

# SZEGHALOM VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

11/1994. (VIII. 8.), 19/1994. (XI. 21.), 8/1999.(V. 1.), 13/1999.(XI. 30), 8/2002.(IV.30),  
9/2003.(IV.29.), 13/2005.(IX.01.) a 9/2006.(III.28.), a 13/2009.(X.27.) , 20/2013.(XII. 16.) ,  
10/2014.(XI.25.) számú, 12/2017.(V.30.) számú

rendeletével módosított

## **9/1994. (VI. 27.) számú rendelete**

egységes szerkezetbe foglalva

### **az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről.**

( 2017. július 1-től hatályos szöveg )

A Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Törvényben /a továbbiakban: törvény/ kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja:

## **I. RÉSZ**

### **AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSE**

#### **I. FEJEZET**

##### **Általános rendelkezések**

##### **1. §**

/1/ A rendelet hatálya Szeghalom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakásokra és helyiségekre terjed ki.

/2/ Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény rendelkezései az irányadók.

#### **II. FEJEZET**

##### **Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítés**

##### **2. §**

/1/ Az önkormányzati bérlakást értékesítésre az Önkormányzat Képviselő-testülete jelölheti ki, amely során különösen a /2/ bekezdésben részletezett szempontokat kell figyelembe venni.

/2/ Az önkormányzati bérlakás értékesítésre kijelölhető és elidegeníthető, ha

a./ a létesítéstől, vagy az épület egészére kiterjedő felújítástól számított 10 év eltelt;

b./ a bérlőkijelölési és ismételten gyakorolható bérlő-kiválasztási joggal érintett az elidegenítéshez hozzájárul;

c./ ha az Önkormányzat 1994. január 1-jét megelőzően a lakást nem jelölte ki átalakításra, korszerűsítésre, felújításra, bontásra, illetőleg az épületet a település rendezési terve alapján rehabilitációra nem jelöl te ki;

d./ a műemléki épületben lévő lakásra, ha az elidegenítést egyéb jogszabály nem tiltja.

/3/ A Képviselő-testület a kijelölésnél elsődleges szempontnak tekinti az önkormányzat hosszú távú érdekeit.

(4) Az önkormányzati bérlakás állomány növelését szolgáló központi költségvetési előirányzatból megvalósult önkormányzati tulajdonú bérlakás, a használatba vételtől számított 20 évig nem idegeníthető el.

### 3. §

#### Elővásárlási jog gyakorlása

/1/ Az elidegenítésre kijelölt lakóépületben az elővásárlási jog jogosultja a vételi ajánlat kézbesítésétől számított 90 napon belül írásban nyilatkozhat arról, hogy az elővásárlási joggal élni kíván-e, vagy sem.

### 4. §

#### A lakások vételára

(1) „Ha a lakást a bentlakó elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett bekölthető forgalmi érték.

a.)

b.)

**c.) 50 %-a az önálló telken lévő házigyári panelos, illetve hagyományos technológiával épült, alacsony komfortfokozatú lakások esetén.**

/2/ Ha a lakást a bérlok hozzájárulásával azok egyenes ágbeli rokona, valamint örökbefogadott gyermeke vásárolja meg, a vételár a bérlok által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető forgalmi érték.

/3/ A lakás eladási árának kiszámításánál a megállapított forgalmi értékből le kell vonni a bérlok által, kiutalás alkalmával ténylegesen befizetett lakás-használatbavételi díjat.

## 5. §

### A lakás vételárának megfizetése, kedvezmények

(1) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételárat egyösszegben, vagy 15 évi részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg. A törlesztést ebben az esetben úgy kell megállapítani, hogy a futamidő alatt a tőketörlesztés és a kamat az utolsó részlet kivételével együttesen azonos összegű részletet eredményezzen.

/2/ A vételár szerződéskor történő egyösszegű készpénz megfizetése esetén a 3. §-ban felsoroltakat 20 %-os kedvezmény illeti meg.

(3) Ha az elővásárlási jog jogosultja a vételárat részletfizetéssel kívánja megfizetni, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20 %-át egyösszegben kell kifizetni.

(4) Részletfizetés esetén kamatot kell fizetni, amelynek mértéke a szerződéskötés kori mindenkori Ptk. szerinti kamat. A bérlok vagyoni és jövedelmi helyzetét figyelembe véve – méltányosságból - a Képviselő-testület kamatmentes részletfizetést engedélyezhet a bérlok részére.

/5/ A vételárhátralék futamidőn belüli egyösszegű készpénz megfizetése esetén a vevőt annyiszor % árengedmény illeti meg, a fennálló /kamatokkal növelt/ hátralékból, ahány év futamidőből még hátra van.

/6/ A havonta fizetendő törlesztő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani. Amennyiben a Polgári Törvénykönyv szerinti pénztartozás esetére megállapítható kamat változik, úgy a hátralévő futamidőre a törlesztőrészlet is változik, azt újra meg kell állapítani.

