

DUNAÚJVÁROS KÖZGYŰLÉSE
18/1994. (VI.29.) KR ¹számú rendelete

**Dunaújváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások, lakóépületek és nem lakás
céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes szabályairól**
(Egységes szerkezetbe foglalt szöveg)

Dunaújváros Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1994:XVII. tv-nyel módosított 1993:LXXVIII. tv. (továbbiakban: Ltv.) 54. és 58.§-aiban kapott felhatalmazás alapján Dunaújváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások, lakóépületek (továbbiakban: lakások) és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban: helyiségek) elidegenítéséről az alábbi rendeletet alkotja:

I.
RENDELET HATÁLYA
1.§

- (1) A rendelet személyi hatálya kiterjed az Ltv. 45.§ (1), (2) bekezdéseiben meghatározott vételi joggal, valamint a 49.§-ában és az 58.§ (1) bekezdésében meghatározott, elővásárlási joggal rendelkező természetes és jogi személyekre, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervekre, szervezetekre, valamint vételi vagy elővásárlási joggal nem rendelkezőkre (továbbiakban együtt: vevő).
- (2) A rendelet tárgyi hatálya vételi jog tekintetében kiterjed Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzatának az állam tulajdonából ingyenesen az önkormányzat tulajdonába került, határozatlan idejű bérleti joggal terhelt lakásaira, elővásárlási jog tekintetében a vételi joggal is érintett lakásokra, valamint
- a.) az 1990. szeptember 30. napját követően kizárólag önkormányzati eszközökből létesített, valamint önkormányzati eszközökből vásárolt úgynevezett gondnoki lakásokra;
 - b.) az államtól ingyenesen önkormányzati tulajdonba került, határozott idejű bérleti joggal terhelt lakásokra;
 - c.) a nyugdíjasházi lakásokra;
 - d.) a bérlőkijelölési vagy ismételt bérlő kiválasztási joggal terhelt lakásokra – beleértve az úgynevezett műterem lakásokat is – a jogosultak előzetes hozzájárulása mellett;
 - e.) az államtól ingyenesen önkormányzati tulajdonba került nem lakáscélú helyiségekre.^{1/a-12/1}
- (3) A rendelet személyi hatálya nem terjed ki – a 4. § rendelkezéseinek kivételével – e rendelet hatálybalépése előtt megkötött azon adásvételi szerződések vevőire, akik a (2) bekezdésben meghatározott lakások, helyiségek tulajdonjogát részletfizetés-vállalás mellett szerezték meg Dunaújváros Önkormányzatától, továbbá tárgyi hatálya nem terjed ki:

¹ Módosították a 12/1995. (IV.19.) KR számú, a 8/1996. (III.20.) KR, 14/1996. (V.15.) KR, 29/1996. (XI.13.) KR, a 7/1997. (II.12.) KR, a 6/1998. (I.28.) KR, a 10/1999. (III.24.) KR, a 29/1999. (IX.8.) KR, a 46/1999. (XII.17.) KR, a 6/2000. (II.11.) KR, a 12/2001. (III.9.) KR, a 17/2001. (IV.6.) KR, az 55/2001. (XI.23.) KR, a 16/2004. (IV.9.) KR, az 5/2006. (III.10.) KR és a 32/2009. (VI.12.) KR számú rendeletek

^{1/a-12/1} A 16/2004. (IV.9.) KR számú rendelet 1.§ (1) bekezdésével megállapított szöveg

- a.) az úgynevezett szakemberlakásokra;
- b.) a Gazdasági Minisztérium támogatásával vásárolt lakásokra;
- c.) a (2) bekezdésben felsorolt lakásokra, ha az azokat terhelő bérleti jog megszüntetésére per van folyamatban, vagy a bérleti jogviszony megszüntetését jogerős bírói határozat kimondta.^{1/a-12/2}

II.
A LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSÉNEK SZABÁLYAI
A lakások árának meghatározása
2.§

- (1) Ha a lakást vételi vagy elővásárlási joggal rendelkező vásárolja meg, figyelemmel a hasonló adottságú lakások helyi beköltözhető forgalmi értékére is, akkor a lakás vételára a forgalmi érték 40%-a. A vételár megállapításánál figyelembe kell venni e rendelet 1. számú mellékletében meghatározott értékelési szempontokat, különös tekintettel az épület településen belüli fekvésére, az épületben lévő lakások számára, az épülethez tartozó földterület, a közös földhasználatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagyságára, az épületek felszereltségére, műszaki állapotára, építés időpontjára, a felújítás óta eltelt időre, a lakás alapterületére és komfortfokozatára, továbbá a lakás szintelhelyezkedésére.
- (2) Ha a lakást vételi vagy elővásárlási joggal nem rendelkező vevő lakottan vásárolja meg, akkor a lakás a helyi beköltözhető forgalmi érték 50%-a, figyelemmel az (1) bekezdésben meghatározott értékelési szempontokra is.
- (3) Üresen álló, elidegenítésre meghirdetett önkormányzati tulajdonú lakást csak licit eljárás lefolytatása mellett lehet elidegeníteni. A kikiáltási ár nem lehet kevesebb, mint a hasonló adottságú, helyi, beköltözhető lakás forgalmi értékének 100%-a. A licit eljárásra az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 1/1993. (I.27.) KR számú rendelet vonatkozó szabályait kell értelemszerűen alkalmazni.

