

A honvédelmi miniszter

..../2012. () HM rendelete

a Honvédelmi Minisztérium rendelkezése alatt lévő lakások és nem lakáscélú helyiségek elidegenítésének feltételeiről

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 87. § (1) bekezdés l) és m) pontjában, valamint a Magyar Honvédség hivatásos és szerződéses állományú katonáinak jogállásáról szóló 2001. évi XCV. törvény 287. § (2) bekezdés f) pont fc) alpontjában kapott felhatalmazás alapján, a honvédelemről és a Magyar Honvédségről, valamint a különleges jogrendben bevezethető intézkedésekről szóló 2011. évi CXIII. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 290/2011. (XII. 22.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörömben eljárva a következőket rendelem el.

I. Fejezet Általános rendelkezések

1. §

(1) E rendelet alkalmazásában

a) HM rendelkezésű:

aa) a Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium (a továbbiakban: HM) vagyonkezelésében lévő (a továbbiakban: HM vagyonkezelésű);

ab) önkormányzati tulajdonban lévő HM bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jogú lakás, lakóépületben lévő vagy ahhoz tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: nem lakáscélú helyiség), személygépkocsi tárolására szolgáló helyiség, beálló vagy állóhely (a továbbiakban: gépkocsi tároló).

b) lakás juttatása: a HM vagyonkezelésű lakás bérbeadása, valamint a bérlő kijelölése vagy kiválasztása az önkormányzati tulajdonú HM bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jogú lakásra,

c) HM rendelkezésű törzslakás:

ca) az állami vezetők juttatásairól szóló jogszabályban megjelölt állami vezető részére a honvédelmi szervnél betöltött tisztség, beosztás ellátásának időtartama alatt juttatott HM rendelkezésű lakás,

cb) az országos parancsnoki beosztáshoz rendelt HM rendelkezésű lakás,

cc) a helyőrségparancsnoki megbízatással együtt járó parancsnoki beosztáshoz rendelt HM rendelkezésű lakás,

cd) a Honvédelmi Minisztérium által nyújtott lakhatási támogatásokról szóló 19/2009. (XII. 29.) HM rendelet (a továbbiakban: R.) vagy azt megelőzően hatályos HM rendelet alapján a HM főosztályvezetői, valamint a velük azonos vagy magasabb besorolású vezetői vagy parancsnoki beosztást ellátó személyek, továbbá a HM Központi Lakásbizottság elnöke, titkára és a Magyar Honvédség (a továbbiakban: MH) vezénylő zászlósa részére a beosztás ellátása alatt juttatott olyan lakás, amelynek nagysága az R. 10. § (1) bekezdése szerinti jogos lakásigény mértékét a bérbeadásakor több, mint egy lakószobával meghaladta,

ce) a 100 m² hasznos alapterületet meghaladó nagyságú HM rendelkezésű lakás,

cf) a legfeljebb hatlakásos, önálló kerttel rendelkező lakóépületben lévő HM rendelkezésű lakás.

(2) Az e rendeletben meghatározott

- a) HM központi lakásgazdálkodási szerv
- b) helyi lakásgazdálkodási szerv
- c) HM vagyongazdálkodási feladatokat ellátó szerv
- d) helyi lakóházkezelő szerv

feladatait ellátó szerveket HM utasítás határozza meg.

II. Fejezet

A HM vagyongazdálkodási lakás elidegenítésének feltételei

1. Elidegenítésre történő kijelölés

2. §

(1) A HM vagyongazdálkodási lakás elidegenítését a helyi lakásgazdálkodási szerv – az MH Összhaderőnemi Parancsnokság, valamint a HM vagyongazdálkodási feladatokat ellátó szerv és a HM központi lakásgazdálkodási szerv útján – kezdeményezheti a honvédelemért felelős miniszternél (a továbbiakban: miniszter). A budapesti helyi lakásgazdálkodási szerv a HM vagyongazdálkodási feladatokat ellátó szerv és a HM központi lakásgazdálkodási szerv útján kezdeményezheti a HM vagyongazdálkodási lakás elidegenítését.

(2) Nem kezdeményezhető az elidegenítés, ha

- a) a lakás a HM rendelkezésű törzslakás állományba tartozik, vagy
- b) a lakás HM vagyongazdálkodásba kerülésétől vagy a lakóépület egészére kiterjedő felújítás évétől számított 5 év még nem telt el, vagy
- c) a lakás az érvényes helyi településrendezési tervben bontásra van kijelölve.

(3) Az elidegenítési kezdeményezésben szereplő lakás ingatlanjogi rendezettségét a HM vagyongazdálkodási feladatokat ellátó szerv vizsgálja. Az ingatlanjogilag rendezett lakások elidegenítésére vonatkozó kezdeményezést – az abban közölt adatok szükség szerinti pontosításával – a HM vagyongazdálkodási feladatokat ellátó szerv küldi meg a HM központi lakásgazdálkodási szervnek a miniszteri előterjesztés elkészítése érdekében.

