

## ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2011. szeptember 29-i rendes ülésére

**Tárgy:** Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló új önkormányzati rendelet koncepciója

**Előterjesztő:** Szabó Loránd polgármester

**Készítette:** Önkormányzati és Szervezési Iroda

**Tárgyalta:** Városgazdálkodási Bizottság  
Pénzügyi Bizottság  
Szociális és Egészségügyi Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:** -

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:-**

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

dr. Gábor Ferenc jegyző

PM titkárságra került: 2011 SZEP 19 11<sup>30</sup> Körmed-

Testületi irodába átadásra került: 2011 SZEP 19 14<sup>00</sup> Am

## Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek elidegenítéséről jelenleg a 17/1997. (V. 27.) számú önkormányzati rendelet rendelkezik. Az immár tizennégy éves rendelet egyetlen alkalommal sem volt módosítva, ezért felülvizsgálata indokolt, különösen az önkormányzat bérlakás állományának helyzetére is figyelemmel, amely az elmúlt tizennégy évben nem javult, kivéve az állami támogatással megvalósuló fejlesztéseket.

A munkaprogram lakáságazattal kapcsolatos része elemzi a bérlakás állomány állapotát, és felveti a szükséges intézkedéseket, említve, hogy a komfort nélküli, illetve a leromlott állapotú lakások felszámolása indokolt. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVII. törvény (a továbbiakban: lakástörvény) előír rendeletalkotási kötelezettséget e körben, amely az elidegenítés kereteinek kijelölésére szolgál. A szabályozási körbe tartozó kérdésekről – az alább részletezettek szerint – mindenképpen kell rendelkezni helyi jogszabályban. Kevesebb lakással rendelkező önkormányzatok ezeket gyakran a vagyonrendeletükben állapítják meg, de jellemző a külön rendeleti szabályozás. Javaslom, hogy továbbra is külön rendelet keretében kerüljön sor a vonatkozó előírások meghatározására, figyelemmel a vagyonrendeletre is. Ez a rendelet lényegében a vagyonrendelet általánosnak tekinthető szabályaitól való eltéréseket határozza meg a lakások és helyiségek értékesítésékor.

A lakástörvény harmadik és negyedik részének végrehajtásához kapcsolódóan kell helyi szabályozás. A lakástörvény releváns rendelkezési szerint az önkormányzatnak rendeletben kell szabályozni a tulajdonában álló lakások és helyiségek elidegenítéséhez kapcsolódóan az alábbiakat:

- a lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit [54. § (1)-(2) bekezdések, figyelemmel a 49. § és az 52-53. §-ok rendelkezéseire is], ezen belül:
  - a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét,
  - a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, illetőleg a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit,
  - a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét,
  - elővásárlás esetén az ajánlat tartalmát és az ajánlati kööttség idejét.
- a lakástörvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit [54. § (3) bekezdés],
- a lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértékét és megfizetésének módját, feltételeit [58. § (1)-(2) bekezdés],
- a lakástörvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételeit [58. § (3) bekezdés],

- a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályait [62/B. § (2) bekezdés, továbbá a fővárosi önkormányzat tekintetében a 63. § (3) bekezdés].

A rendelettervezet egyes rendelkezéséhez fűzött indokolás részletesen kitér az egyes szabályozási aspektusokra és azok magyarázatára.

A szabályozás várható következményei:

A rendelet kezeli a lakásokból és helyiségekből álló speciális vagyoni kör elidegenítésének a vagyonrendelettől való eltéréseit, eleget téve a lakástörvény szerinti követelményeknek. Az értékesítendő lakásokat és nem lakás célú helyiségeket a vagyonrendelet szerinti döntéshozó (10 millió Ft-ig Városgazdálkodási Bizottság, afelett a Képviselő-testület), természetesen e tekintetben a bérbeadói jogokat gyakorló Dombóvári Város-és Lakásgazdálkodási Nkft. javaslata az irányadó. Az Nkft. véleménye szerint a rossz állapotú, felújításra sem érdemes vagy csak jelentős összeggel felújítható ingatlanok értékesítése jöhet szóba elsősorban.

