

IV. ker. Onk. Bizottsága egyetért, észrevételt tett a 4. § (3)-(4) bekezdés.

V. ker. Onk. nem tett észrevételt.

VI. ker. Onk. nem tett észrevételt.

VII. ker. Onk. nem tett észrevételt.

VIII. ker. Onk. Polgármestere egyetért, észrevételt tett a 2-4-5-7. §-hoz.

IX. ker. Onk. Polgármestere egyetért.

X. ker. Onk. nem tett észrevételt.

XI. ker. Onk. nem tett észrevételt.

XII. ker. Onk. Jegyzője egyetért, észrevételt tett az 1. §, 2. § (1) bek. b/ pont, 3. § (1)-(2) bek. 4. § (2)-(3)-(4)-(5) bek. 6. § és 7. §.

XIII. ker. Onk. nem tett észrevételt.

XIV. ker. Onk. Alpolgármestere egyetért, észrevételt tett a 4. § (4) bek. 5. § 7. §.

XV. ker. Onk. nem tett észrevételt.

XVI. ker. Onk. Polgármestere egyetért.

XVII. ker. Onk. nem tett észrevételt.

XVIII. ker. Onk. Polgármestere észrevételt tett 1. § 2. § (1) bek. 3. § (1) bek. d/ pont, 4. §, 5. §, 7. § (3) bek.

XIX. ker. Onk. nem tett észrevételt.

XX. ker. Onk. Jegyzője a tulajdoni és a fővárosi törvény hiányára hivatkozva véleményt nem közölt.

XXI. ker. Onk. Polgármestere egyetért.

XXII. ker. Onk. Jegyzője egyetért, észrevételt tett a 2-3. § Bizottsága egyetért, észrevételt tett a 2. § (1) bek. b/ pont, 4. § (4) bek., 7. §.

Lakásszövetkezetek Bp-i Szövetsége: észrevételt tett 1. §, 2. § (1)-(2) bek. 3. § (1) bek. 4. § 2/A. és (4)-(5) bek.

Lakásszövetkezetek Országos Szövetsége: észrevételt tett az 5. §-ra.

Lakástulajdonosok Országos Szövetsége: általános észrevételeket tett.

Magyar Szociális Lakásalapítvány: egyetért.

Kisemmiszettek Érdekvédelmi Egyesülete: egyetért.

Fővárosi Lakásbérlők Érdekvédelmi Egyesülete: egyetért, ész-

revételt tett a 7. §-ra.

Lakásbérlők Egyesülete: észrevételt tett a 3. §, 4. § (2) bek. c/ pont (4) bek., a 6. §-ra és a 7. §.

Városkutatás Kft.: észrevételt tett a 4. § (4) bek. 5.§-hoz.

Fővárosi Kerületi és Megyei Jogú Városok Önkormányzata Konzultatív Szervezete: nem tett észrevételt.

Otthonteremtők Egyesülete: nem tett észrevételt.

Fővárosi Bíróság: egyetért, észrevételt tett a 2. §, 4. § (4) bek., 6. §.

Fővárosi Főügyészség: észrevételt tett 3. § (2) bek. c/ pont, 4. § (2) bek. d/ pont, (3) bek. (5) bek., 7. §.

Pénzügyminisztérium: egyetért, észrevételt tett 4. § (3) bek., (5) bek.

Belügyminisztérium: egyetért, észrevételt tett a 2. §, 4. § (2) bek. d/ pont, (3)-(4) bek.

Népjóléti Minisztérium: nem tett észrevételt.

Bizottságunk az előterjesztést a Lakáspolitikai Főosztály részvételével 1991. május 17-i ülésén megtárgyalta és az ülésen történt változtatásokkal - egyhangulag megszavazta a Közgyűlés elé terjesztését.

Meggyőződésünk, hogy a vételár a közgyűlési rendelet-tervezetben jelzett, differenciált megállapítása az állampolgárok egy jelentős részét eltérítheti ugyan vételi szándékától, de feltétlen elősegíti, hogy a tulajdonváltozás a reális érték figyelembevételével történjék, továbbá, hogy a vevő pontos tájékoztatást kapjon arról, hogy a tulajdonnal együtt milyen fenntartási terheket vállal. A tervezet ugyanakkor biztosítja, hogy a kerületi önkormányzatok gazdálkodásának feltételei ne rosszabbodjanak a jogelődök 1990 évben hozott döntései miatt.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, a rendelet-tervezet és indokai megvitatására és elfogadására.

H a t á r o z a t i j a v a s l a t :
a Főváros Közgyűlése

I.

1. alternativa:

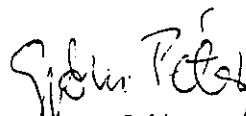
Megalkotja/1991. sz. Fővárosi Közgyűlési rendeletét, az ingatlankezelő vállalatok kezelésében lévő állami tulajdonban álló házingatlanok eladásának feltételeiről szóló Budapest Főváros Tanácsának 5/1989. /VIII.31/ számú rendeletének módosításáról.

2. alternativa:

Megalkotja/1991. sz. Fővárosi Közgyűlési rendeletét, az önkormányzatok tulajdonába, illetve az önkormányzati ingatlankezelő szervek kezelésében lévő házingatlanok eladásának feltételeiről.

II. Felkéri a Főjegyzőt, hogy a rendelet kihirdetéséről gondoskodják.
Felelős: Dr. Szegvári Péter
Határidő: azonnal.

Budapest, 1991. V. 22.



/ Györi Péter /
a Szociálpolitikai, Foglalkoztatási
és Lakásügyi Bizottság Elnöke

Környezeti Környezeti	Készlet lakás 1990. IX-30.	Vételi igény			VB eladásra kijelölte				Megbízás eladásra				Eladva				
		1982- 1988	1989	1990	Össz	1982- 1988	1989	1990	Össz	1982- 1988	1989	1990	Össz	1982- 1988	1989	1990	Össz.
I	10274	1161	1902	1822	4885	527	2600	2022	5149	313	522	1300	2135	128	490	1249	1957
II	16204	4118	2811	2320	9249	3043	2041	6064	11148	1738	2009	2772	6519	591	793	2716	4100
III	23624	993	3622	3435	8050	746	5416	5701	11863	528	2415	5613	8556	193	963	3705	4861
IV	20925	283	241	598	1122	179	109	44	332	126	95	44	265	66	56	53	175
V	16224	621	1401	5109	7131	414	987	4132	5533	393	209	2788	3350	129	233	973	1335
VI	25480	939	2081	5116	8136	523	1381	4906	6815	321	806	1728	2855	85	403	443	1011
VII	35988	750	3642	3109	7501	1591	4384	3192	9167	436	4384	3192	8012	171	382	1722	2275
VIII	35988	503	753	2106	3369	362	422	3834	4518	263	354	3634	4251	98	217	949	1264
IX	20256	896	2757	3905	7558	122	2018	6757	8897	111	1723	6757	8591	24	128	2736	2898
X	19780	383	279	11367	12029	345	163	599	1097	340	163	599	1092	254	61	305	620
XI	27627	3219	6840	13644	22703	1067	1318	9701	12086	326	822	6574	8222	328	288	4315	4931
XII	11719	2560	3599	2198	8357	1664	1714	2272	5650	840	2135	3305	5280	528	697	1726	2941
XIII	37514	2935	4154	4971	12060	2001	1519	6104	9624	914	1539	6104	8957	294	603	2551	3548
XIV	32956	2249	3385	2703	8337	1153	1764	4988	7905	841	912	5136	6889	532	351	2222	3105
XV	16214	508	318	742	1568	247	52	870	1169	187	52	870	1109	95	64	214	373
XVI	1767	382	61	58	502	260	36	15	311	191	95	51	337	137	41	61	239
XVII	4309	169	200	1426	1795	133	63	740	941	127	68	740	935	49	59	67	175
XVIII	7406	527	1705	614	2846	332	97	879	1308	316	36	33	385	174	35	39	248
XIX	12478	523	1533	5462	7518	283	261	6192	6736	217	1	172	390	101	55	81	237
XX	9024	1151	2222	1717	5090	851	1543	2201	4595	688	100	599	1387	315	76	493	794
XXI	11410	462	519	1907	2898	269	143	494	906	279	143	494	916	219	116	113	453
XXII	3710	231	190	216	637	177	95	95	367	109	42	96	247	38	61	61	160
ÖSSZESEN	410317	25564	44231	74545	144230	16294	20131	71792	116217	10104	18625	52591	81320	4649	6232	26709	37590
x	Tiltalom miatt teljesítetlennel együtt.																
						</											

BUDAPEST FŐVÁROS KÖZGYŰLÉSE
...../1991. számú
R E N D E L E T E

az ingatlankezelő vállalatok kezelésében
lévő állami ingatlanok eladásának fel-
tételéről szóló 5/1989.(VIII.31.) számú
Fővárosi Tanácsi rendelet módosításáról

Budapest Főváros Főjegyzője: A rendelet címének javasolja:
... az önkormányzatok tulajdonába kerülő házingatlanok ela-
dásának feltételeiről.