(4) A HM vagyongazdálkodási lakások elidegenítésére a Honvéd Vezérkar főnöke véleményének kikérését követően a miniszter tesz – a HM vagyongazdálkodási érdekek mérlegelésével – javaslatot az állam tulajdonosi jogainak gyakorlásával összefüggő feladatokat ellátó és az állami vagyon tulajdonjogának átruházására jogosult Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: tulajdonosi joggyakorló) részére. A miniszter a javaslatával egyidejűleg közli az elidegenítéshez való vagyongazdálkodási hozzájárulás feltételeit.

(5) A műemléki védelem alatt álló épületben lévő lakás elidegenítésére csak akkor tehető vagyongazdálkodási javaslat, ha az elidegenítéshez a régészeti örökség és műemléki érték védelméért felelős miniszter előzetesen hozzájárult.

(6) Elidegenítésre kijelöltnak minősül az a lakás, amelynek elidegenítéséhez a miniszter vagyongazdálkodási javaslata alapján a tulajdonosi joggyakorló hozzájárult (a továbbiakban: elidegenítésre kijelölt lakás). Az elidegenítésre kijelölt lakások jegyzékét HM közlemény formájában kell közzétenni.

(7) A (2) bekezdés a) és b) pontját nem kell alkalmazni, ha a településen katonai szervezet vagy annak szervezeti eleme nem működik, és az ott lévő lakások más településen lévő katonai

szervezet ellátását sem szolgálják. Az elidegenítésre vonatkozó vagyonkezelői javaslatot a miniszter a (4)-(5) bekezdésben foglaltak szerint teheti meg.

2. A HM vagyonkezelésű lakás elidegenítése

3. §

(1) Az elidegenítésre kijelölt lakás megvásárlására a bérlő jogosult, ha azt
 a) határozatlan időtartamra bérlő, vagy
 b) valamely feltétel bekövetkezéséig szólóan bérlő, és – amennyiben a bérbeadásra lakásjuttatást kizáró ok alóli felmentés vagy mentesülés (a továbbiakban együtt: felmentés) alapján került sor – a (2)-(3) bekezdésben megállapított feltételek fennállnak (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: lakásvásárlásra jogosult bérlő).

(2) Ha a lakás valamely feltétel bekövetkezéséig szóló bérbeadásra lakásjuttatást kizáró ok alóli felmentés alapján került sor, a lakás csak akkor idegeníthető el, ha a felmentés nem az R. 9. § (1) bekezdés a), c), vagy d) pontjában meghatározott kizáró ok alól történt.

(3) Az R. 9. § (1) bekezdés a), e) és f) pontjában vagy (2) bekezdés b) pontjában meghatározott kizáró ok alól történt felmentés esetén a lakás csak akkor idegeníthető el, ha

- a) a vissza nem térítendő juttatás,
- b) a munkáltatói kölcsönből még fennálló tartozás, és a kölcsönből addig nyújtott engedmények,
- c) a lakásbérleti jogról történt lemondás címén kapott térítés, továbbá kiürítési térítés,
- d) másik HM rendelkezésű lakás juttatásával összefüggésben kapott cseretérítés vagy a korábbi lakás-használatbavételi díjkülönbözet teljes egészében történt visszafizetésére igazolt módon sor került.

(4) Az (1)-(3) bekezdésben meghatározott feltételekkel nem rendelkező bérlő, valamint a jogcím nélküli használó részére az arra kijelölt HM vagyonkezelésű lakás elidegenítését – kérelemre – a miniszter engedélyezheti.

- (5) A miniszter a döntése során mérlegeli különösen
 - a) a lakás megtartásához fűződő vagyongazdálkodási érdeket,
 - b) a jogcím nélküli használat keletkezésének okát és módját,
 - c) a bérlő, jogcím nélküli használó egyéni, családi körülményeit, szociális helyzetét,
 - d) a helyi lakásgazdálkodási szervnek a jogcím nélküli lakáshasználat megszüntetése érdekében tett korábbi intézkedéseit,
 - e) azt, hogy a jogcím nélkül használt lakás a megfelelő elhelyezés R.-ben meghatározott mértékét mennyivel haladja meg,
 - f) azt, hogy a jogcím nélküli használó a honvédelmi szervvel korábban alkalmazotti jogviszonyban állt-e.