Amennyiben – akár a bérlők, akár más személyek részére – az értékesítés megtörténik, az így keletkező bevétel a megmaradó lakásállomány korszerűsítésére fordítható. Nyilván az eleve alacsony forgalmi értékű, elhanyagolt vagy lelakott állapotban lévő lakások értékesítése várhatóan nem jelent jelentős forrást, azonban ezek veszteséget jelentő fenntartása nem terhelne tovább az önkormányzatot. (Megjegyzés: jövőre minden épületben lévő ingatlan értékesítésénél szükséges lesz ún. energetikai tanúsítványra, így az értékbecslések mellett ez is költségként fog jelentkezni.)

Az egyes értékesítések lebonyolítása nem jelent többlet adminisztratív terhet, a jogszabály alkalmazásának feltételei adottak.

A lakástörvény szerint az önkormányzatnak a lakásokkal foglalkozó rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.

Erre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy foglaljon állást a rendelettervezetről, amelyet azután véleményeztetésre lehet bocsátani.

### **Határozati javaslat**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet tervezetét első fordulóban megtárgyalta, és egyetért annak tartalmával.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVII.

törvény 79. § (1) bekezdése szerint gondoskodjon a véleményeztetésről, majd a vélemények figyelembe vételével a rendelettervezetet terjessze a képviselő-testület elé.

**Határidő:** 2011. novemberi rendes képviselő-testületi ülés – a rendelettervezet előterjesztésére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Önkormányzati és Szervezési Iroda

  
Szabó Loránd  
polgármester

## **Indokolás**

### **1. §**

A rendelt hatálya valamennyi kizárólagos önkormányzati tulajdonú lakásra és helyiségre kiterjed, tehát a közös tulajdon eseteire nem.

### **2. §**

Az elidegenítésről az az önkormányzati szerv dönthet, melynek a vagyonrendelet szerint a hatáskörébe tartozik az értékesítés. Azok a lakások és helyiségek, melyekre a lakásbérleti önkormányzati rendelet kiterjed, csak a bérbeadói feladatokat ellátó szervezet javaslatára jelölhetők ki elidegenítésre.

Az eladás korlátozottsága esetén – ha az adott ingatlanon jelzálogjog vagy elidegenítési tilalom van, illetve egyéb jogszabályi akadály áll fenn – nincs lehetőség értékesítésre.

A lakástörvény bizonyos esetekben hozzájáruláshoz köti az elidegenítést, a rendelet szöveg hivatkozik erre.

### **3. §**

A lakástörvény szerint az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakásokra és helyiségekre áll fenn a bérlőnek elővásárlási joga. A tárgykört szabályozó korábbi rendeletek tanúsága szerint az állami támogatással megvalósult lakásfejlesztések kivételével a bérlakások és helyiségek jelentős része ilyen, ezért az elővásárlási jogot az egész lakás és helyiség állományra indokolt kiterjeszteni.

### **4. §**

A forgalmi érték megállapítása a vagyonrendelet szerint történik, üres ingatlan esetében pedig az értékesítés a vagyonrendelet szerint bonyolódik. Indokolt rögzíteni, hogy a forgalmi érték megállapítás után csak a szokásos karbantartás végezhető, ami nincs kihatással az értékre.

### **5. §**

A lakástörvény szerint a rendeletben meg kell határozni az elővásárlás esetén az elővásárlásra jogosultnak tett ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség idejét.

### **6. §**

Ez a szakasz rendelkezik a lakások értékesítésének feltételeiről elővásárlási jog gyakorlása esetében.

A lakástörvény szerint meg kell állapítani a lakás vételárának mértékét. A hatályos rendelet ezt a komfortfokozathoz köti, amely megoldás továbbra is megfelelő, azzal, hogy a korábbinál magasabb százalékos arányok megállapítás indokolt, továbbá a lakásbérletes rendelettel összhangban a műszaki állapotot is érdemes figyelembe

venni, ahogy ez a lakbéreknél is történik. A lakástörvény szerint a vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak értékét.

Ha a lakást elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a törvény szerint legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni.

A törvény szerint rendelkezni kell a vételárengedmény feltételeiről és mértékéről. A lakás elidegenítést szabályozó önkormányzati rendeletekben jellemző kedvezmény biztosítása egyösszegű fizetés esetén, hogy részletfizetés helyett inkább egy összegben fizessen a vevő. Ez a jelenlegi rendeletben 40%, javasolt ezt is magasabban és differenciáltabban megállapítani, és azoknál lehetővé tenni, akik már régebb óta bérlők.