A vételár kiegyenlítése és a fizetési kedvezmények
3.§

- (1) Vételi vagy elővásárlási joggal nem rendelkező vevő a vételárat egy összegben, a szerződés megkötésekor köteles megfizetni, ugyanez a szabály vonatkozik az üresen álló, beköltözhető lakás licitvevőjére is.
- (2) Ha a lakást e rendelet alapján az arra jogosult vásárolja meg – kérelmére – legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor, a megállapított vételár legfeljebb húsz százalékának egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátraléokra havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.^{1/a-14}
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott vevőt a megállapodás megkötésétől számított ötödik év utolsó napjáig a fennálló vételárhátralékára kamatfizetési kötelezettség nem terheli, azonban a hatodik év első napjától a fennálló vételárhátralék utáni évi 12%-os mértékű kamatot köteles fizetni.^{1/b}

^{1/a-12/2} A 16/2004. (IV.9.) KR számú rendelet 1.§ (2) bekezdésével megállapított szöveg

^{1/a-14} Az 5/2006. (III.10.) KR számú rendelet 1. §-ával megállapított szöveg

^{1/b} A 10/1999. (III.24.) KR számú rendelet 1.§-ával megállapított szöveg

(4) Ha a (2) bekezdésben meghatározott vevő:

- a.) a megállapodás megkötésével egy időben a vételárat egy összegben kiegyenlíti, akkor a 2.§ (1) bekezdése alapján meghatározott vételárból 40% árcsökkentésre jogosult;
- b.) a megállapodás megkötésétől számított ötödik év utolsó napjáig a még fennálló vételárhátralékát egy összegben kiegyenlíti, akkor a fennálló vételárhátralékból 30% árcsökkentésre jogosult;
- c.) a megállapodás megkötésétől számított hatodik év első napjától számítva a még fennálló vételárhátralékát a megállapodásban vállalt időpontnál (határnapnál) korábban egy összegben kiegyenlíti, akkor a fennálló vételárhátralék összegéből 20% vételárhátralék csökkentésére jogosult;^{1/b-1}
- d.) a megállapodásban meghatározott éves részletfizetési kötelezettségénél az adott év végéig többet teljesít (előtörleszt), akkor a többletteljesítés összegét a kamatszámítás során a kamatalapból le kell vonni és a kamatot ennek figyelembevételével kell megállapítani.

Amennyiben az előtörlesztést követő évben a vevő az esedékes évi részletfizetési kötelezettségének részben vagy egészben nem tesz eleget, akkor a kamatszámítás során úgy kell eljárni, mintha előtörlesztésre nem került volna sor.

**Lakásvásárlásnál kárpótlási jegy
fizetőeszközként történő felhasználása
4.§**

- (1) A 3.§ (2) bekezdésében meghatározott vevő a saját jogon kapott (eredeti szerző) vagy eredeti szerzőtől hagyatéki eljárással, öröklés útján szerzett kárpótlási jegyeit az önkormányzattól vásárolt lakás vételárának kiegyenlítésére vagy a vételárhátralék törlesztésére névértéken (a címérték mindenkor kamattal növelt összege) fizetőeszközként jogosult felhasználni.
- (2) A 3.§ (2) bekezdésében meghatározott vevő a saját jogon kapott vagy eredeti szerzőtől hagyatéki eljárással, öröklés útján szerzett kárpótlási jegyeit fizetőeszközként akkor is jogosult felhasználni a vételár kiegyenlítésére vagy a vételárhátralék törlesztésére, ha a lakást nem maga, hanem egyenes ági rokona vagy örökbe fogadott gyermeke részére vásárolja meg.
- (3) A haszonélvezeti vevőnek saját jogon kapott vagy eredeti szerzőtől hagyatéki eljárással, öröklés útján szerzett kárpótlási jegyeit a vételár kiegyenlítésére vagy a vételárhátralék törlesztésére a vevő jogosult felhasználni feltéve, ha a haszonélvezetet az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában létesítették és a haszonélvezeti vevő a vevő egyenes ági rokona.
- (4) A vételi vagy elővásárlási joggal nem rendelkező vevő a lakottan vásárolt önkormányzati tulajdonú lakás vételárának kiegyenlítésére a saját jogon kapott vagy eredeti szerzőtől hagyatéki eljárással, öröklés útján szerzett kárpótlási jegyeit jogosult felhasználni.
- (5) Az (1)-(4) bekezdésben meghatározottaktól eltérő jogcímen (ajándékozás útján, szabadpiacon vásárlás útján stb.) szerzett kárpótlási jegyek önkormányzati tulajdonú

^{1/b-1} A 46/1999. (XII.17.) KR számú rendelet 1.§-ával módosított szöveg

lakás megvásárlásához, vagy a részletre megvásárolt lakás vételárhátralékának törlesztéséhez fizetőeszközként nem használhatók fel.

- (6) A kárpótlási jegy fizetőeszközként történő felhasználásakor e rendelet 2. számú mellékletét képező „Elszámoló lap”-ot kell kiállítani és annak egy példányát a vevő részére átadni.