Előterjesztő: A címet pontosította.

Budapest Főváros Közgyűlése az "állami"
tulajdonban álló házingatlanok elidege-
nitésének szabályozásáról szóló, többször
módosított: 32/1969.(IX.30.)Korm. számú
rendelet 2.§(7) bekezdése, 7.§(2) be-
kezdése, 8.§(1) bekezdése, továbbá a
16/1969.(IX.30.)ÉVM-MÉM-PM. számú együttes
rendelet 10.§(7) bekezdésében foglalt
felhatalmazás alapján a következőket
rendeli.

1. §.

A rendeletet a helyi önkormányzatokról szóló
törvény 107.§. (1) bekezdés e/pontjában fog-
lalt ingatlanok elidegenítésére keli alkál-
mazni.

Budapest Főváros Főjegyzője: A hivatkozott Ötv. rendelkezé-
sének kiírását javasolja.

XII., Önk. Jegyzője: a rendelet nem tér ki a nem lakás cél-
jára szolgáló helyiségekre.

XVIII., Önk. Polg.: Pontosítást javasol a tervezet nincs
összhangban az 1. §-val.

Lakásszövetkezetek Bp-i Szövetsége: Javasolja egyértelműen
meghatározni, hogy a tervezet házingatlanokra, vagy ingatla-
nokra vonatkozik.

Előterjesztő: Egyetért, a rendeletet az 1. §-ban megnevezett
házingatlanok elidegenítésére kell alkalmazni, ennek megfe-
lelően a rendelkezést pontosította.

2. §.

/1/ A főváros területén a 16/1969.(IX.30.)
ÉVM-MÉM-PM. számú együttes rendelet
3.§-ában megjelölt elidegenítési tilal-
makon tulmenően nem adhatók el:

I. változat:

- a/ azok a rekonstrukciós, rehabilitációs vagy egyéb területen lévő, műszakilag leromlott állagu ingatlanok, amelyek a részletes rendezési tervekben vagy jogerős hatósági határozatok alapján bontásra vannak kijelölve,
- b/ magánszemélyek részére az önkormányzati tulajdonban álló, műszakilag leromlott állapotú, korszerűsítéssel, szerkezet-cserével egybekötött, teljes felújítást igénylő ingatlanok, amelyeknél a szükséges munkák elvégzése a lakók - csak egy részének - átmeneti, illetőleg végleges kihelyezésével oldható csak meg.
- c/ a Vár területén lévő, kizárólag önkormányzati és vegyes tulajdonban álló ingatlanok.

Lakásszövetkezetek Bp-i Szövetsége: Javasolja, hogy a vár mellett a fővárosban lévő más fontos műemléki épületegyütteseket is elidegenítési tilalom alá helyezzenek és erről tilalmi listát állítsanak össze.

VIII., Önk. Polgármestere: Nem javasolja eladni a műemlék, illetve műemlék jellegű épületeket. A rehabilitációs és bontási övezetben lévő épületeket javasolja a tilalmi címjegyzéken tartani.

Előterjesztő: A javaslatnak nincs akadálya a központi jogszabály alapján, mivel a műemlékek vagy műemlék jellegű házingatlanok nem idegeníthetők el, kivéve ha a műemléki hatóság megfelelő feltételekkel hozzájárul.

- d/ a lakásgazdálkodás, továbbá a gazdaságos épületfenntartás céljára szolgáló és a helyi önkormányzatok által jóváhagyott címjegyzékbe felvett ingatlanok.

II. változat:

- a/ azok a rekonstrukciós, rehabilitációs vagy egyéb területen lévő, műszakilag leromlott állagu ingatlanok, amelyek a részletes rendezési tervekben vagy jogerős hatósági határozatok alapján bontásra vannak kijelölve,
- b/ magánszemélyek részére az önkormányzati tulajdonban álló, műszakilag leromlott állapotú, korszerűsítéssel, szerkezet-cserével egybekötött, teljes felújítást

igénylő ingatlanok, amelyeknél a szükséges munkák elvégzése a lakók - csak egy részének - átmeneti, illetőleg végleges kihelyezésével oldható csak meg,

c/ a lakásgazdálkodás, továbbá a gazdaságos épületfenntartás céljára szolgáló és a helyi önkormányzatok által jóváhagyott címjegyzékbe felvett ingatlanok.

XVIII., Önk. Polg.: A Kormányrendeletben foglalt tilalmak ismételt felsorolását feleslegesnek tartja az I. változatot nem javasolja, mert a bérlőkre méltánytalan.

XXII., Önk. Bizottsága: A 2. § (1) bekezdés b/ pontját törölni javasolja, szerinte akadályozza az ingatlanpiacot. Az I. változatot javasolja.

Lakásbérlők Egyesülete: A II. változatot javasolja.

Fővárosi Bíróság: Az I. változatot javasolja. Lakásszövetkezetek Bp-i Szövetsége: Észrevételezi, hogy címjegyzéket az önkormányzat csak az I. változat d/ pontja és a II. változat c/ pontjában lévő házingatlanokról készít, ez nem teljeskörű. Javasolja a korábbi címjegyzékek felülvizsgálatát, illetve kiegészítését előírni.

Előterjesztő: A tervezetben felsorolt tilalmak nem azonosak a végrehajtási rendeletben felsorolt tilalmakkal, pl.: a tervezet a bontásra kijelölt ingatlanoknál határidőt nem jelöl meg.

A 2. § (1) bek. b/ pontjának fenntartását az épületvagyon megóvása indokolja.

Lakásgazdálkodási szempontból a II. változat támogatható, amennyiben a várbéli műemlékek védelme megoldható. Ezért Bizottságunk a II. változatot támogatja.

/2/ Azok a kizárólag önkormányzati tulajdonban álló épületek, amelyeknek teherhordó szerkezetei, anyaguk (bauxit, fa, salakbeton, stb.) szilárdsági csökkenése vagy egyéb műszaki ok miatt megerősítésre szorulnak, csak akkor adhatók el, ha a bérlők az elvégzendő munkát és költséget tartalmazó szakvélemény megismerése után is kérik.

XII., Önk. Jegyzője: A 2. § b/ pontját törölni javasolja, azzal, hogy a 2. § (2) bekezdése ismeretében is vételi szándéka van a tulajdonosnak, attól nem kellene elzárni.

Az I. változatot javasolja.

XXII., Önk. Jegyzője: Az I. változatot javasolja, a (2) bekezdéssel kiegészítve.

Belügyminisztérium: Javasolja feltételes elidegenítési tilalom kiterjesztését a házfelügyelői szolgálati lakásokra.

Előterjesztő: Az épületvagyon és a leendő tulajdonosok megóvása indokolja, hogy a körülírt ingatlanok ne kerüljenek magánszemélyek tulajdonába. Műszaki állapotukat tekintve kü-

lönbség van a 2. § (1) bek. b/ pont, valamint a 2. § (2) bekezdésében lévő ingatlanok között. A házfelügyelők lakás és munkajogi ügyei más jogszabályok alapján rendezhetők elidegenítési tilalom nélkül is.

A KORÁBBI RENDELET 3-4. §-A HATÁLYÁT
VESZTI.