3. A vételár megállapítása és megfizetése

4. §

(1) Az elidegenítésre kijelölt HM vagyonkezelésű lakás vételárát a beköltözhető forgalmi érték (a továbbiakban: forgalmi érték) alapján kell megállapítani. A forgalmi értékből, ha az nem tartozik a bérlői kötelezettségek körébe, le kell vonni a bérlőnek vagy a használónak a lakásra fordított és meg nem térített, számlával igazolt értéknövelő beruházása összegét.

(2) Ha a forgalmi érték alapján készített vételi ajánlat megtételétől számított 1 év eltelt, új ingatlan értébecslést kell készíttetni és a vételi ajánlatot az alapján kell megtenni.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak szerint kell eljárni akkor is, ha a lakás megvásárlására jogosult személy a vételi ajánlatra az abban megállapított határidőn belül nem vagy nemlegesen nyilatkozott, azonban később a lakás elidegenítését kéri. Az új ingatlan értébecslés költsége a vételi szándékát bejelentő személyt terheli.

5. §

(1) Ha a lakásvásárlásra jogosult bérlő a vételárát

a) az adásvételi szerződés megkötésekor összegszerben fizeti meg, a vételár a forgalmi érték 60 %-ának,

b) részletekben fizeti meg, a vételár a forgalmi érték 75 %-ának

a (2)-(6) bekezdés szerint korrigált összege (a továbbiakban: vételár).

(2) A lakásvásárlásra jogosult bérlőt a honvédelmi szervnél folyamatosan fennálló szolgálati, kormányzati szolgálati, köztisztviselői, közalkalmazotti, valamint munkavállalói jogviszonyban (a továbbiakban: alkalmazotti jogviszony) ténylegesen eltöltött szolgálati idő (a továbbiakban: szolgálati idő) után a vételárból szolgálati idő elismerés illeti meg, ha

a) legalább két év szolgálati idővel rendelkezik, és

b) a HM vagyonkezelésű lakás tulajdonjogát legalább 50%-ban megszerzi.

(3) A szolgálati idő elismerés mértéke az alkalmazotti jogviszonyban ténylegesen eltöltött szolgálati évenként 120 000 Ft. A szolgálati idő elismerést legfeljebb 30 év figyelembevételével lehet megállapítani abban az esetben is, ha az alkalmazotti jogviszonyban eltöltött szolgálati idő azt meghaladja.

(4) Amennyiben a szolgálati idő nem éri el a tíz évet, a szolgálati idő elismerést a lakásvásárlásra jogosult bérlő kérelmére ebben az esetben is tíz év figyelembevételével kell megállapítani, ha az adásvételi szerződésben vállalja, hogy alkalmazotti jogviszonyának tíz éven belüli megszűnése esetén a szolgálati idő elismerés időarányos részét visszafizeti. Visszafizetési kötelezettség vállalásának hiányában a szolgálati idő elismerést a tényleges szolgálati idő alapján kell megállapítani.

(5) A honvédelmi szervnél különböző alkalmazotti jogviszonyokban folyamatosan eltöltött, egymást megszakítás nélkül követő időtartamot egybe kell számítani. Amennyiben e jogviszonyok folyamatosan nem álltak fent, a szolgálati idő kezdő időpontjának a fennálló, illetve az azt folyamatosan megelőző jogviszony vagy jogviszonyok kezdetét kell tekinteni. Az időtartam megállapítása során jogszabályban, így különösen a honvédek jogállásáról szóló törvény szabályai szerint számított kedvezményes szolgálati időt, továbbá a nyugdíjba, nyugállományba vonulást követően a honvédelmi szervnél létesített jogviszonyban eltöltött időt nem lehet figyelembe venni. Amennyiben a lakásvásárlásra jogosult bérlő honvédelmi szervvel fennálló alkalmazotti jogviszonya megszűnt, kizárólag az alkalmazotti jogviszony megszűnése előtt közvetlenül és folyamatosan eltöltött szolgálati időt kell figyelembe venni.

(6) A lakás vételára a szolgálati idő elismeréssel sem lehet kevesebb a forgalmi érték 40 %-ánál.

6.§

(1) A 3. § (4) bekezdése szerint megadott miniszteri engedéllyel rendelkező, megfelelő elhelyezésre jogosult jogcím nélküli használó a lakásvásárlásra jogosult bérlővel megegyező vételáron és feltételekkel vásárolhatja meg a HM vagyonkezelésű lakást.

(2) A HM vagyonkezelésű lakás 3. § (4) bekezdése szerint megadott miniszteri engedéllyel rendelkező bérlő általi megvásárlása esetén a vételár a forgalmi érték 100 %-a.

(3) A HM vagyonkezelésű lakás 3. § (4) bekezdése szerint megadott miniszteri engedéllyel rendelkező, megfelelő elhelyezésre nem jogosult jogcím nélküli használó általi megvásárlása esetén a vételár a forgalmi érték 100 %-a, amelyet a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor egyösszegben köteles megfizetni.