A megvásárolt lakásokhoz kapcsolódó jogkövetkezmények 5.§

- (1) Az önkormányzattól részletfizetés kikötésével megvásárolt lakásokra az ingatlan-nyilvántartásba elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni. Tulajdonközösség megszűntetése esetén a polgármester – átruházott hatáskörében eljárva, az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság véleményének kikérése mellett – az elidegenítési tilalom alól felmentést adhat, illetve a vagyonközösség megszűntetéséhez, valamint vagyonmérleggel alátámasztott és igazolt élettársi vagyonközösség rendezéséhez hozzájárulhat.^{1/c}
- (2) Az (1) bekezdésben szabályozott elidegenítési és terhelési tilalom más ingatlanra nem vihető át.
- (3) Az (1) bekezdésben szabályozott elidegenítési és terhelési tilalom csak a vételárhátralék, illetve kamatfizetési kötelezettség esetén annak kamattal növelt összegének - figyelemmel a 3.§ (4) bekezdés b.) és c.) pontjában foglalt fizetési kedvezményekre is - kiegyenlítése után törölhető az ingatlan-nyilvántartásból.
- (4) Az önkormányzattól részletfizetés kikötésével megvásárolt lakásokra az elidegenítési és terhelési tilalom fennállásáig tartási vagy életjáradéki szerződést kötni nem lehet.
- (5) Ha a vevő önhibáján kívül olyan helyzetbe került, hogy az adásvételi szerződésből rá háruló kötelezettségeket teljesíteni nem tudja, a polgármester - a szociális bizottság véleményének kikérése mellett - a közgyűlés által átruházott hatáskörben eljárva az alábbi feltételekkel a szerződés felbontásához a megállapodás megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal hozzájárulhat:
- a.) a vevő által befizetett részletekből le kell vonni a megállapodás megkötése időpontjától számítva a megállapodás felbontásának időpontjáig esedékes lakbér összegét;
 - b.) az a.) pont szerint megállapított lakbért csökkenteni kell a vevő által a társasház részére befizetett üzemeltetési és felújítási költség-hozzájárulással;
 - c.) az a.) és b.) pont alapján kiszámított lakbéren felüli összeget a vevő részére vissza kell fizetni és a bérleti jogviszony visszaállítása mellett az ingatlan-nyilvántartásban a lakásra bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalmat is törölni kell.
- (6) Az önkormányzattól részletfizetés kikötésével megvásárolt lakások esetében, különösen indokolt esetben a polgármester - az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság egyetértésével -, változatlan szerződési feltételek és az adott lakásra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési tilalom fenntartása mellett, egyenes ági rokonok, valamint testvérek és házasársak közötti elidegenítéshez

^{1/c} A 17/2001. (IV.6.) KR számú rendelet 1.§-ával módosított szöveg

hozzájárulhat. A hozzájárulás megadásának további feltétele, hogy a tulajdonjog változásának időpontjában a részletfizetési kötelezettség teljesítésében hátralék ne álljon fenn. ^{1/c-1}

- (7) Az önkormányzattól részletfizetés kikötésével megvásárolt lakások egymás közötti cseréjéhez, különösen indokolt esetben a polgármester - az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság egyetértésével - változatlan szerződési feltételek és az adott lakásra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési tilalom fenntartása mellett hozzájárulhat. A hozzájárulás megadásának további feltétele, hogy a tulajdonjog változásának időpontjában a részletfizetési kötelezettség teljesítésében hátralék a cserével érintett lakások egyikénél sem álljon fenn. ^{1/c-2}
- (8) Ha a vevő részletfizetési kötelezettségének hosszabb ideig (legalább 3 hónapig) nem tesz eleget, határidő kitűzését tartalmazó fizetési felszólítással kell élni, ha ez nem vezet eredményre, a követelést bírói úton kell érvényesíteni, illetve az adásvételi szerződésben foglalt bontó feltétel alapján a szerződés felbontását kezdeményezni. ^{1/c-3}

III. A HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSI SZABÁLYAI Elővásárlásra jogosultak 6.§

Elővásárlásra jogosultak köre:

- első helyen a bérlő,

- ha a bérlő nem él jogával és a helyiség társasházban található, akkor a társasházi közösség,
- ha a társasházi közösség nem él jogával, akkor a társasházi közösség bármely tagja. A társasházi közösség, illetve annak bármely tagjának elővásárlási joga nem terjed ki a társasházban található üzletként hasznosított, illetve eredetileg is e célra épített önkormányzati tulajdonú helyiségekre. ^{1/c-4}

A helyiség árának megállapítása 7.§

- (1) A helyiséget (mely akár beköltözhető, akár nem) a bérlő vásárolja meg, akkor a helyiség vételára a forgalmi érték 100%-a + 25% ÁFA.
- (2) Ha a társasházhoz tartozó, korábbi jogszabály alapján az elidegenítés alól kivont pincét, egyéb helyiséget (pl.: szeméttárolóból, kerékpártárolóból átalakított helyiség) a társasházi közösség vagy annak tagja vásárolja meg, akkor a helyiség vételára a forgalmi érték 50%-a + 25% ÁFA.
- (3) A beköltözhető helyiséget - ha nincs elővásárlási joggal rendelkező - csak licit eljárás lefolytatása mellett lehet elidegeníteni. A kikiáltási ár nem lehet kevesebb a forgalmi érték 100%-a + 25% ÁFA-nál. A licit eljárásra az önkormányzat gazdálkodásáról szóló 1/1993. (I.27.) KR számú rendelet vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

^{1/c-1} A 6/1998. (I.28.) KR számú rendelet 1.§-ával megállapított szöveg

^{1/c-2} A 7/1997. (II.12.) KR számú rendelet 2.§-ával megállapított szöveg, illetve bekezdésszám

^{1/c-3} A 7/1997. (II.12.) KR számú rendelet 2.§-ával megállapított szöveg, illetve bekezdésszám

^{1/c-4} A 14/1996. (V.15.) KR számú rendelet 1.§-ával kiegészített szöveg

- (4) A forgalmi értéket a 2.§ (1) bekezdésében, valamint e rendelet 1. számú mellékletében meghatározott értékelési szempontok értelemszerű alkalmazásával kell meghatározni, különös tekintettel a helyiség településen és épületen belüli fekvésére, felszereltségére, műszaki állapotára.

A vételár kiegyenlítése és a fizetési kedvezmények

8.§

- (1) Elővásárlási joggal nem rendelkező vevő a vételárat egy összegben köteles megfizetni.
- (2) Az elővásárlási joggal rendelkező vevő a vételár kiegyenlítésekor 3 évi részletfizetésre jogosult. Az első vételárrészlet nem lehet kevesebb, mint a vételár 30%-a. A fennmaradó vételárhátralékot havi egyenlő részletekben kell teljesítenie. A fennmaradó vételárhátralék után a mindenkori törvényes kamatot kell felszámolni, míg pince és egyéb helyiségek esetében ha a társasház vagy annak valamely tagja él az elővásárlási joggal, a vételárhátralékot kamat nem terheli.^{1/d}
- (3) Ha a vevő a megállapodásban meghatározott éves részletfizetési kötelezettségénél az adott év végéig többet teljesít (előtörleszt), akkor a többletteljesítés összegét a kamatszámítás során a kamatalapból le kell vonni és a kamatot ennek figyelembevételével kell megállapítani.
Amennyiben az előtörlesztést követő évben a vevő az esedékes évi részletfizetési kötelezettségének egészben vagy részben nem tesz eleget, akkor a kamatszámítás során úgy kell eljárni, mintha előtörlesztésre nem került volna sor.
- (4) A vételár kiegyenlítésére vagy a vételárhátralék törlesztésére fizetőeszközként kárpótlási jegy nem fogadható el.