A lakástörvény szerint ha az elővásárlásra jogosult él az jogával, kérelmére a szerződés megkötésekor megállapított vételár legfeljebb húsz százalékának egy összegben való megfizetése köthető ki, a további részleteket havonta egyenlő részletekben fizetheti.

A törvény elrendeli a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeinek és mértékének megállapítását. Engedménnyel érdemes a leendő vevőt arra csábítani, hogy minél kisebb futamidőt válasszon (jelenleg 15% öt éven belüli törlesztés esetén.) kikötve, hogy több hónapos késedelem esetén ezek elvesznek. Az adásvételi szerződésben elmaradás esetére elállási jog kikötése javasolt, illetve a vagyonrendelet követelések kezelésére vonatkozó szabályai szerint van lehetőség eltérő intézkedésekre, ha nem a vevő önhibáján kívüli okból nem tud törleszteni.

5% kedvezményt célszerű kikötni annak érdekében, hogy a vevő előbb törlesszen.

Részletfizetés esetén a jelenleg hatályos szabályozás is kamatot köt ki, ezt a továbbiakban is indokolt megtenni.

## 7. §

A törvény szerint az első vételárrészlet mértékének, a részletfizetés időtartamának és a kamat mértékének, a vételárengedmény és a vételárhátralék engedmény feltételeinek meghatározásakor figyelembe kell venni a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét. A 7. szakasz ezeket állapítja meg.

## 8. §

Ha a jogosult nem él elővásárlási jogával, csak a bérlő hozzájárulásával lehetne eladni a lakást, kivéve, ha a bérlőnek tartozása (bérleti díj, közüzemi díj) van, amely nem vonatkozna a lakástörvény szerinti kivételekre (pl. ha a bérlő nyugdíjas). A lakottan történő értékesítés esetén a nem reális a teljes forgalmi érték figyelembe vétele, a végrehajtási törvény lakottan való értékesítés esetére 70%-os értéket vesz számításba,

a rendeletben ennek átvétele indokolt (a hatályos rendeletben ez 50%). Lakottan való értékesítés esetén a vevőnek kötelezettsége lenne a szerződés fenntartása, ha pedig a bérlő a felmondásba csak cserelakás vagy pénzbeli térítés ellenében megy bele, akkor ennek költségeit viselnie kellene.

## **9. §**

Ha nem lakás céljára szolgáló helyiséget vesz meg elővásárlásra jogosult, akkor a lakástörvény nem ír elő kötelező jellegű részletfizetési lehetőséget, ennek ellenére egyévi részletfizetést indokolt biztosítani, az első részletnek a vételár 50%-ában való meghatározásával. További kedvezményre nincs lehetőség.

## **10. §**

Ha helyiség bérlője nem él elővásárlási jogával, a szabályok azonosak a lakásoknál leírtakkal, azzal, hogy itt a lakottság ténye nem befolyásolja a forgalmi értéket (a jelenlegi rendelet is így szabályoz).

## **11. §**

Részletfizetés esetén az vételár megfizetésének biztosítéka az önkormányzat javára szolgáló jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom. Szintén a tilalom a megoldás annak megakadályozására, hogy valaki a kedvezményt kihasználva haszonnal adjon túl a megvásárolt lakáson. A javaslat öt éves türelmi idő, mely alatt csak akkor adható tovább az ingatlan, ha a kedvezményt visszatéríti.

## **12. §**

A lakástörvény szerint nem gyakorolhatja a helyiségre vonatkozó elővásárlási jogot a jogosult, ha köz vagy tb-tartozása van. Indokolt ezt lakásoknál is alkalmazni, illetve részletfizetés esetére vagyont biztosítási kötelezettséget előírni.

## **13. §**

A lakástörvény meghatározza, hogy az önkormányzat az állam tulajdonából hozzá került lakások értékesítéséből befolyó bevételt elkülönített számlán köteles elhelyezni, és a törvény szerinti célokra használhatja fel azzal, hogy a elsősorban lakáskorszerűsítésre, másodsorban pedig a lakásállomány növelésére kell fordítani.

## **14. §**

A háttérjogszabályokra való hivatkozást tartalmazza ez a §.

## **15. §**

A hatálybalépés időpontja 2012. január 1-je.

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**...../2011. (.....) önkormányzati rendelete**  
**az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVII. törvény 54. § (1) és (3) bekezdésében, az 58. § (2) és (3) bekezdésében és a 62. § (3) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**A rendelet hatálya**

**1. §**

(1) E rendelet hatálya kiterjed minden, Dombóvár Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) kizárólagos tulajdonában álló lévő lakásra, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségre, függetlenül azok fekvési helyétől.