7. §

(1) Amennyiben a vevő a lakás vételárát részletekben teljesíti (a továbbiakban: részletvétel), a vételár fennmaradó részét évi 3 %-os kamattal terhelten kell megfizetni.

(2) A részletfizetés futamidejét a vevő kérelmének megfelelően, de legfeljebb 15 év időtartamban lehet megállapítani.

(3) Részletvétel esetén a vevő a vételár 15 %-át az adásvételi szerződés megkötésekor egyösszegben köteles megfizetni. A vételár fennmaradó részét a törlesztés időtartama alatt havi egyenlő részletekben kell megállapítani.

(4) A havi törlesztő részletet meghaladó törlesztés esetén a vevő választása szerint

a) a futamidő változatlanul hagyása mellett a havi törlesztő részlet összege, vagy

b) a havi törlesztő részlet összegének változatlanul hagyása mellett a futamidő csökkenthető.

(5) A vételár fennmaradó részének az adásvételi szerződésben vállalt határidő előtt történő egyösszegű kiegyenlítése esetén a fennálló tartozást

a) a szerződés megkötésétől számított öt éven belül 10%-kal,

b) a szerződés megkötésétől számított tíz éven belül 5%-kal csökkenteni kell.

(6) A HM vagyonkezelésű lakás 3. § (1)-(3) bekezdésében meghatározott feltételekkel nem rendelkező bérlő általi megvásárlása esetén az (5) bekezdést nem lehet alkalmazni.

8. §

(1) A vételár teljes kiegyenlítéséig az ingatlan-nyilvántartásba a HM javára jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni. A vételár fennmaradó részének kiegyenlítésekor a biztosítékokat törölni kell.

(2) A HM vagyonkezelői feladatokat ellátó szerv hozzájárulhat az olyan, elidegenített lakóingatlan további megterheléséhez, amelyen a HM javára jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom áll fent. Követelés biztosítékának a HM-et megelőző ranghelyen történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez hozzájárulni csak akkor lehet, ha azt jogszabály kifejezetten elrendeli. Nem adható hozzájárulás, ha a bejegyezni kívánt újabb teher nem lakáscélú támogatásnyújtás biztosítékául szolgálna, vagy a lakóingatlanra bejegyzett és bejegyezni kívánt terhek együttes összege meghaladná az aktuális forgalmi érték 70%-át.

(3) A HM javára bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt a lakás tulajdonjogának átruházásához – a házasság felbontásával és az örökléssel összefüggő tulajdonközösség megszüntetése kivételével – a HM vagyonkezelői feladatokat ellátó szerv csak a HM javára jelzálogjognak, valamint elidegenítési és terhelési tilalomnak a HM vagyonkezelésű lakás megvásárlását követően szerzett lakásra történő átterhelésének feltételével járulhat hozzá. Nem adható hozzájárulás, ha a lakóingatlanra bejegyzett és bejegyezni kívánt terhek együttes összege meghaladná az aktuális forgalmi érték 70%-át.

9. §

(1) A törlesztési határidő elmulasztása esetén a vevőt fizetési kötelezettségének teljesítésére legfeljebb 30 napos határidő kitűzésével írásban kell felszólítani.

(2) Amennyiben az adós felszólítás ellenére sem teljesít, a részletfizetési kedvezményt meg kell vonni, és a vételárhátralék azonnali, összegszerű megfizetése válik esedékessé. A kötelezett az elmulasztott törlesztő részek után a késedelembe esés időpontjától számított, a polgári törvénykönyvről szóló törvényben meghatározott késedelmi kamatot köteles fizetni. A vételárhátralék részletfizetési kedvezmény megvonása miatti összegszerű megfizetése esetén a 7. § (5) bekezdést nem lehet alkalmazni.

10. §

(1) A HM vagyonkezelésű lakás elidegenítése során a bérletársra a bérlore irányadó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

(2) Ha a lakást a lakásvásárlásra jogosult bérlo hozzájárulásával annak egyenesági rokona vagy örökbefogadott gyermeke vásárolja meg, a szolgálati idő elismerés megállapítására csak akkor kerülhet sor, ha az egyenesági rokon vagy az örökbefogadott gyermek saját maga rendelkezik az 5. § (2) bekezdés a) és b) pontjában megállapított feltételekkel. A szolgálati idő elismerésére ebben az esetben az egyenesági rokon vagy örökbefogadott gyermek alkalmazotti jogviszonyának időtartama alapján kerülhet sor.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak szerint kell eljárni akkor is, ha a lakásvásárlásra jogosult bérlo bérleti jog folytatása címén vagy az elhunyt bérlo arra jogosult hozzátartozójaként került a HM vagyonkezelésű lakás határozatlan időtartamú bérletébe.