A megvásárolt helyiséghez kapcsolódó jogkövetkezmények

9.§

- (1) Az önkormányzattól részletfizetés kikötésével megvásárolt helyiségre az ingatlan-nyilvántartásba elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni, mely a vételárhátralék kamattal növelt összegének kiegyenlítéséig áll fenn.
- (2) Az (1) bekezdésben szabályozott elidegenítési és terhelési tilalom más ingatlanra nem vihető át.
- (3) Ha a vevő részletfizetési kötelezettségének hosszabb ideig (legalább 3 hónapig) nem tesz eleget, határidő kitűzését tartalmazó fizetési felszólítással kell élni, ha ez nem vezet eredményre, a követelést bírói úton kell érvényesíteni, illetve az adásvételi szerződésben foglalt bontó feltétel alapján a szerződés felbontását kezdeményezni.

IV.

A LAKÁS- ÉS HELYSÉGELEIDEGENÍTÉS ELJÁRÁSI SZABÁLYAI

A lakások, helyiségek elidegenítését végzők

10.§

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások, helyiségek - kivéve a (2) bekezdésben meghatározottakat - elidegenítését, a vételárat, illetve vételárhátralékok beszedését az önkormányzat által e feladatok ellátására megbízott (e rendelet 2000. február 10-ei módosításának időpontjában a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Rt.) útján látja el. A

^{1/d} A 8/1996. (III.20.) KR számú rendelet 1.§-ával módosított szöveg

lakások, helyiségek forgalmi értékének megállapításával - pályázati úton kiválasztott - a közgyűlés külső ingatlanszakértő szervezetet vagy természetes személyt is megbízhat.²

- (2) A vételi, vagy elővásárlási joggal nem terhelt üres lakások, helyiségek elidegenítésére az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 1/1993. (I.27.) KR számú rendelet vállalkozói vagyon hasznosítására vonatkozó rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni.

A lakások elidegenítéséhez kapcsolódó eljárási szabályok **11.§**

- (1) A vételi joggal 2000. december 31. napjáig lehet élni. E határnap lejártát követően Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése felfüggeszti az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítését. Az elidegenítési tilalom a folyamatban lévő lakáselidegenítésekre nem vonatkozik.

A vételi jog gyakorlására biztosított határnap lejártát követően az elővásárlási jog jogosultja e jogával akkor élhet, ha az önkormányzat az adott lakást el kívánja idegeníteni.³

- (2) A vételi jog gyakorlására vonatkozó előzetes nyilatkozatot a jogosult vevő az önkormányzat 10.§ (1) bekezdésében meghatározott megbízottjának 2000. december 31-éig jelentheti be.^{3/a}

- (3) Az előzetes vételi nyilatkozat beérkezését követően az önkormányzat megbízottja meggyőződik arról, hogy a nyilatkozó vevő vételi joggal rendelkezik-e, továbbá, hogy a megvásárolni kívánt lakás elidegenítésre való kijelölése és az épület társasházzá alakítása korábbi lakáselidegenítéssel összefüggésben megtörtént-e, ha nem, akkor azonnal intézkedni köteles a lakás elidegenítésre való kijelöléséről és a leendő vevők bevonásával az épület társasházzá alakításához szükséges feladatok (műszaki munkarészek, alapító okirat elkészítése stb.) elvégzéséről.

- (4) A lakások elidegenítésre való kijelöléséről a polgármester a közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva dönt. Ha a jogszabályi feltételek fennállnak, az elidegenítésre való kijelölés nem tagadható meg.

- (5) Az önkormányzat megbízottja az előzetes vételi nyilatkozat beérkezésétől számított 180 napon belül köteles a vevőt e rendelet 1. számú ("Értékesítési szempontok a lakások és a közös használatú helyiségek árának megállapításához") mellékletével a lakás vételáráról, továbbá a fizetési feltételekről tájékoztatni, valamint részére a szerződéstervezetet és a társasházi alapító okirat tervezetét megküldeni azzal a felhívással, hogy végleges vételi szándékáról az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül nyilatkozzon. Amennyiben a vételi jog jogosultja ezt elmulasztja, az ajánlat a 30 nap elteltével hatályát veszti, a vételi jog csak új - törvényes határidőn belüli - igénybejelentéssel gyakorolható. A vételi ajánlat beérkezését követően az adásvételi szerződést haladéktalanul, de legkésőbb 30 napon belül meg kell kötni.^{3/b}

- (6) Az elővásárlási jog jogosultja e jogával csak akkor élhet, ha a vételi jog jogosultja a (2) bekezdésben meghatározott határnapig e jogával nem élt.⁴

² A 14/1996. (V.15.) KR sz. rendelet 2.§-ával és az 5/2000. (II.11.) KR sz. rendelet 1.§-ával kiegészített szöveg

³ Az 5/2000. (II.11.) KR sz. rendelet 2.§ (1)-(2) bekezdésével megállapított szöveg

^{3/a} Az 5/2000. (II.11.) KR sz. rendelet 2.§ (1)-(2) bekezdésével megállapított szöveg

^{3/b} Az 5/2000. (II.11.) KR sz. rendelet 2.§ (3) bekezdésével megállapított szöveg