**Az elidegenítésre kijelölés szabályai**

**2. §**

(1) Az elidegenítésre kerülő lakásokat (a továbbiakban: lakás) és a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket (a továbbiakban: helyiség) az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) szerint az értékesítésre hatáskörrel rendelkező jelöli ki. Az a lakás és helyiség, amelyre az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet hatálya kiterjed, csak a bérbeadói feladatokat ellátó szervezet javaslatára jelölhető ki elidegenítésre.

(2) Nem jelölhető ki elidegenítésre:

- a. az állami forrás igénybevételeivel megvalósult önkormányzati lakások az állam javára fennálló elidegenítési és terhelési tilalom fennállásáig,
- b. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVII. törvényben (a továbbiakban: lakástörvény) meghatározott helyiségek,
- c. hitelszerződés fedezetéül szolgáló, jelzáloggal terhelt ingatlanokban lévő lakások.

(3) Amennyiben a lakástörvény 55. §-a szerint az elidegenítéshez hozzájárulás szükséges, a kijelölésre csak akkor kerülhet sor, ha az elidegenítéshez a lakástörvény szerinti jogosult hozzájárult.

**Elővásárlási jog**

**3. §**



(1) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVII. törvény (a továbbiakban: lakástörvény) elővásárlási jogosultságra vonatkozó rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell valamennyi lakásra és helyiségre.

### **A forgalmi érték megállapítása**

#### **4. §**

(1) A lakás és a helyiség forgalmi értékét az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) rendelkezései szerint kell megállapítani.

(2) Amennyiben a lakás vagy a helyiség üres, az elidegenítést a vagyonrendelet szerint kell lebonyolítani.

(3) Az (1) bekezdés szerint megállapított forgalmi érték megállapítása után a lakásban és helyiségben csak a lakástörvény szerinti azonnali beavatkozást igénylő munkálatok végezhetőek el. Abban az esetben, ha a karbantartás rendes körét meghaladó javítási munkálatok kerülnek elvégzésre, úgy a forgalmi értéket újból meg kell állapítani és ehhez igazodóan kell a vételárat kialakítani.

### **Az ajánlat és az ajánlati kötöttség**

#### **5. §**

(1) Amennyiben a lakásra vagy helyiségre elővásárlási jog áll fenn, az elővásárlásra jogosulttal az ajánlatban közölni kell:

- a.) az ingatlan-nyilvántartási adatokat,
- b.) a műszaki állapotra vonatkozó tájékoztatást,
- c.) a forgalmi értéket,
- d.) a vételárt és a fizetési feltételeket a kedvezményekkel együtt,
- e.) az ajánlati kötöttség idejét.

(2) Az ajánlati kötöttség ideje hatvan nap az ajánlat kézhezvételétől számítva, amely az elővásárlásra jogosult kérelmére harminc nappal meghosszabbodik.

### **Lakások értékesítésének feltételei elővásárlási jog gyakorlása esetében**

#### **6. §**

(1) Ha a lakást elővásárlásra jogosult vásárolja meg, abban az esetben a lakás vételára

- a.) összkomfortos lakás esetében a forgalmi érték 90%-a,
- b.) komfortos lakásnál
  - ba) az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet szerint II. műszaki állapotú lakás esetében a forgalmi érték 85%-a,

bb.) az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet szerint III. műszaki állapotú lakás esetében a forgalmi érték 80%-a,

c.) félkomfortos lakás esetében a forgalmi érték 75%-a,

d.) komfort nélküli lakás esetében a forgalmi érték 70%-a,

mely a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak értékével csökken.

(2) Ha a lakást elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételárat egy összegben vagy kérelmére tizenöt évi részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg.

(3) Ha a lakást olyan elővásárlásra jogosult vásárolja meg, akinek legalább három éve folyamatos bérleti jogviszonya áll fenn az adott lakás vonatkozásában, és vállalja a vételár egy összegben történő megfizetését és azt, hogy teljes vételárat a szerződéskötéssel egyidejűleg kifizeti, abban az esetben

a.) összkomfortos és komfortos lakás esetében a vételár 15%-ának,

b.) félkomfortos lakás esetében a vételár 20%-ának,

c.) komfort nélküli lakás esetében a vételár 30%-ának

megfelelő összegű árengedmény illeti meg.