Lakásszövetkezetek Bp-i Szövetsége: Kifogásolja, hogy a 3. §-t a tervezet nem vette át, mivel mindenki számára világos volt, hogy mely épületeket nem idegenítenek el.

Előterjesztő: Egyetért, a tervezetet pontosította. Ennek megfelelően a további §-ok számozását megváltoztatta.

ÚJ RENDELKEZÉS:

3. §.

- /1/ Az önkormányzat az elidegenítésre kijelölt egylakásos, hat lakószobásnál nem nagyobb többlakásos ingatlanok, valamint öröklakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételárát az ingatlan tényleges forgalmi értékéhez igazodóan a 16/1969. (IX.30.) ÉVM-MÉM-PM. sz. együttes rendelet 7.§.(1) és (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően állapítja meg.

Budapest Főváros Főjegyzője: "Állapítja meg helyett, állapíthatja meg szóhasználatot javasol.

Lakásszövetkezetek Bp-i Szövetsége: szerint nem szükséges rögzíteni, hogy a 7. § (1) és (3) bekezdésétől el lehet térni, mert ezt a központi jogszabály biztosítja.

Előterjesztő: A Fővárosi Közgyűlés rendeletével előírhatja, a vételár megállapítására vonatkozó központi jogszabálytól való eltérést. A tervezet kimondja, hogy az önkormányzat a központi jogszabályban foglaltaktól eltér. (Nem eltérhet!) XII., **Önk. Jegyzője:** Szövegmódosítási javaslata.... "de a vételár nem haladhatja meg a forgalmi értéket".

Előterjesztő: A központi jogszabály szerint a vételár lakott lakás esetében az ingatlan helyi forgalmi értékét nem haladhatja meg. A házingatlan vételára - a lakásokat kivéve - a helyi forgalmi értéket (a valószínűsített átlagos értéket) meghaladhatja. Ezért nem illeszthető a szövegmódosítás a fenti bekezdéshez.

- /2/ Az (1) bekezdésben foglaltak alkalmazásánál figyelembe kell venni:

- a/ az ingatlan és az ahhoz tartozó földrészlet és a melléképületek műszaki és helyi forgalmi értékét,

b/ az ingatlan lakottságát,

XII., Önk. Jegyzője: Törölni javasolja.

Előterjesztő: A jogszabályhely kívülálló vevőre is vonatkozik, ezért a lakottság figyelembe vétele indokolt.

c/ a bérlő - más jogszabályi rendelkezések alapján meg nem térült - ráfordításainak hatását.

XXII., Önk. Jegyzője: Javasolja bérlő ráfordításainak pontosabb meghatározását.

Fővárosi Főügyészség: Javasolja a "...alapján ténylegesen" szóhasználat beépítését.

Előterjesztő: Egyetért, a tervezetet pontosította.

4. §.

/1/ Az önkormányzat az ingatlan értékesítéséhez tételes, összetevőire bontott forgalmi értékbecslést készít vagy készíttet.

/2/ A tételes értékbecslés többek között tartalmazza:

Budapest Főváros Főjegyzője: Szövegjavaslata: "A tételes értékbecslésnek tartalmaznia kell a más jogszabályban meghatározott tartalmi kellékeken felül"

Előterjesztő: szerint a tervezet többet is és kevesebbet is tartalmaz más jogszabályi előírásokhoz képest.

a/ az épület, melléképületek

- szerkezeteinek, berendezéseinek anyagát, életkorát, használhatóságuk százalékos mértékét,
- a helyreállítás, javítás szükségességét, esetleges hatósági kötelezéseket,

Lakásszövetkezetek Bp-i Szövetsége: Javasolja, hogy a helyreállítás, javítás költségeit is tartalmazza az értékbecslés.

VIII., Önk. Polgármestere: Szerinte statikai és épületgépészeti szakvélemény készítését írja elő a tervezet, amely költségigényes.

Előterjesztő: A 6. §-ban ez a rendelkezés benne van, a további részletezés nem lenne megoldható.

Az értékbecslés elsődleges célja a házingatlan forgalmi értékének megállapítása.

b/ a földrészlet

- településen belüli elhelyezkedését, fekvését,
- közművesítetttségének mértékét,
- infrastrukturális adottságait,
- megközelítési lehetőségét,
- esetleges további beépítési lehetőségeit,
- egyéb adottságait, (például: parkosított, támfalépítési kötelezettséggel terhelt)

c/ annak feltüntetését, hogy a házfelügyelői lakás és esetlegesen egyes hasznosítható helyiségek üres állapotban kerülnek-e a társasházközösség tulajdonába,

d/ a lakás,

- épületen belüli elhelyezkedését,
- a bérlő meg nem térült ráfordításainak mértékét.

II., Önk. Bizottsága: a ráfordítások minimális mértékét pl. 50.000,- Ft javasolja meghatározni.

Előterjesztő: A költségek konkrét összegét kell figyelembe venni.

XII., Önk. Jegyzője: A (2) bekezdést törölni javasolja, szerinte a c/ és d/ pontban foglaltak nem a szakértő feladata.

VIII., Önk. Polgármestere: Eddig is alkalmazták a 4. § a-b-c/ pontjaiban foglaltakat.

Belügyminisztérium: A bérlő meg nem térült ráfordításait a forgalmi érték megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.

Fővárosi Főügyészség: Javasolja a d/ pontban "... ténylegesen meg nem térült" szóhasználatot.

Előterjesztő szerint korrekt adás-vételi szerződés kellő részletességű értébecslés hiányában nem köthető. A szakértő feladata a c/ és d/ pontban foglaltak megállapítása, annak értékelése valóban a tulajdonos feladata. A c/ és d/ pontot pontosítottuk.

A Belügyminisztérium észrevételével előterjesztő egyetért.

/3/ A (2) bekezdés szerint elkészített értébecslést az ingatlan lakottsága miatt a magánforgalomban kialakult mértékkel (30-50 %) csökkenteni kell.

II., Önk. Alpolg.: 4. § (3) bekezdése helyett javasolja, hogy a (2) bekezdés szerinti értébecslés alapján az önkormányzat a vételárat saját belátása szerint állapíthassa meg.

IV., Önk. Bizottsága: Kihagyni javasolja azzal, hogy a vételárat a vevő és az eladó megállapodása határozza meg.

Előterjesztő: A tervezet nem zárja ki, hogy az önkormányzat a vételárat - a lakottság figyelembevételével - mérlegelje.

II., Önk. Bizottsága: a 30-50 %-os értékcsökkentést nem javasolja, mert ha a bentlakó vevő vásárolja meg a lakást, azt beköltözhetőnek kell tekinteni.

VIII., Önk. Polgármestere: A forgalmi értéknél eddig is alkalmazták a 30-50 %-os csökkentést.

XII., Önk. Jegyzője: A lakottság kötelező jellegű figyelembevételét szükségtelennek tartja, pontosítani javasolja.

Fővárosi Főügyészség: Javasolja a %-os meghatározás törlését, szerinte értelemzavaró.

Belügyminisztérium: szerint a magánforgalomban kialakult mérték itt nem valósítható meg, mivel a bérlők nem 3. személy által lakott lakást vásárolnak meg.

Pénzügyminisztérium: Szövegjavaslata: a (3) bekezdés helyett: "Ha a lakást a bérlő és a vele egy tekintet alá eső személyek vásárolják meg, úgy a vételár a (2) bekezdés alapján meghatározott forgalmi érték összegének

a/ legfeljebb 4 lakást magába foglaló épületben lévő lakás esetén 70 %-a,

b/ négynél több lakást magában foglaló épületben lévő lakás esetén 50 %-a.

Előterjesztő: Egyetért, ezért az értébecslésben a háztartatlan beköltözhető és lakott forgalmi értékét is meg kell határozni, és egyéniesítve indokolt alkalmazni. A rendelkezést pontosítottuk.

Nem tartjuk helyesnek lakásszámok szerint megállapítani forgalmi érték %-át, mivel azt egyéb tényezők is befolyásolják.