4. A HM vagyonkezelésű házfelügyelői lakás elidegenítése

11. §

(1) A HM vagyonkezelésű lakóépület társasházzá alakítása során a házfelügyelői lakást önálló ingatlanként kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni, és annak munkaköri jellegét a lakóépület HM kezelésének megszűnését követően haladéktalanul meg kell szüntetni.

(2) Amennyiben a házfelügyelő a lakás munkaköri jellegének megszüntetését követően a honvédelmi szervtől az arra irányadó szabályok szerint megfelelő elhelyezésre tarthat igényt, és kérelmére a miniszter az elidegenítést engedélyezi, a házfelügyelő a lakást a lakásvásárlásra jogosult bérlovel megegyező feltételekkel vásárolhatja meg. Ha a házfelügyelő a lakást nem kívánja megvásárolni, részére HM rendelkezésű lakást az R. jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezésére vonatkozó szabályainak megfelelően lehet bérbe adni.

(3) Ha a házfelügyelői lakás a munkaköri jelleg megszüntetését követően – megfelelő elhelyezésre való jogosultság hiányában vagy más okból – kiürítésre kerül, a lakást elsősorban HM lakásgazdálkodási körben, bérbeadás útján kell hasznosítani.

(4) Amennyiben a házfelügyelői lakás HM lakásgazdálkodási körben történő, (3) bekezdés szerinti hasznosítása nem lehetséges, azt üres lakásként kell elidegeníteni.

5. Az üres HM vagyonkezelésű lakás elidegenítése

12. §

(1) Az elidegenítésre kijelölt, üres HM vagyonkezelésű lakást az állami és a nemzeti vagyonról szóló jogszabályoknak megfelelően lehet elidegeníteni.

(2) Ha a tulajdonosi joggyakorló megbízása alapján a lakás a HM által kiírt nyilvános pályázat útján kerül értékesítésre, a nyertes ajánlatot a következő sorrendiség alapján kell megállapítani:

- a) az előtörlesztés és részletfizetés útján teljesítendő vételár együttes összege,
- b) azonos összegű vételár esetén a magasabb összegű előtörlesztés,
- c) azonos összegű vételár és előtörlesztés esetén a rövidebb idejű részletfizetés.

(3) Azonos összegű vételár, előtörlesztés és azonos időtartamú részletfizetést tartalmazó ajánlatok benyújtása esetén az ajánlattevők között ártárgyalást kell tartani. Az ártárgyalás során tett ajánlatokat a (2) bekezdés a)-c) pontjában foglaltak szerint kell értékelni.

(4) Amennyiben házfelügyelői lakás kerül üres lakásként, a HM által kiírt nyilvános pályázat útján elidegenítésre, azonos ajánlatok benyújtása esetén a társasház ajánlata elsőbbséget élvez.

(5) Az üres HM vagyonkezelésű lakás elidegenítése esetén az 5. § (2) bekezdését nem lehet alkalmazni.

(6) Az üres HM vagyonkezelésű lakás részletvétel útján történő értékesítése esetén a részletfizetés időtartama nem haladhatja meg az egy évet. A vételár fennmaradó részének egyösszegű, határidő előtti kiegyenlítése esetén a 7. § (5) bekezdését nem lehet alkalmazni.

(7) Az üresen álló HM vagyonkezelésű lakóépület egyben, társasház-alapítás nélkül is elidegeníthető.

6. A lakások elidegenítésének lebonyolítása

13. §

(1) A HM vagyonkezelésű lakás elidegenítése a tulajdonosi joggyakorló döntésének megfelelően saját hatáskörében (a továbbiakban: tulajdonosi joggyakorló általi elidegenítés) vagy a HM-el kötött megállapodás alapján, a honvédelmi szerv által (a továbbiakban: HM általi elidegenítés) történik.

(2) HM általi elidegenítés esetén a lebonyolításról és az adásvételi szerződés megkötéséről a vagyonkezelői feladatokat ellátó HM szerv gondoskodik.

(3) A HM vagyonkezelésű lakások elidegenítésének teljes körű lebonyolítására gazdálkodó szervezettel megbízási szerződés is köthető, ha ahhoz a tulajdonosi joggyakorló a HM-mel kötött megállapodásban hozzájárult.

(4) A teljes körű lebonyolítás magában foglalja a lakóépület műszaki felmérését, a lakások forgalmi értékének és vételárának megállapítását, az elidegenítéshez szükséges ingatlan-nyilvántartási változtatásokat, a társasházzá alakítást, továbbá – az adásvételi szerződések megkötésének kivételével – a lakások értékesítésével összefüggő feladatok ellátását, valamint az értékesítést követő ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását.