(4) Ha a lakást elővásárlásra jogosult vásárolja meg, és részletfizetési kedvezménnyel kíván élni, abban az esetben – ha kéri – a szerződés megkötésekor a vételár 20%-ának egy összegben való megfizetése köthető ki, azonban magasabb első vételárrészlet megfizetésére is vállalhat kötelezettséget. A vevőnek a szerződés megkötésekor egy összegben megfizetett vételárrészlet után fennmaradó hátraléokra a fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(5) Ha a lakást elővásárlásra jogosult vásárolja meg, és részletfizetési kedvezménnyel kíván élni, de vállalja azt, hogy a vételárhátralékot a (2) bekezdésben meghatározotthoz képest rövidebb idő alatt törleszti, abban az esetben a vételárhátralékból engedmény illeti meg. Az engedmény összege:

a.) amennyiben az elővásárlásra jogosult vállalja azt, hogy a vételárhátralékot a szerződés megkötésétől számított öt éven belül megfizeti, abban az esetben a vételárhátralék 10%-ának megfelelő összeg,

b.) amennyiben az elővásárlásra jogosult azt vállalja, hogy a vételárhátralékot a szerződés megkötésétől számított 10 éven belül megfizeti, abban az esetben a vételárhátralék 5%-ának megfelelő összeg.

(6) Ha a vevő az esedékes vételár részletet három egymást követő hónapban nem fizeti meg, az (5) bekezdés szerinti a kedvezményeket elveszti. A lakás adásvételi szerződésben ki kell kötni az elállás jogát arra az esetre, ha a vevő a vételár részleteket tartósan - legalább hat hónapon át - nem fizeti. Amennyiben a vételárhátralék megfizetésének elmaradása a vevő önhibáján kívül eső okra vezethető vissza, a követelés mérséklésére és elengedésére a vagyontörvény szabályai az irányadók.

(7) Részletfizetés esetén, ha a vevő vállalja a szerződésben foglalt határidő előtt a vételárhátralék teljes kiegyenlítését, úgy a teljesítés időpontjában a hátralévő időre számított kamatot nem kell megfizetnie és az így megállapított vételárhátralékból 5% engedmény illeti meg.

(8) Részletfizetés esetében a vételárhátralék összege után a vevőnek kamatot kell fizetnie. A kamat mértéke a polgári törvénykönyv szerinti törvényes kamat mértékével egyenlő. A késedelmesen teljesített törlesztő részletekre késedelmi kamatot kell

felszámítani.

## 7. §

(1) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérlő az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet szerint szociális bérlakásra lenne jogosult, abban az esetben

- a.) a 6. § (2) bekezdése szerinti részletfizetési kedvezmény időtartama húsz év,
- b.) részletfizetés esetén a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet a 6. (4) bekezdésétől eltérően a vételár 10%-a, a kamat mértéke a 6. § (8) bekezdése szerinti kamatmérték 50%-a,
- c.) a 6. § (3) bekezdése szerinti vételárengedmény a bérleti jogviszony időtartamára tekintet nélkül megilleti,
- d.) a 6. § (5) bekezdése szerinti engedményhez képest további 5% engedmény illeti meg.

### **Elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítésének feltételei**

## 8. §

(1) Annak a bérlőnek a lakását, aki elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni. Amennyiben a bérlőnek bérleti vagy közüzemi díj tartozása van, az elidegenítéshez nincs szükség a hozzájárulására, kivéve, ha a lakástörvény szerint szükséges a hozzájárulás.

(2) A lakottan értékesített lakás vételára a forgalmi érték 70%-a, amelyet a szerződéskötéskor egy összegben kell megfizetni.

(3) A vevő köteles a vásárláskor érvényes bérleti szerződésben foglalt feltételeket annak megszűnéséig változatlan tartalommal fenntartani.

(4) Ha a bérlő a bérleti szerződés felmondásának feltételeként cserelakásra vagy pénzbeli térítésre tart igényt, ennek költségei a vevőt terhelik, amelyet nem háríthat az önkormányzatra.

### **Helyiségek értékesítésének feltételei elővásárlási jog gyakorlása esetében**

## 9. §

(1) Ha a helyiséget elővásárlásra jogosult vásárolja meg, abban az esetben a helyiség vételára a lakástörvény 60. §-ában meghatározott rendelkezésre is tekintettel meghatározott forgalmi érték 100%-a.