/4/ Az (1)-(3) bekezdésben foglaltak alapján kialakított vételár nem lehet alacsonyabb

I. változat:

a forgalmi érték teljes összegének 10 %-ánál,

II. változat:

a forgalmi érték teljes összegének 15 %-ánál.

II., Önk.: Törölni javasolja azzal, hogy az önkormányzat saját belátása szerint döntsön.

IV., Önk. Bizottsága: Törölni javasolja.

VIII., Önk. Polgármestere: Az I. v á l t o z a t o t nem javasolja.

XII., Önk. Jegyzője: A I I . v á l t o z a t o t javasolja, szerinte a vételár minimumának meghatározására szükség van.

XIV., Önk. Alpolg.: Az I . v á l t o z a t o t javasolja.

XVIII., Önk. Polg.: Szerinte a tervezet a vételár legalacsonyabb összegét rendkívül alacsony mértékben a forgalmi érték 10, illetve 15 %-ában határozza meg.

XXII., Onk. Bizottsága: A I I . v á l t o z a t o t javasolja.

Fővárosi Bíróság: Az I . v á l t o z a t o t javasolja.

Lakásszövetkezetek Bp-i Szövetsége: A vételár alsó határát nem kell feltétlenül limitálni.

Lakásbérlok Egyesülete: Az I . v á l t o z a t o t javasolja.

Előterjesztő: Az önkormányzati tulajdon védelme szempontjából a vételár minimum jogszabályi megállapítása indokolt.

A tervezet nem a "vételár legalacsonyabb összegét határozza meg", hanem kimondja, hogy a vételár nem lehet alacsonyabb az I. illetve a II. változat mértékénél. A jelenlegi legalacsonyabb hányad 15 %.

Bizottságunk a II. változatot támogatja

Városcutató Kft.: A forgalmi érték csökkentésének mértékét abszolút értékben is maximálni javasolja: pl. ne lehessen több, mint 1 millió Ft.

Előterjesztő: A kellő egyéniesítést gátolná az előre meghatározott forint összege.

/5/ Az önkormányzat mind a vevő, mind a saját érdekeit szem előtt tartva, a forgalmi értékebecslés tartalmi megfelelőségét vizsgálja, szükség esetén még az eladási ajánlat kiküldése előtt módosíttassa.

Budapest Főváros Főjegyzője: Javasolja szükség esetén azt ... szóhasználatot.

Előterjesztő: Egyetért, pontosítva.

XII., Onk. Jegyzője: Törölni javasolja, mert a szakértőt a szakvélemény felülbírálására nem lehet kötelezni.

Fővárosi Főügyészség: Törölni javasolja, szerinte az utólagos módosítás jogbizonytalanságot eredményez, az értékebecslést, illetve a vételárat az elidegenítésre kijelölése előtt és a kijelöléskor kell vizsgálni.

Pénzügyminisztérium: Javasolja a szöveg pontosítását, mert nem tűnik ki, hogy ki kivel milyen módon módosíttat.

Lakásszövetkezetek Bp-i Szövetsége: Törölni javasolja, mivel nyilvánvalónak tartja, amit nem szükséges rendeletben rögzíteni.

Előterjesztő: Az önkormányzat, amennyiben szükséges ellenőrző szakértőt kér fel, a rendelkezést pontosítottuk.

Az ingatlan vételárának vizsgálatára, illetőleg értékebecslés készítésére az elidegenítésre történő kijelölése előtt nem kerülhet sor. A központi jogszabály szerint az elidegenítésre történő kijelölést követően kaphat az elidegenítéssel megbízott szerv a házingatlan elidegenítésére megbízást.

XXII., Onk. Bizottsága: (6) bekezdésnek javasolja az értékebecslés árának megosztási arányait szabályozni a vevő és az eladó között.

Előterjesztő: Az értékebecslés készítésére az önkormányzat ad megbízást, amelynek költségeit mint megbízó tartozik megfizetni. Az értékebecslés az ingatlan forgalmi értékének megállapításával kapcsolatos költség, amely a központi jogszabály

alapján az elidegenítésből származó bevételt terheli. Nincs akadálya, hogy az önkormányzat e költség nagyságát mérlegelje az eladás során.

5. §.

A vételár egészére adott részletfizetési kedvezménnyel vásárolhatják meg az ingatlanban lévő lakásokat azok a nyugdíjasok, illetőleg a jövedelmi, vagyoni és szociális helyzetük alapján tanácsai (önkormányzati) bérlakásra jogosult személyek, akik a jogszabályi védelem ellenére élni kívánnak vételi jogukkal.

II., Önk.: Törölni javasolja, azzal, hogy az önkormányzat saját belátása szerint adhasson részletfizetési kedvezményt.

XIV., Önk. Alpolg.: Javasolja, hogy a jövedelmi helyzet ne a bérlakásra jogosultság szerint legyen meghatározva.

XVIII., Önk. Polg.: Észrevételezi, hogy a részletfizetés lehetőségét csak az alacsony jövedelmű, illetve nyugdíjas bérlők számára biztosítja a tervezet.

Városkutatás Kft.: szociális alapon nem tartja indokoltnak részletfizetési kedvezményt adni. A lakások privatizálása nem szociális akció.

Előterjesztő: Szerintünk csak kivételesen méltányolható esetekben a tervezet szerint indokolt a lakásvásárláshoz részletfizetési kedvezményt nyújtani.

A KORÁBBI RENDELET 6-10.§-A HATÁLYÁT
VESZTI.

Lakásszövetkezetek Országos Szövetsége: Észrevételezi, hogy a tervezet a hatályban lévő rendelet 8. §-át - amely az állami bérlakások lakásszövetkezetek részére történő elidegenítését rendezi - hatályon kívül helyezi.

Előterjesztő: A központi jogszabály rendezi a lakásszövetkezetek részére elidegeníthető házingatlanok szabályait.

ÚJ RENDELKEZÉS:

6. §.

Az elidegenítéssel megbízott szerv a 16/1969. (IX.30.)ÉVM-MÉM-PM. számú együttes rendelet 10.§.(2) bekezdésben megjelöltek közlésén felül az eladási ajánlathoz köteles csatolni:

- az ingatlan lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatót,
- tájékoztatót a tulajdonosra háruló kötelezettségekről és azok várható költségkihatásairól,

II., és XII., Onk.: Javasolják elhagyni "és azok várható költségkihatásairól" szövegrészt.

Előterjesztő: A Ptk. 367. § (1) bek. alapján az eladó köteles a vevőt az ingatlannal kapcsolatos terhekről is tájékoztatni. A rendelkezést pontosítottuk.

Fővárosi Bíróság: Az első és második bekezdés törlését javasolja, mivel a laikusnak a műszaki állapotról szóló tájékoztató nem sokat mond, a várható költségkihatásokat, szerinte infláció miatt nem lehet becsülni.

Előterjesztő: Az eladási ajánlatot nem tartja teljesnek a három melléklet csatolása nélkül, az inflációs hatások utólag értékelhetők.

- összetevőire bontott, tételes forgalmi értékbecslést.

Lakásbérlők Egyesülete: A bérlők védelmét célzó korrekt tájékoztatással egyetért.

7. §.

E rendelet 1991. május 1. napján lép hatályba. Rendelkezéseit az 1990. január 1-től benyújtott kérelmek alapján már kijelölt ingatlanokra kell alkalmazni, feltéve, hogy a vételi ajánlat ki-
küldésére még nem került sor.

II., Onk. Biz.: Javasolt időpont 1989. január 1.

II., Onk. Alpolg.: Törölni javasolja a "benyújtott kérelmek alapján már" szövegrészt, a rendelet az 1990. január 1. után elidegenítésre kijelölt ingatlanokra vonatkozzon.

VIII., Onk. Polgármestere: Az 1991. május 1-ét követően elidegenítésre kijelölt épületekre javasolja alkalmazni.

XII., Onk. Jegyzője: A rendelet a kihirdetés napján lépjen hatályba, rendelkezéseit az 1991. január 1. után benyújtott kérelmek alapján a még ki nem jelölt ingatlanokra kell alkalmazni.

XIV., Onk. Alpolg.: A rendelkezésről szóló dátumokkal egyetért.