⁴ A 12/1995. (IV.19.) KR számú rendelet 1.§ (3) bekezdésével megállapított szöveg

- (7) Az 1. § (2) bekezdésében meghatározott, elővásárlási joggal terhelt lakások megvásárlását Dunaújváros Megyei Jogú város Közgyűlése az elővásárlási jog jogosultjai részére – a 2. § és 3. §-ban foglalt feltételekkel – 2004. december 31-ei hatánapig biztosítja. A lakások elidegenítésre való kijelölésére a (4) bekezdésben foglaltak az irányadók.^{4/a-1}
- (8) A (4) bekezdésben meghatározott polgármesteri döntést követően az önkormányzat megbízottja tájékoztatja az elidegenítésre kijelölt lakások bérlőit az adott lakások vételi lehetőségéről és az elidegenítés feltételeiről (az elővásárlásra jogosultak köréről, fizetési feltételekről), egyben hatánap tűzésével előzetes nyilatkozatot kér arra vonatkozóan, hogy a címzett vagy az elővásárlási joggal rendelkező hozzátartozója élni kíván-e az adott lakás megvásárlásának lehetőségével.^{4/a-2}
- (9) Az előzetes nyilatkozat beérkezését követően az önkormányzat megbízottja a (3) bekezdésben meghatározott eljárást értelemszerűen lefolytatja, azzal az eltéréssel, hogy az elővásárlási jogosultságot kell vizsgálnia.^{4/a-3}
- (10) Az előzetes nyilatkozat beérkezését követően az önkormányzat megbízottja az (5) bekezdésben foglaltakat értelemszerűen alkalmazva jár el.^{4/a-4}
- (11) Az adásvételi szerződés az elővásárlási jog jogosítottjával csak akkor köthető meg, ha hitelt érdemlően igazolja – legkésőbb a szerződés aláírásáig – hogy közüzemi díj hátraléka, valamint az önkormányzat felé tartozása nem áll fenn.^{4/a-5}
- (12) Bérlőkijelölési vagy ismételten bérlő kiválasztási joggal terhelt lakások elidegenítésekor a 17. § (5) bekezdés szabályait kell alkalmazni.^{4/a-6}

A helyiségek elidegenítéséhez kapcsolódó eljárási szabályok

12. §

- (1) Az elővásárlási jog jogosultja e jogával csak akkor élhet, ha az önkormányzat az adott helyiséget el kívánja idegeníteni.
- (2) Az elővásárlási jog gyakorlásának akadályát képezi, ha a vevőnek adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, illetve a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása van.
- (3) Az életvédelem céljait szolgáló helyiséget a megyei polgári védelmi parancsnokság hozzájárulásával lehet csak elidegeníteni.
- (4) Az elidegeníthető helyiségek körét Dunaújváros Közgyűlése határozza meg. Ennek ismeretében a polgármester átruházott hatáskörében eljárva, egyedi határozattal dönt az adott helyiség (helyiségcsoport) elidegenítésre való kijelöléséről.
- (5) Az elidegenítési eljárásra a 11.§ (3)-(5) bekezdéseiben foglalt rendelkezéseket kell értelemszerűen alkalmazni.

V.^{4/a-7}

A lakáselidegenítésből származó bevételek meghatározása

13. §

^{4/a-1} A 16/2004. (IV.9.) KR számú rendelet 2.§ (1) bekezdésével megállapított szöveg

^{4/a-2,4/a-3} A 16/2004. (IV.9.) KR számú rendelet 2.§ (2) bekezdésével beiktatott bekezdések

^{4/a-4, 4/a-5, 4/a,6} A 16/2004. (IV.9.) KR számú rendelet 2.§ (2) bekezdésével beiktatott bekezdések

^{4/a-7} A 29/1999. (IX.8.) KR számú rendelet 1.§-ával beiktatott fejezet

(1) Elidegenítésből származó bevételnek minősül az önkormányzat, valamint az állami tulajdonból az önkormányzat tulajdonába került lakóépületek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó, 1994. III. 31. napját követően befolyó - a (2) bekezdés szerint csökkentett - bevétele.

(2) Az elidegenítésből származó bevételt csökkenti

- a.) az épület elidegenítésre való előkészítésével,
- b.) a földrészlet megosztásával,
- c.) a társasházzá való átalakítással,
- d.) a forgalmi érték megállapításával,
- e.) az elidegenítés lebonyolításával ténylegesen felmerült költségek,
- f.) az 1991. évi XXXIII. tv. 43. §-a alapján a szolgálati lakással, illetve a bérlő-kiválasztási joggal rendelkező szervet megillető vételár-rész.

(3) Az elidegenítésből származó bevételre vonatkozó szabályok az irányadóak a helyi támogatottaktól befolyó rendes és rendkívüli helyi támogatás törlesztésekre is.

Az elidegenítésből származó bevételek kezelése

14. §

Az önkormányzat az elidegenítésből származó bevételeit a számláját vezető pénztárazetnél elkülönített számlán köteles elhelyezni.

A felhasználás jogcímei

15. §

Az önkormányzat a 13. §-ban foglalt bevételeit kizárólag az alábbi célokra fordítja:

- a.) a tulajdonában lévő lakóépületeknek (lakóépület részeinek) felújítása és azzal együtt végzett korszerűsítése (a továbbiakban együtt: felújítás),
- b.) új lakás építése,
- c.) a szociálisan rászoruló és lakásgazdálkodási érdekből cserelakásra jogosultak elhelyezése, használt lakás vásárlása,
- d.) településrendezési tervek szerint lakóövezetbe sorolt területek közművesítése, építési telkek kialakítása,
- e.) a helyi támogatás.^{4/a-8}

Lakásalap^{4/a-9}

16. §

(1) Az önkormányzat lakásgazdálkodási céljai megvalósítására lakásalapot hoz létre.