(2) Ha a helyiséget elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételárat egy összegben vagy kérelmére legfeljebb egy évi részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg.

(3) Ha a helyiséget elővásárlásra jogosult vásárolja meg, és részletfizetési kedvezménnyel kíván élni, abban az esetben a szerződés megkötésekor a vételár 50%-ának megfelelő összeget köteles egy összegben megfizetni, míg a vételár fennmaradó

50%-ának megfelelő összeget egyenlő részletekben köteles kiegyenlíteni.

(4) Részletfizetés esetén a vételárhátralék összege után a vevőnek kamatot kell fizetnie. A kamat mértéke a polgári törvénykönyv szerinti törvényes kamat mértékével egyenlő. Ha a vevő az esedékes vételár részletet három egymást követő hónapban nem fizeti meg, a vételárhátraléka egy összegben esedékessé válik.

### **Elővásárlási joggal nem érintett helyiségek értékesítésének feltételei**

#### **10. §**

(1) Annak a bérlőnek a helyiségét, aki elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni. Amennyiben a bérlőnek bérleti vagy közüzemi díj tartozása van, az elidegenítéshez nincs szükség a hozzájárulására.

(2) A lakottan értékesített helyiség vételára a forgalmi érték, amelyet egy összegben kell megfizetni.

(3) A vevő köteles a vásárláskor érvényes bérleti szerződésben foglalt feltételeket annak megszűnéséig változatlan tartalommal fenntartani.

(4) Ha a bérlő a bérleti szerződés felmondásának feltételeként cserehelyiségre vagy pénzbeli térítésre tart igényt, ennek költségei a vevőt terhelik, amelyet nem háríthat az önkormányzatra.

### **Elidegenítési és terhelési tilalom**

#### **11. §**

(1) Ha a lakás vagy helyiség vevője az ingatlant részletre vásárolta meg, a vételárhátralék és járulékai erejéig az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot és ennek biztosítására a vételár teljes megfizetésének időtartamára elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni az önkormányzat javára. Az elidegenítési és terhelési tilalom csak akkor törölhető, ha a vételárhátralék egy összegben kiegyenlítésre kerül.

(2) A kedvezménytel vásárolt lakásra egyösszegű teljesítés esetén a szerződéskötéstől számított öt évre szóló elidegenítési és terhelési tilalmat kell a szerződésben kikötni és azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni az önkormányzat javára, amely az egyösszegű teljesítés esetére járó kedvezmény visszafizetését biztosítja, ha a tulajdonos a lakást öt éven belül értékesíteni kívánja.

(3) Ha a vevő az általa kedvezménytel megvásárolt lakás tulajdonjogát átruházza az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt, ahhoz csak akkor adható meg a hozzájárulás, ha a kedvezményt visszatéríti az önkormányzat javára.

### **Az adásvételi szerződés megkötése**

#### **12. §**

(1) Az adásvételi szerződés csak azzal köthető meg, akinek a szerződéskötés időpontjában nincs adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozása, vagy a

társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása.

(2) Részletfizetéssel történő vásárlásnál a vevő a vételár teljes kifizetéséig köteles a lakásra vagyombiztosítást kötni. E kötelezettséget az adásvételi szerződésben rögzíteni kell.

### **Az elidegenítéséből származó bevételek felhasználása**

#### **13. §**

(1) Az önkormányzat az e rendelet alapján értékesített lakások elidegenítéséből származó teljes bevételét a számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán helyezi el.

(2) A lakások értékesítéséből befolyó vételárat az önkormányzat a lakástörvény 62. § (3) bekezdésében meghatározott célokra – a (3) bekezdésben rögzített fontossági sorrend figyelembe vételével – használja fel.

(3) A lakások értékesítéséből befolyó vételárat elsősorban önkormányzati tulajdonban levő lakóépületek felújítására, korszerűsítésére, másodsorban a bérlakás állomány növelésére kell fordítani.

### **Záró rendelkezések**

#### **14. §**

(1) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a vagyonrendelet, a polgári törvénykönyvről szóló törvény és a lakástörvény rendelkezései az irányadók.

#### **15. §**

(1) Ez a rendelet 2012. január 1-jén lép hatályba.

(2) Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 17/1997. (V. 27.) önkormányzati rendelet.

Szabó Loránd  
polgármester

dr. Gábor Ferenc  
jegyző