/7/ Amennyiben a vevő részletfizetési kedvezménnyel vásárolta meg a lakást, és a részletfizetésnek felszólítás ellenére nem tesz eleget, úgy az eladó a részletfizetési kedvezményt megvonja. Ebben az esetben a vevő egyösszegben köteles a hátralévő vételárat megfizetni az eladó részére. Amennyiben a vevő ennek sem tesz eleget, úgy az eladó a szerződéstől eláll és a felek kötelesek az eredeti állapotot visszaállítani.

## II. RÉSZ

### ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBAN LÉVŐ HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE

## 6. §

### A nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételára

/1/ Az Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségeket elidegenítésre kijelölheti. Ez esetben a bérlő /bérlőtársat/ elővásárlási jog illeti meg.

/2/ A nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételára - ha azt az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg- azonos a helyiség beköltözhető forgalmi értékével.

/3/ Az üresen álló nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján lehet értékesíteni. A kikiáltási ár azonos a helyiség beköltözhető forgalmi értékével.

## 7. §

### A vételár megfizetése

/1/A helyiség vételárát egyösszegben, készpénzben kell megfizetni.

## III. RÉSZ

## 8. §

### A kedvezményesen vásárolt lakások továbbadásának és cseréjének feltételei

/1/ Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja részletfizetési kedvezménnyel él, úgy a részletfizetés időtartamára a tartozás és járulékai erejéig jelzálogjogot és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásban Szeghalom Város Önkormányzata javára bejegyeztetni.

/2/ Amennyiben a vevő az ingatlanát a futamidő alatt kívánja elidegeníteni, úgy előzetesen köteles a fennálló vételár hátralékot egyösszegben megfizetni, a kedvezmények levonása nélkül.

/3/ Az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakás cseréje csak az önkormányzat hozzájárulásával történhet.

/4/ A vevő által részletfizetéssel vásárolt lakás lakáscélú megterhelése csak az önkormányzat hozzájárulásával történhet, melynek halmozott mértéke nem haladhatja meg a mindenkori forgalmi érték 60 %-át.

/5/ Egyösszegű és az 5. § /5/ bekezdés szerint kedvezménnyel vásárolt lakás esetén 5 évig, az árendedmény erejéig jelzálogjogot és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásban Szeghalom Város Önkormányzata javára bejegyeztetni. A lakás 5 éven belül történő eladása esetén, az árendedményt vissza kell fizetni, a Ptk. szerinti pénztartozás esetére megállapítható kamattal együtt.

## IV. RÉSZ

### 9. §

#### Pályázati úton történő lakásértékesítés

/1/ Ha a lakás üresen áll, az elővásárlási jog jogosultja lemondott a jogának gyakorlásáról, a Képviselő-testület a lakást elidegenítésre kijelölheti a törvény keretei között.

/2/ Az /1/ bekezdésben foglalt lakásértékesítés során az eladás pályázat útján történhet, és a vevő lesz, aki a legtöbb vételárat ajánlja.

/3/ Ez esetben a vételárat egyösszegben, készpénzzel kell az önkormányzat részére megfizetni.

/4/ Az üresen álló lakást a Képviselőtestület a /2/ bekezdésben foglaltaktól eltérően kérelemre, pályázati eljárás mellőzésével, forgalmi értéken eladásra kijelölheti:

a.) szakember biztosítása érdekében, köztisztviselők és közalkalmazottak részére

b.) a bérleti jogviszony megszűnését követő 6 hónapon belül a volt bérlő részére

c., Amennyiben az a-b. pontban foglalt kérelmező(k) beköltözhető lakástulajdonnal nem rendelkeznek, illetőleg visszamenőleg 5 éven belül lakástulajdonnal nem rendelkeztek. Erről a kérelmezőknek nyilatkozniuk kell.

d., A c. pont tekintetében beköltözhető lakástulajdon a más személy használati jogával nem terelt lakás, illetve ahol a kérelmező tulajdoni részaránya meghaladja az ½-et.

## V. RÉSZ

### 10. §

#### Átmeneti rendelkezések

/1/ Az értékesítésre kijelölt, illetve elővásárlási jog bejelentése alapján értékesítésre előkészített épületen, illetőleg a lakásban a kezelő csak azonnali beavatkozást igénylő munkákat végezhet el. Amennyiben a karbantartás körét meghaladó mértékig javítási munka kerül elvégzésre, a házingatlan vételárát újból meg kell állapítani.

/2/ A rendeletben szabályozott értékesítési feladatokat a polgármester látja el, kivéve a (3) bekezdésben foglaltakat.

/3/ A rendelet 6.§ és a 9. § /2/ bekezdésében meghatározott értékesítések lebonyolításáról a Közbeszerzési Bizottság gondoskodik.

## 11. §

### Záró rendelkezések

/1/ E rendelet 1994. szeptember 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit ezt követően kell alkalmazni.

/2/ A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

/3/ E rendelet az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvével a belső piaci szolgáltatásokról összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.

Macsári József  
polgármester

Dr.Oláh Ernő  
Címzetes főjegyző