XXII., Onk. Bizottsága: Méltánytalannak tartja a rendelet hatályának 1990. január 1-ig történő kiterjesztését, mivel a vevők más feltételek mellett döntöttek vételi igényükről.

Fővárosi Főügyészség: A tervezet visszaható hatályát törölni javasolja az általános jogelvekre hivatkozva, miszerint jogszabály visszamenőleges hatályának akkor van helye, ha az érintetteknek kedvezőbb.

Fővárosi Lakásbérlők Erdekvédelmi Egyesülete: A tervezet visszamenő hatályával nem ért egyet.

Lakásbérlők Egyesülete: A visszamenőleges hatállyal nem ért egyet. Javasolja július 1-ét a hatálybalépés időpontjának.

Előterjesztő: Időpont megjelölése nélkül a már elidegenítésre kijelölt ingatlanokra javasoljuk alkalmazni. Az általános indoklásban még részletesen kifejtjük.

Az 5.§-ban foglaltakat azonban az 1989. szeptember 1-ét követően elidegenítésre kijelölt ingatlanokra is alkalmazni kell.

II., Önk.: Törölni javasolja.

Fővárosi Főügyészség: Törölni javasolja.

Előterjesztő: Egyetértünk, feltéve, hogy az előző bekezdés is a javasolt formában kerül előterjesztésre.

E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a Budapest Főváros Tanácsának 5/1989. (VIII.31.) számú rendelet 3-10.§-ai hatályát veszti.

XVIII., Önk. Polg.: Javasolja e rendelet hatályba lépésével egyidejűleg az 5/1989. (VIII. 31.) sz. rendelet hatályon kívül helyezését.

Fővárosi Főügyészség: Célszerűbbnek tartaná a korábbi rendelet hatályon kívül helyezését és a tervezetet új rendeletként megalkotni.

Előterjesztő: Egyetért, melynek megfelelő a beterjesztett 8 változat.

Dr. Szegvári Péter
főjegyző

Dr. Domszky Gábor
főpolgármester

Egyéb észrevételeket tettek:

II., Önk. Bizottsága javasolja, hogy a bérlő minimum tíz évig ne adhassa el, illetve ne cserélhesse el az önkormányzattól megvett lakását.

IV., Önk. Bizottsága javasolja rendelettel szabályozni a vegyes tulajdonban az önkormányzati tulajdonhányad kisebbségbe szorítását, továbbá a részletfizetéssel megvásárolt ingatlanoknál a jelzálog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom ingatlannyilvántartásba történő bejegyeztetését.

VIII., Önk. Polg. a központi jogszabályok módosításánál javasolja figyelembe venni a nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékebecslésénél a használatbavételi díjat. Javasolja, hogy egy várható részletes állagmegóvási prognózist is legyen köteles ajánlani az eladó a vevőnek.

XVIII., Önk. Polg.: szerint a tervezet nem tisztázza a vegyes tulajdonu épületek karbantartási költségeinek megoszlását, valamint nem tartalmaz rendelkezéseket arra, hogy a vételárból milyen arány illeti meg a helyi önkormányzatot. Fővárosi keretrendelet alkotását javasolja.

Lakástulajdonosok Országos Szövetsége szerint a tulajdon értékesítése piaci áron történjék. Megfontolandónak tartja a felújításra szoruló lakások értékesítését. Javasolja, hogy a társasházak alakításánál intézményesen kerüljön a Szövetségük bevonásra.

Magyar Szociális Lakásalapítvány szerint az önkormányzatnak az eladásnál szavatosságot kell vállalni az ingatlanok 5, illetve 10 éven belüli felújítására. Javasolja, hogy a piaci lakbérű bérlakásokat ne értékesítsék.

Kisemmizettek Érdekvédelmi Egyesülete szerint a kiárusítás jelleget meg kell szüntetni, piaci viszonyokat kell teremteni. A jövőbeni kártalanítás alapját nem lehet elvonni. Ezen ingatlanok elidegenítését fel kellene függeszteni.

Lakásszövetkezetek Bp-i Szövetsége szerint az értékesítésre kerülő épületeknél a lakások vételárát a teljes ingatlan figyelembevételével kell megállapítani. Az eladásnál rögzíteni kellene, hogy az épület felújítását milyen határidőre kellene elvégeznie a tulajdonosnak, ennek összegét a vételárból le kell vonni. Javasolja, hogy a házmaster lakás maradjon önkormányzati tulajdonban.

Lakásszövetkezetek Országos Szövetsége javaslatot tesz az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások szövetkezeti formában való üzemeltetésére.

Fővárosi Lakásbérlők Érdekvédelmi Egyesülete észrevételezi, hogy a vételi ajánlat kiküldésére az eluralkodott bürokrácia miatt nem került sor, ezért a már elidegenítésre kijelölt ingatlant a kijelölés időpontjában érvényben lévő áron kell értékesíteni.

Lakásbérlők Egyesülete amellet, hogy a rendelet időszerűségét vitatja, szándékával, indokolásával teljes egészében

egyetért. Szerinte a lakások elidegenítése országos keret-szabályozást igényel. A házfelügyelői lakások szabályozását javasolja, úgy, hogy azt helyiségcsoportként kell kezelni és azt a többi lakáshoz hasonlóan értékelni, utalni arra, hogy az üres, vagy pedig lakott-e. Szerinte az eladási ajánlatot követően közös szemlén kellene megállapítani a szakvélemény valóságát, továbbá a kezelő legyen köteles átadni az építési, felújítási terveket és egyéb iratokat.

Városkutatás Kft. javasolja megtiltani a rehabilitációs területeken a közösségi terek eladását. (Pl.: padlástér) Megfontolásra javasolja, hogy vegyes tulajdonnál a közösségi területek rendeletileg önkormányzati tulajdonban maradjanak. Szerinte az értékebecslési eljárásban irreálisan alacsony értékebecslésre való tendencia van beépítve.

Fővárosi Bíróság szerinte a központi jogszabályok módosítása sürgősebb lenne, mint a tervezet. Meg kellene határozni, hogy az értékesítéssel megbízott szerv milyen tartalommal köteles a társasház alapító okiratát elkészíteni, mivel vitás, hogy a házfelügyelői lakás közös, vagy külön tulajdonba kerüljön-e.

Fővárosi Főügyészség felveti, hogy a fővárosi törvény hiányában a rendeletalkotásra van-e a Fővárosi Közgyűlésnek hatásköre. A tervezet nem rendezi a házfelügyelői lakások sorát.

Belügyminisztérium hivatkozik az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló törvényjavaslatra, miszerint a lakások és helyiségek a kerületi önkormányzatok tulajdonába kerülnek. Ebből a szempontból aggályosnak tartja a Fővárosi Közgyűlés hatáskörét a szabályozásra. Ugyanakkor az egységes jogalkalmazás érdekében indokoltnak tartja a főváros álláspontjának rendeletben történő kinyilvánítását.

BUDAPEST FŐVÁROS KÖZGYŰLÉSE
...../1991. számú
R E N D E L E T E

A változat

az ingatlankezelő vállalatok kezelésében
lévő állami házingatlanok eladásának fel-
tételéről szóló 5/1989.(VIII.31.) számú
Fővárosi Tanácsi rendelet módosításáról

Budapest Főváros Közgyűlése az "állami"
tulajdonban álló házingatlanok elidege-
nitésének szabályozásáról szóló, többször
módosított: 32/1969.(IX.30.)Korm. számú
rendelet 2.§(7) bekezdése, 7.§(2) be-
kezdése, 8.§(1) bekezdése, továbbá a
16/1969.(IX.30.)ÉVM-MÉM-PM. számú együttes
rendelet 10.§(7) bekezdésében foglalt
felhatalmazás alapján a következőket
rendeli.

1. §.

A rendeletet a helyi önkormányzatokról szóló
1990. évi LXV. törvény hatályával önkormány-
zatok tulajdonába kerülő állami bérlakások és
az önkormányzati ingatlankezelő szervek keze-
lésében lévő házingatlanok elidegenítésére
kell alkalmazni.

2. §.