(5) Megbízott általi lebonyolítás esetén a társasházi alapító okiratot, valamint – az ingatlan értékbecsülés alapján – a vételár megállapítást és a vételi ajánlatot a HM vagyonkezelői feladatokat ellátó szerv ellenőrzi és hagyja jóvá.

14. §

(1) A HM vagyonkezelésű lakás megvásárlására való jogosultságot, vagy az elidegenítés miniszter általi engedélyezését a helyi lakásgazdálkodási szerv igazolja. Az igazolásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a HM vagyonkezelésű lakás elidegenítésére

- a) az 5. §-ban és a 7. § (1)-(5) bekezdésében, vagy
- b) a 6. § (2) bekezdésben és a 7. § (1)-(4) bekezdésben, vagy

c) a 6. § (3) bekezdésben megállapított feltételekkel kerülhet sor.

(2) Szolgálati idő elismerésre való jogosultság esetén az annak alapjául szolgáló alkalmazotti jogviszony időtartamát a helyi lakásgazdálkodási szerv az illetékes személyügyi szerv által kiállított, és a bérlő, használó által benyújtott igazolás alapján állapítja meg.

(3) A tulajdonosi joggyakorló általi elidegenítés esetén a helyi lakásgazdálkodási szerv az általa kiállított igazolásokat a HM központi lakásgazdálkodási szerv részére küldi meg továbbítás céljából.

15. §

(1) A lakásvásárlásra jogosult bérlő részére a vételi ajánlatot a társasházi alapító okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől számított 60 napon belül kell írásban megtenni. Amennyiben a HM vagyongazdálkodási lakás elidegenítéséhez társasház alapítása nem szükséges, a vételi ajánlat megtételére vonatkozó határidőt a 2. § (6) bekezdése szerinti közlemény közzétételétől kell számítani. Miniszteri engedély alapján történő elidegenítés esetén a vételi ajánlatot az engedély megadásától számított 60 napon belül kell írásban megtenni.

(2) A vételi ajánlatban fel kell hívni a bérlőt, használót arra, hogy a kézhezvételt követő 60 napon belül írásban nyilatkozzon a HM vagyongazdálkodási feladatot ellátó szervnél vagy – a 13. § (3) bekezdés esetén – a megbízottnál az ajánlat elfogadásáról vagy visszautasításáról.

(3) A vevőt nyilatkoztatni kell arról is, hogy a lakás vételárát egyösszegben vagy részletekben fizeti meg. Részletvételi szándék esetén a vevővel – a 7. § (2) bekezdésében foglaltak figyelembevételével – meg kell jelölni a vállalt futamidő hosszát is.

16. §

Amennyiben a vevő a lakás vételárát egyösszegben, de pénzügyi kölcsön igénybevételeivel kívánja teljesíteni, és hitelkérelmének elbírálásához a pénzügyi igazolása szerint az szükséges, előszerződés is köthető.

7. Az adásvételi szerződés megkötése

17. §

(1) A szerződéskötés időpontjáról az elidegenítést lebonyolító szerv a vételi ajánlatra tett nyilatkozat kézhezvételétől számított 30 napon belül értesíti a vevőt. Az értesítésben ki kell kötni azt, hogy amennyiben a vevő az adásvételi szerződést az értesítés kézhezvételét követő 60 napon belül nem köti meg, a vételi ajánlatra tett elfogadó nyilatkozata hatályát veszti. Amennyiben a vevő írásban jelzi, hogy az egyösszegű vételárát pénzügyi kölcsön révén kívánja teljesíteni, a szerződés megkötésének határideje a kölcsönigény elbírálásának a vevő által jelzett időtartamával, de legfeljebb 90 nappal meghosszabbítható.

(2) Adásvételi szerződés köthető:

a) a lakásvásárlásra jogosult vagy az elidegenítéshez szükséges engedéllyel rendelkező bérlővel,

b) a lakásvásárlásra jogosult bérlőtársakkal, egyenlő arányban,

c) az a) és b) pontban felsoroltak hozzájárulásával azok egyenes ági rokonával, valamint örökbe fogadott gyermekével,

d) a jogcím nélküli használóval, ha részére az arra kijelölt HM vagyongazdálkodási lakás elidegenítését a miniszter engedélyezte,

e) a 12. §-ban foglalt feltételek szerinti vásárlóval.

(3) Az adásvételi szerződés a vevővel csak akkor köthető meg, ha

a) a lakás forgalmi értékbecslésének jóváhagyása megtörtént,

b) a vevő vételi jogosultságát a helyi lakásgazdálkodási szerv igazolta,

c) a honvédelmi szervvel alkalmazotti jogviszonyban álló bérlő vagy jogcím nélküli lakáshasználó igazolta azt, hogy nem áll fegyelmi, méltatlansági vagy büntető eljárás hatálya alatt.