(2) A lakásalap forrásai

- a) a 13. § (1) és (3) bekezdésében meghatározott bevételek, valamint
- b) a központi költségvetésből lakáshoz jutásra és lakásfenntartásra biztosított normatív támogatás.

16/A §^{4/a-10}

(1) A lakásalap az alábbi célokra használható fel:

- a) a 15. §-ban felsorolt feladatok megoldása,
- b) lakáshoz jutást lakhatási körülmények javítását, lakhatási terhek enyhítését előmozdító pályázatokon részvétel,

^{4/a-8} Az 55/2001. (XI.23.) KR számú rendelet 1.§-ával módosított szöveg

^{4/a-9} Az 55/2001. (XI.23.) KR számú rendelet 2.§-ával megállapított cím és szakasz

^{4/a-10} Az 55/2001. (XI.23.) KR számú rendelet 4.§-ával beiktatott szakaszok

- c) a lakástörvényen alapuló kötelezettségek teljesítése,
 - d) a lakásmobilitás előmozdítása,
 - e) lakásfenntartási és lakhatási támogatás nyújtása.
- (2) A lakásalap tárgyévben fel nem használt részét a következő költségvetési év lakásalapjának bevételei között mint maradványt kell szerepeltetni.

16/B §^{4/a-11}

- (1) A lakásalap felhasználására vonatkozó javaslatot a lakásügyi bizottság az érintett irodák és a szociális bizottság által szolgáltatott adatok alapján a (2) bekezdésben foglalt megkötéssel évente, a költségvetés összeállításakor készíti el.
- (2) A lakásalap lakásfenntartási és lakhatási támogatásra vonatkozó részére a javaslatot a szociális bizottság teszi meg.
- (3) A költségvetési rendelet önálló mellékletben, soronkénti bontásban tartalmazza a lakásalap bevételeit, valamint a 15- § a)- e) és 16/A. § b)- e) pontja szerinti kiadásait.”

VI.^{4/b}

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

17.§^{4/c}

- (1) A vételi jog a jogosult egyoldalú nyilatkozatával lép hatályba.
Az elővásárlási jog jogosultja e jogával akkor élhet, ha elfogadja a 2.§., 3.§-okban, valamint nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése esetén a 7.§., 8.§-okban foglalt feltételeket.⁵
- (2) Nem áll fenn vételi jog az Ltv. 46-47.§-aiban meghatározott lakásokra, beleértve az Eszperantó út 1. szám alatt lévő volt nővérszállóból átalakított lakásokat, továbbá a Batsányi út 15/a-b. szám alatt lévő nyugdíjasházi lakásokat is, kivéve ezen épület tetőterében lévő önkormányzati tulajdonú bérlakásokat.⁶
- (3) Annak a bérlőnek a lakását, aki nem él vételi jogával 1995. november 30-ától számított öt évig, harmadik személynek csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.⁷
- (4) Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy a külön jogszabályokban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.⁸
- (5) Bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlő-kiválasztási joggal érintett lakást (ideértve a műteremlakást is) csak a jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni. Ezekben az esetekben a vételár 50%-a a bérlőkijelölési vagy ismételt bérlő-kiválasztási jog jogosultját illeti meg.
- (6) Az 1.§ (3) bekezdésében meghatározott vevőknél a vételár vagy vételárhátralék kiegyenlítésére vonatkozó fizetési kedvezményekre az adásvételi szerződés időpontjában hatályos és vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

^{4/a-11} Az 55/2001. (XI.23.) KR számú rendelet 4.§-ával beiktatott szakaszok

^{4/b} A 29/1999. (IX.8.) KR számú rendelet 1.§-ával módosított fejezet- és szakaszszám

^{4/c} A 29/1999. (IX.8.) KR számú rendelet 1.§-ával módosított fejezet- és szakaszszám

⁵ A 12/1995. (IV.19.) KR számú rendelet 2.§ (1) bekezdésével megállapított szöveg

⁶ A 12/2001. (III.9.) KR számú rendelet 1.§-ával megállapított szöveg

⁷ A 12/1995. (IV.19.) KR számú rendelet 2.§ (3) bekezdésével megállapított szöveg

⁸ Az 5/2006. (III.10.) KR számú rendelet 2. §-ával megállapított szöveg

- (7) Ha az elidegenítésre kijelölt lakás, helyiség forgalmi értékének megállapításával kapcsolatban a vevő és az önkormányzat által megbízott között vita merül fel, a vevő saját költségén elkészített ellenszakértői véleményt a közgyűlés elé terjesztheti, melynek elfogadásáról a közgyűlés a tulajdonos jogán dönthet.
- (8) E rendelet 1994. július 1-jén lép hatályba, ezzel egyidejűleg a hatályos lakásügyi jogszabályok végrehajtásáról szóló 2/1989. (IV.25.) számú tanácsrendelettel, valamint a 2/1990. (XII.11.) KR, 26/1991. (XII.1.) KR, 12/1992. (V.5.) KR, 15/1992. (VI.3.) KR, 21/1992. (IX.23.) KR és az 1/1994. (I.12.) KR számú közgyűlési rendeletekkel módosított és kiegészített 12/1982. számú tanácsrendelet 28.§-a, 29.§-a, 29/A-29/J. §-ai hatályát veszti.
- (9) Ezen rendelet előírásai összhangban vannak az Európai Parlament és Tanács 2006/123/EK(2006.december 12.) számú irányelv rendelkezéseivel, azzal ellentétes szabályozást nem tartalmaznak.⁹

Almási Zsolt s.k.
polgármester

Dr. Tóth István s.k.
jegyző

⁹ Módosította a 32/2009. (VI.12.) KR számú rendelet 1.§-a

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK
a lakások és a közös használatú helyiségek árának megállapításához

A LAKÁSOK ÁRÁNAK MEGÁLLAPÍTÁSA

I.