- /1/ A főváros területén a 16/1969.(IX.30.)
ÉVM-MÉM-PM. számú együttes rendelet
3.§-ában megjelölt elidegenítési tilal-
makon túlmenően nem adhatók el:

I. változat:

- a/ azok a rekonstrukciós, rehabilitációs
vagy egyéb területen lévő, műszakilag
leromlott állagu házingatlanok, amelyek
a részletes rendezési tervekben vagy
jogerős hatósági határozatok alapján
bontásra vannak kijelölve, .
- b/ magánszemélyek részére az önkormányzati
tulajdonban álló, műszakilag leromlott
állapotú, korszerűsítéssel, szerkezet-
cserével egybekötött, teljes felújítást
igénylő házingatlanok, amelyeknél a szük-
séges munkák elvégzése a lakók - csak
egy részének - átmeneti, illetőleg
végleges kihelyezésével oldható csak
meg.

- c/ a Vár területén lévő, kizárólag önkormányzati és vegyes tulajdonban álló házingatlanok.
- d/ a lakásgazdálkodás, továbbá a gazdaságos épületfenntartás céljára szolgáló és a helyi önkormányzatok által jóváhagyott címjegyzékbe felvett házingatlanok.

II. változat:

- a/ azok a rekonstrukciós, rehabilitációs vagy egyéb területen lévő, műszakilag leromlott állagu házingatlanok, amelyek a részletes rendezési tervekben vagy jogerős hatósági határozatok alapján bontásra vannak kijelölve,
 - b/ magánszemélyek részére az önkormányzati tulajdonban álló, műszakilag leromlott állapotú, korszerűsítéssel, szerkezcserével egybekötött, teljes felújítást igénylő házingatlanok, amelyeknél a szükséges munkák elvégzése a lakók - csak egy részének - átmeneti, illetőleg végleges kihelyezésével oldható csak meg,
 - c/ a lakásgazdálkodás, továbbá a gazdaságos épületfenntartás céljára szolgáló és a helyi önkormányzatok által jóváhagyott címjegyzékbe felvett házingatlanok.
- /2/ Azok a kizárólag önkormányzati tulajdonban álló épületek, amelyeknek teherhordó szerkezetei, anyaguk (baxit, fa, salakbeton, stb.) szilárdsági csökkenése vagy egyéb műszaki ok miatt megerősítésre szorulnak, csak akkor adhatók el, ha a vevők az elvégzendő munkát és költséget tartalmazó szakvélemény megismerése után is kérik.

3. §

A kerületi önkormányzatok kötelesek a magasabb szintű jogszabályok és e rendelet előírásait is figyelembe véve az el nem adható házingatlanok címjegyzékét összeállítani és azt a polgármesteri hivatalban, valamint az ingatlankezelő szervezetnél kifüggeszteni. A kifüggesztett címjegyzéket folyamatosan felül kell vizsgálni és szükség szerint módosítani.

A KORÁBBI RENDELET 4. §-A HATÁLYÁT
VESZTI.

ÚJ RENDELKEZÉS:

4. §.

- /1/ Az önkormányzat az elidegenítésre kijelölt egylakásos, hat lakószobásnál nem nagyobb többlakásos ingatlanok, valamint öröklakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételárát az ingatlan tényleges forgalmi értékéhez igazodóan a 16/1969. (IX.30.) ÉVM-MÉM-PM. sz. együttes rendelet 7.§.(1) és (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően állapítja meg.
- /2/ Az (1) bekezdésben foglaltak alkalmazásánál figyelembe kell venni:
- a/ a házingatlan (felépítmények és az ahhoz tartozó földrészlet) műszaki és bekölthető helyi forgalmi értékét,
 - b/ a házingatlan lakottságát, illetve azt, hogy a bérlő, vagy a vele egy tekintet alá eső személy a vevő,
 - c/ a bérlő - más jogszabályi rendelkezések alapján ténylegesen meg nem térült - ráfordításainak hatását.

5. §.

- /1/ Az önkormányzat a házingatlan értékesítéséhez tételes, összetevőire bontott forgalmi értékbecslést készít vagy készíttet.
- /2/ A tételes értékbecslés többek között tartalmazza:
- a/ az épület, melléképületek
 - szerkezeteinek, berendezéseinek anyagát, életkorát, használhatóságuk százalékos mértékét,
 - a helyreállítás, javítás szükségességét, esetleges hatósági kötelezéseket,

b/ a földrészlet

- településen belüli elhelyezkedését, fekvését,
- közművesítetttségének mértékét,
- infrastrukturális adottságait,
- megközelítési lehetőségét,
- esetleges további beépítési lehetőségeit,
- egyéb adottságait, (például: parkosított, támfalépítési kötelezettséggel terhelt)

c/ annak feltüntetését, hogy a volt (ház-felügyelői) szolgálati lakás és a hasznosítható helyiségek üres vagy nem üres állapotban a társasházközösség tulajdonába kerülnek-e.

d/ a lakás

- minőségét meghatározó tényezőket,
- épületen belüli elhelyezkedését,
- a bérlő a ténylegesen meg nem térült ráfordításainak mértékét.

/3/ a/ A (2) bekezdés szerint elkészített értékebecslés a házingatlan beköltözhető forgalmi értékét tartalmazza.

b/ kívülálló vevőnél a vételár megállapításakor a beköltözhető forgalmi értéket a lakottság miatt a magánforgalomban kialakult mértékkel (30-50 %) csökkenteni kell.

c/ ha a vevő a bérlő, vagy a vele egy tekintet alá eső személy, akkor a beköltözhető forgalmi értéket a lakottsághoz hasonló mértékkel (30-50 %) csökkenteni kell.

d/ további csökkentő tényezőként kell figyelembe venni a bérlő ténylegesen meg nem térült ráfordításainak mértékét.

/4/ Az (1)-(3) bekezdésben foglaltak alapján kialakított vételár nem lehet alacsonyabb a beköltözhető forgalmi érték teljes összegének 15 %-ánál.

/5/ Az önkormányzat mind a vevő, mind a saját érdekeit szem előtt tartva, a forgalmi értékebecslés és a vételár tartalmi megfelelőségét vizsgálja, szükség esetén azt még az eladási ajánlat kiküldése előtt ellenőrző szakértővel felülvizsgáltatja.

6. §.

A vételár egészére adott részletfizetési kedvezménnyel vásárolhatják meg az ingatlanban lévő lakásokat azok a nyugdíjasok, illetőleg a jövedelmi, vagyoni és szociális helyzetük alapján tanácsai (önkormányzati) bérlakásra jogosult személyek, akik a jogszabályi védelem ellenére élni kívánnak vételi jogukkal.

A KORÁBBI RENDELET 6-10.§-A HATALYÁT VESZTI.

UJ RENDELKEZÉS:

7. §.

Az elidegenítéssel megbízott szerv a 16/1969. (IX.30.)ÉVM-MÉM-PM. számú együttes rendelet 10.§.(2) bekezdésben megjelöltek közlésén felül az eladási ajánlathoz köteles csatolni:

- az házingatlan műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatót,
- tájékoztatót a tulajdonosra háruló kötelezettségekről és várható terhekről,
- összetevőire bontott, tételes forgalmi értékebecslést,
- tájékoztatót a vételár megállapításának módjáról.

8. §.

E rendelet 1991. július 15. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a már elidegenítésre kijelölt házingatlanokra is kell alkalmazni, feltéve, hogy az eladási ajánlat még nem került kiküldésre.

Az 6. §-ban foglaltakat azonban minden elidegenítésre kijelölt házingatlanban lévő lakásra alkalmazni kell.

E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a Budapest Főváros Tanácsának 5/1989. (VIII.31.) számú rendelet 3-10.§-ai hatályát veszti.

Dr. Szegvári Péter
főjegyző

Dr. Demszky Gábor
főpolgármester

ÁLTALÁNOS INDOKLÁS

A hatályos jogszabályi rendelkezések a házingatlanok (lakások) vételárát mereven az épület teljes felújítása időpontjának és annak függvényében állapítja meg, hogy az adott lakást a bentlakó vagy kívülálló személy vásárolja meg, az utóbbi lakottan vagy üresen. Megkülönböztetést tesz továbbá a jogszabály a vételár tekintetében aszerint is, hogy egy, vagy többlakásos épületről van szó.