(4) Amennyiben a bérlőnek vagy használonak lakbér, lakáshasználati díj, egyéb szolgáltatási vagy közüzemi díj tartozása áll fenn, az adásvételi szerződést a tartozások kiegyenlítéséig nem lehet megkötni.

(5) Ha a honvédelmi szerv állományába tartozó bérlő fegyelmi, méltatlansági vagy büntetőeljárás hatálya alatt áll, a lakást elidegeníteni és az adásvételi szerződést megkötni csak akkor lehet, ha az eljárás a jogviszony megszűnése vagy megszüntetése nélkül fejeződik be.

18. §

(1) Az adásvételi szerződésben – amennyiben a 17. § (2) bekezdés a), b) és d) pontjában felsorolt személy a lakást házastársával vagy élettársával közösen kívánja megvásárolni – a tulajdonszerzés arányát a tulajdonszerző felek közös nyilatkozata alapján kell megállapítani.

(2) A szolgálati idő elismerésének 5. § (4) bekezdés szerinti esetében az adásvételi szerződés a visszafizetési kötelezettség vállalásának feltételével köthető meg. A visszafizetési kötelezettség a vevőket egyetemlegesen, tulajdonszerzésük arányában terheli.

19. §

(1) Az elidegenítési eljárás megbízott általi lebonyolítása esetén a megbízott által előkészített adásvételi szerződést a HM részéről a HM vagyonkezelői feladatokat ellátó szerv köti meg.

(2) Az adásvételi szerződést 30 napon belül meg kell küldeni

a) a vevőnek,

b) a (3) bekezdésben felsorolt jogok és tények bejegyzése érdekében a szerződés tárgya szerint illetékes földhivatalnak,

c) a szerződés tárgya szerint illetékes helyi lakásgazdálkodási és helyi lakóházkezelő szervnek, valamint

d) a tulajdonosi joggyakorlónak.

(3) Az adásvételi szerződés alapján az elidegenített lakásra az ingatlan-nyilvántartásban be kell jegyeztetni

a) a vevő tulajdonjogát,

b) a haszonélvezeti jogot, ha a tulajdonjog átruházással egyidejűleg a vevő haszonélvezeti jogot is alapított,

c) a HM javára szóló jelzálogjogot, valamint a biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalmat, ha a tulajdonjog átruházásra részletvételi útján került sor, vagy a szolgálati idő elismerés megelőlegezése az 5. § (4) bekezdésben meghatározott módon történt.

8. Az elidegenített HM vagyonkezelésű lakás birtokba adása

20. §

(1) Az adásvételi szerződés létrejöttét követő hónap első napjával az elidegenített HM vagyonkezelésű lakást a vevő birtokába kell adni. A birtokbaadást követően a vevőt illetik meg a tulajdonosi jogok és terhelik a tulajdonosi kötelezettségek.

(2) A birtokbaadás napjával megszűnik a lakbér vagy lakáshasználati díj fizetési kötelezettség, továbbá a helyi lakásgazdálkodási szerv bérbeadói kötelezettsége.

(3) A birtokbaadással egyidejűleg az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló kormányrendeletben foglaltaknak megfelelően, az abban meghatározott energetikai tanúsítványt a vevő részére át kell adni.

(4) A társasházzá alakított, korábban HM vagyonkezelésű lakóépületet a társasház részére kezelésbe adni csak akkor lehet, ha a társasházban lévő önálló ingatlanok tulajdoni hányad szerint számított többségének elidegenítése megtörtént.

(5) A HM társasház kezelési kötelezettsége a (4) bekezdés szerinti átadást követő hónap első napján megszűnik. A társasház megalapítása és a társasház kezelésébe adása közötti időtartamra eső társasházi bevételekkel és kiadásokkal a helyi lakóházkezelő szerv a kezelői kötelezettség megszűnését követően 60 napon belül köteles a társasházi közösség tagjaival szemben írásban elszámolni.

(6) A társasházban lévő állami tulajdonú HM vagyonkezelésű lakás képviselőjét a társasházi közgyűlésen a helyi lakóházkezelő szerv látja el.

9. A HM vagyonkezelésű közműrendszerekről üzemeltetett lakóépület társasházzá alakításának különös feltételei

21. §

(1) A lakásokkal együtt el kell idegeníteni az üzemeltetésüket és közműellátásukat biztosító, a HM vagyonkezelésében lévő közműrendszereket is.

(2) A honvédelmi szervezetek, létesítmények közműellátását is biztosító közműrendszereknek csak olyan elemei adhatók társasházi tulajdonba, amelyek kizárólag a lakóépületek közműellátását szolgálják, és a honvédelmi rendeltetésű létesítményen, ingatlanon kívül helyezkednek el.