Általános értékelési szempontok

1.) Az épület (melyben a lakás van) településen belüli fekvése:

- a.) Régi városrész (Panoráma út - Batsányi út - Erkel kert - Liszt F. kert - Kohász u. - Építők útja - Szórád M. út - Dózsa Gy. út által határolt terület)
- b.) Barátság városrész
- c.) Dózsa I. városrész
- d.) Dózsa II. városrész
- e.) Új Vasmű út
- f.) Római városrész
- g.) Ságvári I. városrész
- h.) Ságvári II. városrész
- i.) Kertváros
- j.) Béke I. városrész
- k.) Béke II. városrész
- l.) Újtelep
- m.) Újpetele városrész
- n.) Óváros
- o.) Pálhalma

2.) Utca rendezettsége: szabályozott - kiépített - kiépítetlen

3.) Megközelíthetősége: gyalog - gépkocsival - tömegközlekedési eszközzel

4.) Az épület megjelenése: esztétikus - nem esztétikus - elhasználódott - megviselt

5.) Az épület fekvése szerinti településrészen:

a.) lakások piaci ára Ft/m²

b.) lakások forgalmi értéke egy év átlagában Ft/m²

Egyedi értékelési szempontok

- 1.) Az épületben lévő lakások száma:
- 2.) Az épülethez tartozó földterület lakásra számított nagysága:
- 3.) A közös használatra szolgáló helyiségek lakásra számított nagysága:
- 4.) A közös használatra szolgáló területek lakásra számított nagysága:
- 5.) Épült:
- 6.) Felújítás időpontja évben meghatározva:
- 7.) Fal szerkezete: téglá - középblokk - nagyblokk - panel
- 8.) Fal szerkezetének műszaki állapota:
 - a.) jó
 - b.) közepes
 - c.) gyenge (felújításra szorul)
- 9.) Tetőszerkezet: fa - vasbeton - acélszerkezet - magastető - lapostető
- 10.) Tetőszerkezet műszaki állapota:
 - a.) jó
 - b.) közepes
 - c.) gyenge (felújításra szorul)
- 11.) Tető fedése: lágylemez fedés – cserép – pala
- 12.) Tető műszaki állapota:
 - a.) jó
 - b.) közepes
 - c.) gyenge (felújításra szorul)
- 13.) Vízvezeték: központi városi vízvezeték
- 14.) Vízvezeték műszaki állapota:
 - a.) jó
 - b.) közepes
 - c.) elavult (felújításra szorul)
- 15.) Villanyvezeték: 220 V - 380 V
- 16.) Villanyvezeték műszaki állapota:
 - a.) jó
 - b.) közepes
 - c.) elavult (felújításra szorul)

- 17.) Csatornahálózat-rendszer: városi közcsatorna - szennyvíztároló
- 18.) Csatornahálózat-rendszer műszaki állapota:
- a.) jó
 - b.) közepes
 - c.) elavult (felújításra szorul)
- 19.) Lakás fűtési rendszere: távfűtés - egyedi
- 20.) Lakás fűtési rendszerének műszaki állapota:
- a.) jó
 - b.) közepes
 - c.) elavult (felújításra szorul)
- 21.) Melegvíz-szolgáltatási rendszer: központi elosztású - gázüzemű vízmelegítő
- 22.) Melegvíz-szolgáltatási rendszer műszaki állapota:
- a.) jó
 - b.) közepes
 - c.) elavult (felújításra szorul)
- 23.) Közös helyiségek: mosókonyha - szárító - liftgépház - szemétdobó - gyermekkocsi-tároló - villanymérő helyiség - lépcsőház - tetőtér - hőközpont
- 24.) A lakás hányadik szinten van:
- 25.) A lakás alapterülete (m²-ben):
- 26.) A lakás komfortfokozata: szükséglakás - komfortos - félkomfortos - összkomfortos
- 27.) Az épület műszaki állapota:
- a.) jó
 - b.) közepes
 - c.) rossz (felújításra szorul)
- 28.) Az épület avultsága:%-ban
- 29.) Az épület kiviteli minősége: I., II., III., IV. osztály
- 30.) Az általános és egyedi értékelési szempontok figyelembevételével a lakás forgalmi értéke: Ft/m²

II.

**A vevőnek a lakásra fordított és meg nem térített
vagy bérbe nem számított értéknövelő beruházása**

Beruházás megjelölése	Beruházás értéke (Ft)	Beruházás avultsága %	Beruházás avultsággal csökkentett értéke (Ft)

III.

A lakás árának megállapítása

$$100 \quad LÁ = \frac{LFÉ - ÉB}{x} \text{ vagy } 50$$

A képlet rövidítéseinek fogalma:

LÁ = lakás megállapított ára

LFÉ = lakás forgalmi értéke

ÉB = értéknövelő beruházás avultsággal csökkentett értéke

ELSZÁMOLÁS

a kárpótlási jeggyel, mint fizetőeszközzel történő lakásvásárlásról, vételárhátralék kiegyenlítéséről, vagy rendkívüli törlesztés teljesítéséről

1.) Az elidegenített lakás címe:

..... út
ajtószám utca házsám emelet
..... tér

2.) Vevő neve:

3.) A vétel jogcíme:

- a.) vételi jog
- b.) elővásárlási jog
- c.) elővásárlási joggal nem rendelkező

4.) Az adásvételi szerződés kelte:

5.) Az adásvételi szerződésben kikötött vételár összege:

- a.) kamatmentesen Ft
- b.) kamattal növelt Ft

6.) A kárpótlási jegy tulajdoni jogcíme:

- a.) saját jogon kapott
- b.) eredeti szerzótől örökölt

7.) A kárpótlási jegy tulajdonosa:

- a.) a vevő
- b.) a hasznélvezeti vevő
- c.) az eredeti bérlő, aki a lakást egyenes ági rokonának vagy örökbefogadott gyermekének vásárolta meg.