A többször módosított 32/1969. (IX.30.) Korm. számú rendelet (R) 7. §. (2) bekezdése felhatalmazást ad, hogy "a tanácsi házkezelési szervek által kezelt ingatlanok esetében tanácsrendelet az ingatlanok vételárának megállapítására vonatkozó szabályoktól a külön jogszabályban meghatározott keretek között eltérhet."

A külön jogszabály, a 16/1969. (IX.30.) ÉVM-MÉM-PM. számú együttes rendelet 7. §. (9) bekezdése, amely rögzíti, hogy "a kijelölésre jogosult szerv a R. 7. §. (2) bekezdése alapján a vételárát

a/ magasabban is megállapíthatja, de a vételár a lakás esetében az ingatlan helyi forgalmi értékét nem haladhatja meg,

b/ alacsonyabban is megállapíthatja."

Az eltérési lehetőségeket a Fővárosi Tanács 5/1989. (VIII. 31.), sz. hatályos rendelete csak nagyon szűk keretek közé szorítva határozta meg. Ez indokolja, e jogszabály hatályon kívül helyezését, a célból, hogy az önkormányzatok a házingatlanok vételárát azok reális piaci értékéhez közelítve állapíthassák meg.

Ehhez - mivel a Fővárosi Tanács jogutódja a Fővárosi Önkormányzat - fővárosi önkormányzati döntés és rendelkezés szükséges.

A tervezet az önkormányzati házingatlanok elidegenítésének módját, eljárását a vételármegállapítás módját szabályozza a fővárosban egységesen.

A tervezet lehetőséget nyújt az önkormányzatoknak arra, hogy a házingatlanokat reális piaci értéken értékesítsék. Ugyanakkor arra is figyelemmel van, hogy a vevők többsége a lakás bérlője, vagy a vele egy tekintet alá eső személy.

A tervezet biztosítani kívánja, hogy a vevők a házingatlan (lakás) vételével keletkező terheket is megismerjék, megfelelő információval rendelkezzenek mielőtt az adás-vételi szerződést aláírják.

RÉSZLETES INDOKLÁS

1-2. §-hoz:

A hatályban maradó rendelkezéseknél a helyi önkormányzatokról szóló törvény alapján a fogalmakat pontosítottuk.

A végrehajtás tapasztalatai azt igazolják, hogy az 1988. évben meghatározott elidegenítési tilalmak megalapozottak voltak. Fenntartásuk általában továbbra is indokolt. Megfontolást igényel a vári polgárnegyed önkormányzati tulajdonba került épületállományára a tilalom fenntartása. Számos vélemény érvel amellett, hogy az építészeti-művészeti emlékek itt kialakult összességének a védelme építésügyi-igazgatási intézkedésekkel az épületek személyi tulajdona mellett is fenntartható. Ennek megfelelően a tilalom fenntartására a tervezet alternatív javaslatot tartalmaz.

3. §-hoz:

A javaslat részben átveszi a tanácsrendeletben lévő szabályt, mivel az a lakosság tájékoztatását, a nyilvánosságot biztosítja. A címjegyzék felülvizsgálására korábban előírt határidőt - kötöttsége miatt - elhagyni javasolja.

4-5. §-hoz:

A javaslat abból indul ki, hogy a jogszabályban meghatározott vételártól való eltérést nem a szempontok tételes felsorolásával, hanem a kerületi önkormányzatok részére mérlegelést nyújtó általános felhatalmazással kell lehetővé tenni.

Ezzel a megoldással

- az épületek, lakások piaci értékét befolyásoló helyi adottságok a vételárban jobban érvényesíthetők,
- az alaposabb előkészítést és körültekintést igénylő vételármegállapítás valóságtartalma nagyobb és megszünteti azokat az igazságtalanságokat, amelyek jelenleg a mechanikus ármegállapításból adódnak,
- az önkormányzatok gazdálkodó, tulajdonosi szemlélete erősíthető, eladói felelőssége növelhető.

A javaslat felveti a házfelügyelői lakások jogi rendezését is, az értékecslés alapján dönt az önkormányzat, hogy a volt szolgálati lakást elidegeníti-e és milyen feltételekkel.

A javaslat módot ad arra, hogy az önkormányzatok a vételár megállapításánál különbséget tegyenek a szerint, hogy a házingatlant kívülálló veszi meg lakottan, vagy a bérlő és a vele egy tekintet alá eső személy a vevő.

A javasolt megoldás módot ad arra is, hogy a lakosság korrekt adás-vételi szerződés alapján szerezzon tulajdonjogot a házingatlan teljeskörű műszaki állapota és a várható fenntartási terhek ismeretében.

Az eltérés az értékesítésnél sokat kifogásolt "elkótyavetyélés" megakadályozása érdekében javaslatként megjelöli a minimális vételárat.

A javaslat az önkormányzatok leendő tulajdonosi pozíciójából kiindulva eljárási szabályt állapít meg arra az esetre, ha az önkormányzat a házingatlanról készült szakértői véleményt nem tartja megalapozottnak.

6. §-hoz:

A részletfizetési kedvezmény fenntartását a szociális körülmények kedvezőtlenebb alakulása aláhuzottan indokolja, ezért a rendelkezést a hatályon kívül helyezni javasolt rendeletből átvettük.

7. §-hoz:

Elengedhetetlen követelmény, hogy a vevő a végleges döntését a házingatlan teljeskörű ismeretében tegye meg. Ennek érdekében a központi jogszabályban leírtak szigorú megkövetelése mellett elkészített eladási ajánlathoz csatolni szükséges a tervezetben részletezett mellékleteket.

Indokolt tájékoztatni a vevőt arról is, hogy az építésügyi hatóság az építési törvény alapján a tulajdonos terhére elrendelheti az épület jó karban tartására a vonatkozó kötelezettségek teljesítését.

8. §-hoz:

A javaslat szerint a rendeletet a már elidegenítésre kijelölt házingatlanokra kell alkalmazni. Ennek nincs akadálya, mivel (a korábbi végrehajtó bizottság) az önkormányzat döntése a házingatlan elidegenítéséről a vételár megjelölése nélkül nem jár olyan következménnyel, hogy a házingatlant az elidegenítésre kijelölésekor "érvényben volt vételáron" kell eladni.

Ha a tulajdonossá váló önkormányzat a házingatlant eladja, akkor a lakásban benntlakó bérlőnek és a vele egy tekintet alá eső személyeknek alanyi joga van a vételre, de nem a vételárra. A javaslat hangsúlyozza, hogy ezt a rendelkezést akkor lehet alkalmazni, ha a vevő még nem kapott konkrét eladási árat tartalmazó eladási ajánlatot. Ez utóbbi esetben az önkormányzat egyoldaluan nem állhat el a szerződési ajánlattól.

A javaslat a tervezet hatályának szabályozásánál figyelemmel van a jogalkotásról szóló törvény rendelkezésére, miszerint jogszabály a kihirdetését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget.

Házingatlan elidegenítését mind a kezelő szerv, mind a bér-
lők egyaránt kezdeményezhetik, és az eladási ajánlat kikül-
dése, illetőleg annak elfogadása és az adás-vételi szerződés
megkötése előtt bármelyik fél az eladástól, illetőleg a vé-
teltől visszaléphet.

Az 5/1989. (VIII.31.) Fővárosi Tanácsi rendelet 3. §. 7-
10. §-a fenntartását a tulajdon- és kezelői jog változása
szükségtelenné tette.

BUDAPEST FŐVÁROS KÖZGYŰLÉSE
...../1991. számú
R E N D E L E T E

B változat

az önkormányzatok tulajdonában, illetve önkormányzati ingatlankezelő szervek kezelésében lévő házingatlanok eladásának feltételeiről.