(3) A közműrendszerek tulajdonosi megosztásáról a társasház alapító okiratban kell rendelkezni. Közös tulajdonba kell adni a közműrendszereknek azt a részét, elemét, amelynek a fenntartása és üzemeltetése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) szerint a bérbeadó feladata.

(4) A társasházi tulajdonba a (2) bekezdés szerint nem adható közműrendszerek üzemeltetése és a folyamatos közműszolgáltatás a honvédelmi szervezetek feladata. A honvédelmi szervezetek szolgáltatási kötelezettségét az adásvételi szerződésben rögzíteni kell.

(5) A honvédelmi szervezet akkor mentesül szolgáltatási kötelezettsége alól, ha az ingatlan honvédelmi célú használata végleg megszűnt, és az ingatlan új tulajdonosa, vagyonkezelője, használója a lakóépület közműellátására vonatkozó kötelezettséget átvette.

III. Fejezet

A HM vagyonkezelésű gépkocsi tároló és nem lakáscélú helyiség elidegenítésének feltételei

22. §

A HM vagyonkezelésű lakóépületben lévő vagy ahhoz tartozó gépkocsi tároló, valamint nem lakáscélú helyiség elidegenítésére a HM vagyonkezelésű lakásra vonatkozó szabályokat az e fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

23. §

(1) A gépkocsi tároló vételára

a) a forgalmi érték 85 %-a, ha azt a 3. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott feltételekkel rendelkező bérlő vásárolja meg és a vételárat az adásvételi szerződés megkötésekor egyösszegben megfizeti,

b) minden más esetben a forgalmi érték 100 %-a.

(2) A gépkocsi tároló elidegenítése esetén a szolgálati idő elismerésre vonatkozó szabályokat nem lehet alkalmazni.

24. §

(1) A HM vagyonkezelésű lakóépületben lévő vagy ahhoz tartozó egyéb, nem lakáscélú helyiséget a bérlő vásárolhatja meg.

(2) A nem lakáscélú helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. Részletvétel esetén a vételárat az adásvételi szerződés megkötésekor hatályos jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamattal terhelten kell megfizetni.

(3) A nem lakáscélú helyiség elidegenítése során a szolgálati idő elismerésre és részletvétel esetén a vételár fennmaradó részének egyösszegű kiegyenlítésére vonatkozó szabályokat nem lehet alkalmazni.

IV. Fejezet

Hozzájárulás az önkormányzati tulajdonú, HM rendelkezésű lakás, gépkocsi tároló és nem lakáscélú helyiség elidegenítéséhez

25. §

(1) Az önkormányzati tulajdonban lévő HM rendelkezésű lakás, gépkocsi tároló és nem lakáscélú helyiség elidegenítéséhez a Lakástörvény 55. § (1) bekezdése szerinti hozzájárulást

a) lakás és gépkocsi tároló vonatkozásában a helyi lakásgazdálkodási szerv,

b) nem lakáscélú helyiség vonatkozásában a HM vagyonkezelői feladatokat ellátó szerv adhatja meg.

(2) A hozzájárulás iránti kérelem elbírálása során a 17. § (5) bekezdése mellett

a) lakás és gépkocsi tároló vonatkozásában a 3. §,

b) egyéb, nem lakáscélú helyiség vonatkozásában a 24. § (1) bekezdésének rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.

(2) Az önkormányzat által elidegenítésre kijelölt, HM bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási jogú lakás, gépkocsi tároló és nem lakáscélú helyiség megvásárlásához adott hozzájárulásban az önkormányzattal közölni kell az önkormányzattal kötött megállapodásban, ennek hiányában az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43. §-ában meghatározott, HM-et megillető vételárhányadra vonatkozó igényt is.

V. Fejezet

Záró rendelkezések**10. Hatályba léptető rendelkezések****26. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő hónap első napján lép hatályba.

11. Átmeneti rendelkezések**27. §**

(1) A HM vagyonkezelésű lakóépület, lakás, gépkocsi tároló és nem lakáscélú helyiség elidegenítésre történő kijelöléséről a rendelet hatályba lépése előtt hozott döntések változatlanul hatályban maradnak.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt döntésekkel érintett lakóépület, lakás, gépkocsi tároló, valamint nem lakáscélú helyiség csak a tulajdonosi joggyakorló hozzájárulásával, a rendeletben foglalt feltételekkel idegeníthető el.

28. §

E rendeletben foglaltak nem alkalmazhatóak a HM rendelkezésű garzonlakásokra és az R. alapján garzonlakásként, helyőrségi szállóként vagy egyéb más célra hasznosított lakásokra.

12. Hatályon kívül helyező rendelkezések**29. §**

Hatályát veszti az R. 113-159. §-a.

Budapest, 2013. március - n

Dr. Hende Csaba