8.) A kárpótlási jegy fizetőeszközként történő felhasználása:

- a.) az adásvételi szerződés megkötésekor a teljes vételár kiegyenlítésére
- b.) a vételárhátralék kifizetésére
- c.) előtörlesztés teljesítésére

9.) Kárpótlási jeggyel történő fizetés:

- a.) fizetőeszközként átvett kárpótlási jegy címértékének összege: Ft
- b.) a címértéket növelő kamat%.-a
(a fizetés időpontjában az Országos Kárrendezési és Kárpótlási Hivatal által meghatározott kamat)
- c.) a fizetőeszközként átvett kárpótlási jegyek kamattal növelt összege (névértéke): Ft

10.) A fizetőeszközként átvett kárpótlási jegyek részletezése:

Sorozat betűjele	Címlet	Sorszámától - sorszámig	Darab	Névérték
Összesen:				

11.) Befizetett összeg:

- a.) készpénzzel: Ft
- b.) kárpótlási jeggyel: Ft
- összesen:** Ft

12.) Megjegyzés:

Dunaújváros, 19..... év hó nap

Kiállította:

Az elszámolást tudomásul vettem:

.....
ügyfél aláírása

ÁTVÉTELI ELISMERVÉNY

A Dunaújváros Polgármesteri Hivatala Pénzügyi Irodája részéről igazolom, hogy a Dunaújvárosi Városgazdálkodási Rt-től a 9.) pontban részletezett kárpótlási jegyeket átvettem.

Dunaújváros, 19..... év hó nap

.....
átvevő aláírása

Ú T M U T A T Ó
az "Elszámolás" kitöltéséhez

A.) Általános tudnivalók:

a.) Az "Elszámolás"-t 3 példányban kell kiállítani, ebből

- 1 példány az ügyfélé,
- 1 példány a Dunaújvárosi Városgazdálkodási Részvénytársaságé,
- 1 példány a Dunaújváros Polgármesteri Hivatala Pénzügyi Irodájáé.

Az átvételi elismervényt csak a második és harmadik "Elszámolás"-on kell kitölteni.

b.) A kárpótlási jegy fizetőeszközként történő felhasználására vonatkozó szabályokat e közgyűlési rendelet 4.§-a tartalmazza.

c.) A saját jogon kapott kárpótlási jegy igazolására az illetékes kárrendezési hivatal határozata, valamint a kárpótlási jegyet kiadó bank bizonylata, az öröklés útján szerzett kárpótlási jegy igazolására az illetékes kárrendezési hivatal örökhagyóra vonatkozó határozta, valamint a közjegyző hagyatékátadó végzése szolgál. Ezek bemutatása nélkül a kárpótlási jegyet fizetőeszközként elfogadni nem lehet.

A Dunaújvárosi Városgazdálkodási Rt. részére kiállított "Elszámolás" mellékletét képezik a fenti okiratok fénymásolatai.

B.) Az "Elszámolás" kitöltése:

- az 1.) és 2.) pont kitöltése értelemszerűen történik;
- a 3.) pontban meghatározott vételi vagy elővásárlási jogcím alapján vevő lehet a bérlő, a bérlőtársak egyenlő arányban, a társbérlő az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában, valamint a bérlő, a bérlőtársak vagy a társbérlő hozzájárulásával egyenes ágbeli rokonaik (felmenők, lemenők), valamint örökbefogadott gyermeke(i).

Elővásárlási jog csak vételi joggal nem terhelt lakás elidegenítése során állhat fenn.

További feltétel, hogy az önkormányzat a lakást elidegenítésre kijelöli.

A törvényi feltételek megléte esetén, elővételi joggal nem rendelkező csak akkor tudja megvásárolni a lakást, ha az előételi vagy elővásárlási joggal rendelkezők a biztosított jogaikkal nem élnek, továbbá az Ltv. 50.§ (1) vagy (2) bekezdésében előírt nyilatkozatok rendelkezésre állnak és az önkormányzat a lakást el kívánja idegeníteni.

- a 4.) és 5.) pontokat értelemszerűen kell kitölteni;
- a 6.) pontra az "Útmutató" általános tudnivalók c.) pontja az irányadó;
- a 7.) pont kitöltésének az alapja a közgyűlési rendelet 4.§. (1)-(4) bekezdése;
- a 8.) pont alpontjai közül azt a jogcímet kell bekarikázni, melyre a kárpótlási jegy fizetőeszközként történő felhasználása irányul;
- a 9.) és 10.) pontok tartalmazzák a kárpótlási jeggyel történő fizetés részletezését;
- a kárpótlási jegyek 1.000,- Ft-os, 5.000,- Ft-os, 10.000,- Ft-os címletekben kerülnek kiadásra. Fizetéskor az esetleges különbözet készpénzben egyenlíthető ki. A kárpótlási jegyből készpénz nem adható vissza. Tehát pl.: a vételár 199.000,- Ft, a jogosítottnak rendelkezésre álló címletek 200.000,- Ft-ot tesznek ki, akkor nem lehet a részére visszafizetni 1.000,- Ft-ot.

Ilyenkor az eljárás az, hogy kárpótlási jeggyel annyi összeget fizet, amennyi a rendelkezésre álló címletek jelzett bontása nélkül lehetséges.

(Pl.: bontás nélkül 190.000,- Ft kamattal emelet névértékű jeggyel fizet, a fennmaradó 9.000,- Ft-ot készpénzben kell kiegyenlítenie.)

A 11.) pontot ennek megfelelően kell kitölteni;

- a 12.) pontban többek között azt kell rögzíteni, hogy a 8.) pontban meghatározott esetekben - figyelemmel a közgyűlési rendelet 3.§ (3) bekezdésének rendelkezésére - a vételár vételárhátralék összege, illetve a kamat mértéke hogyan alakul.