Budapest Főváros Közgyűlése az "állami" tulajdonban álló házingatlanok elidegenítésének szabályozásáról szóló, többször módosított: 32/1969.(IX.30.)Korm. számú rendelet 2.§(7) bekezdése, 7.§(2) bekezdése, 8.§(1) bekezdése, továbbá a 16/1969.(IX.30.)ÉVM-MÉM-PM. számú együttes rendelet 10.§(7) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a következőket rendeli.

1. §.

A rendeletet a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény hatályával önkormányzatok tulajdonába kerülő állami bérlakások és az önkormányzati ingatlankezelő szervek kezelésében lévő házingatlanok elidegenítésére kell alkalmazni.

2. §.

/1/ A főváros területén a 16/1969.(IX.30.) ÉVM-MÉM-PM. számú együttes rendelet 3.§-ában megjelölt elidegenítési tilalmon túlmenően nem adhatók el:

I. változat:

- a/ azok a rekonstrukciós, rehabilitációs vagy egyéb területen lévő, műszakilag leromlott állagu házingatlanok, amelyek a részletes rendezési tervekben vagy jogerős hatósági határozatok alapján bontásra vannak kijelölve,
- b/ magánszemélyek részére az önkormányzati tulajdonban álló, műszakilag leromlott állapotú, korszerűsítéssel, szerkezet-cserével egybekötött, teljes felújítást igénylő házingatlanok, amelyeknél a szükséges munkák elvégzése a lakók - csak egy részének - átmeneti, illetőleg végleges kihelyezésével oldható csak meg.

- c/ a Vár területén lévő, kizárólag önkormányzati és vegyes tulajdonban álló házingatlanok.
- d/ a lakásgazdálkodás, továbbá a gazdaságos épületfenntartás céljára szolgáló és a helyi önkormányzatok által jóváhagyott címjegyzékbe felvett házingatlanok.

II. változat:

- a/ azok a rekonstrukciós, rehabilitációs vagy egyéb területen lévő, műszakilag leromlott állagu házingatlanok, amelyek a részletes rendezési tervekben vagy jogerős hatósági határozatok alapján bontásra vannak kijelölve,
 - b/ magánszemélyek részére az önkormányzati tulajdonban álló, műszakilag leromlott állapotú, korszerűsítéssel, szerkezcserével egybekötött, teljes felújítást igénylő házingatlanok, amelyeknél a szükséges munkák elvégzése a lakók - csak egy részének - átmeneti, illetőleg végleges kihelyezésével oldható csak meg,
 - c/ a lakásgazdálkodás, továbbá a gazdaságos épületfenntartás céljára szolgáló és a helyi önkormányzatok által jóváhagyott címjegyzékbe felvett házingatlanok.
- /2/ Azok a kizárólag önkormányzati tulajdonban álló épületek, amelyeknek teherhordó szerkezetei, anyaguk (bauxit, fa, salakbeton, stb.) szilárdsági csökkenése vagy egyéb műszaki ok miatt megerősítésre szorulnak, csak akkor adhatók el, ha a vevők az elvégzendő munkát és költséget tartalmazó szakvélemény megismerése után is kérik.

3. §

A kerületi önkormányzatok kötelesek a magasabb szintű jogszabályok és e rendelet előírásait is figyelembe véve az el nem adható házingatlanok címjegyzékét összeállítani és azt a polgármesteri hivatalban, valamint az ingatlankezelő szervezetnél kifüggeszteni. A kifüggesztett címjegyzéket folyamatosan felül kell vizsgálni és szükség szerint módosítani.

4. §.

- /1/ Az önkormányzat az elidegenítésre kijelölt egylakásos, hat lakószobásnál nem nagyobb többlakásos ingatlanok, valamint öröklakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételárát az ingatlan tényleges forgalmi értékéhez igazodóan a 16/1969. (IX.30.) ÉVM-MÉM-PM. sz. együttes rendelet 7.§.(1) és (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően állapítja meg.
- /2/ Az (1) bekezdésben foglaltak alkalmazásánál figyelembe kell venni:
 - a/ a házingatlan (felépítmények és az ahhoz tartozó földrészlet) műszaki és bekölthető helyi forgalmi értékét,
 - b/ a házingatlan lakottságát, illetve azt, hogy a bérlő, vagy a vele egy tekintet alá eső személy a vevő,
 - c/ a bérlő - más jogszabályi rendelkezések alapján ténylegesen meg nem térült - ráfordításainak hatását.

5. §.

- /1/ Az önkormányzat a házingatlan értékesítéséhez tételes, összetevőire bontott forgalmi értékbecslést készít vagy készíttet.
- /2/ A tételes értékbecslés többek között tartalmazza:
 - a/ az épület, melléképületek
 - szerkezeteinek, berendezéseinek anyagát, életkorát, használhatóságuk százalékos mértékét,
 - a helyreállítás, javítás szükségességét, esetleges hatósági kötelezéseket,
 - b/ a földrészlet
 - településen belüli elhelyezkedését, fekvését,
 - közművesítetttségének mértékét,
 - infrastrukturális adottságait,
 - megközelítési lehetőségét,
 - esetleges további beépítési lehetőségeit,

- egyéb adottságait, (például: parkosított, támfalépítési kötelezettséggel terhelt)
 - c/ annak feltüntetését, hogy a volt (ház-felügyelői) szolgálati lakás és a hasznosítható helyiségek üres vagy nem üres állapotban a társasházközösség tulajdonába kerülnek-e.
 - d/ a lakás
 - minőségét meghatározó tényezőket,
 - épületen belüli elhelyezkedését,
 - a bérlő a ténylegesen meg nem térült ráfordításainak mértékét.
- /3/ a/ A (2) bekezdés szerint elkészített értékbecslés a házingatlan beköltözhető forgalmi értékét tartalmazza.
- b/ kívülálló vevőnél a vételár megállapításakor a beköltözhető forgalmi értéket a lakottság miatt a magánforgalomban kialakult mértékkel (30-50 %) csökkenteni kell.
- c/ ha a vevő a bérlő, vagy a vele egy tekintet alá eső személy, akkor a beköltözhető forgalmi értéket a lakottsághoz hasonló mértékkel (30-50 %) csökkenteni kell.
- d/ további csökkentő tényezőként kell figyelembe venni a bérlő ténylegesen meg nem térült ráfordításainak mértékét.
- /4/ Az (1)-(3) bekezdésben foglaltak alapján kialakított vételár nem lehet alacsonyabb a beköltözhető forgalmi érték teljes összegének 15 %-ánál.
- /5/ Az önkormányzat mind a vevő, mind a saját érdekeit szem előtt tartva, a forgalmi értékbecslés és a vételár tartalmi megfelelőségét vizsgálja, szükség esetén azt még az eladási ajánlat kiküldése előtt ellenőrző szakértővel felülvizsgáltatja.

6. §.

A vételár egészére adott részletfizetési kedvezménnyel vásárolhatják meg az ingatlanban lévő lakásokat azok a nyugdíjasok, illetőleg a jövedelmi, vagyoni és szociális helyzetük alapján tanácsi (önkormányzati) bérlakásra jogosult személyek, akik a jogszabályi védelem ellenére élni kívánnak vételi jogukkal.

7. §.

Az elidegenítéssel megbízott szerv a 16/1969. (IX.30.) ÉVM-MÉM-PM. számú együttes rendelet 10.§.(2) bekezdésben megjelöltek közlésén felül az eladási ajánlathoz köteles csatolni:

- az házingatlan műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatót,
- tájékoztatót a tulajdonosra háruló kötelezettségekről és várható terhekről,
- összetevőire bontott, tételes forgalmi értékbecslést,
- tájékoztatót a vételár megállapításának módjáról.

8. §.

E rendelet 1991. július 15. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a már elidegenítésre kijelölt házingatlanokra is kell alkalmazni, feltéve, hogy az eladási ajánlat még nem került kiküldésre.

Az 6. §-ban foglaltakat azonban minden elidegenítésre kijelölt házingatlanban lévő lakásra alkalmazni kell.

E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a Budapest Főváros Tanácsának 5/1989. (VIII.31.) számú rendelete hatályát veszti.

Dr. Szegvári Péter
főjegyző

Dr. Demszky Gábor
főpolgármester

