

Nagyecsed Nagyközség Önkormányzat  
Képviselő-testületének

19 /1995. (XII.01.) KT. számú

r e n d e l e t e

az önkormányzati lakások elidegenítésének szabályairól  
(egységes szerkezetben a módosító 20/1996. (VIII.6.) valamint a 7/2006.  
(II.23.) önkormányzati rendeletekkel)

a KÉPVISELŐ-TESTÜLET

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Lt.) 54.§ (1) bekezdésben foglaltak alapján az alábbi rendeletet alkotja:

Általános rendelkezések

1.§

A rendelet hatálya az Lt. alapján elővásárlási joggal érintett önkormányzati tulajdonú lakásokra terjed ki.

2.§

- (1) A lakások értékesítése tekintetében a tulajdonosi jogokat kizárólag a képviselő-testület gyakorolja az e rendeletben foglaltak figyelembevételével.
- (2) A lakások elidegenítésre történő kijelölése tekintetében a Településfejlesztési és a Pénzügyi bizottságot előzetes véleményezési jog illeti meg.

3.§

Szolgálati lakások csak e jellegük feloldása után jelölhetők ki elidegenítésre.

4.§

- (1) Többalakásos ingatlan esetén az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően az épületet társasházzá kell alakítani.
- (2) A társasház alapító okirat tervezetének előkészítésébe a leendő tulajdonostársakat be kell vonni. Az alapító okirat tervezetének meg kell felelnie a tulajdonostársak többségi akaratának.

A lakások értékesítése

5.§

- (1) Az értékesítésre kijelölt lakások forgalmi értékét megfelelő gyakorlattal és engedéllyel rendelkező ingatlanforgalmi szervezet vagy szakértő állapítja meg.
- (2) A forgalmi érték megállapításánál különösen az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

2

- a) az épület településen belüli fekvése,
- b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága,
- c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő,
- d) a lakás alapterülete és komfortfokozata,
- e) a lakottság ténye.

- (3) Ha a lakást az abban lakó bérlő vásárolja meg, a forgalmi értékből le kell vonni a bérlő által számlával igazoltan a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékét.

#### 6.§<sup>1</sup>

A vételár a forgalmi érték 100%-a.

#### A vételárra vonatkozó szabályok

#### 7.§

(1) A megállapított vételár megfizetésének feltételeit az eladó és a vevő szabadon határozza meg az e rendeletben foglaltak figyelembevételével.

(2) Ha a lakást kívülálló vásárolja meg, a vételár 100%-át az adásvételi szerződés megkötésekor egyösszegben kell megfizetni.

(3)<sup>2</sup> Ha a lakást kívülálló lakottan vásárolja meg, vele adásvételi szerződés csak akkor köthető, ha vállalja, hogy a lakásban lakókkal az önkormányzati bérlakásokra irányadó feltételekkel bérleti szerződést köt, melyben kifejezetten szerepel, hogy a bérleti szerződésnek a bérbeadó által történő felmondásakor az Lt. 24.§ (1)–(2) bekezdése nem mellőzhető. 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.§

(1)<sup>3</sup> Ha a lakást az Lt. alapján az arra jogosult (továbbiakban: kedvezményezett) vásárolja meg részére – kérelmére – legalább 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a kedvezményezett kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb 20%-ának

egyösszegben történő megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátraléokra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(2) Ha a kedvezményezett az eladásra nézve az (1) bekezdésben foglaltaknál kedvezőbb feltételek teljesítését vállalja, részére a 9.§-ban meghatározott engedmények illetik meg.

<sup>1</sup> Módosította: a 20/1996. (VIII.6.) KT. sz. rendelet. Hatályos: 1996. VIII.6-tól

<sup>2-3</sup> Módosította: a 7/2006. (III.23.) Ör. Hatályos: 2006. IV.1-től

### 3

#### 9.§

(1) A vételár összegű megfizetésének vállalása esetén a kedvezményezett a vételárból 15% árengedmény illeti meg.

(2) Ha a kedvezményezett a vételárhátralék megfizetését 2 évnél hosszabb, de 6 évnél rövidebb idő alatt vállalja, akkor a vételárhátralékot terhelő évi kamat értéke a Ptk. pénztartozásra megállapított kamat fele.

(3) Ha a kedvezményezett a vételárhátralék megfizetését 2 évnél rövidebb idő alatt vállalja, a vételárhátralék kamatmentes.

#### 10.§

Ha a kedvezményezett, ill. a vele egy háztartásban élők egy főre jutó jövedelme a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegét nem éri el, akkor a 9.§ (1) bekezdésben meghatározott esetben a vételárengedély 20%, míg a 8.§ (1) bekezdésben és a 9.§ (2) bekezdésben meghatározott esetben a kamat mértéke az ott említett kamatmérték fele.

#### 11.§

Ha a lakást a kedvezményezett részletfizetéssel vásárolja meg, akkor részére a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba csak akkor jegyezhető be, ha az első vételárrészletet befizette.

#### Egyéb rendelkezések

#### 12.§

Ha az önkormányzat a lakást értékesítésre kijelöli, az eladás feltételeit a kedvezményezettrel közölni kell. Az ajánlati kötöttség ideje 30 nap, melyen belül a kedvezményezettnek nyilatkoznia kell, hogy elővásárlási jogával kíván-e élni.

### 13.§

Az adásvételi szerződés megkötésével járó költségek a vevőt terhelik, kivéve az ingatlanforgalmi szervezet, illetve szakértő díját.

### 14.§

(1) A teljes vételár megfizetéséig az önkormányzat javára jelzálogjogot, ennek biztosítására pedig elidegenítési és terhelési tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba kell bejegyezni, mely alól felmentést kizárólag a képviselő-testület adhat.

(2) Az (1) bekezdésben említett felmentés különösen akkor adható, ha:

- a) a tulajdonos másik lakást vásárol, és ezt egészségügyi ok, munkahely-változtatás vagy egyéb, lényeges személyi körülményekben bekövetkezett változás indokolja,
- b) a lakás felújítása, korszerűsítése érdekében kötött hitelszerződés alapján a hitelt nyújtó pénzügyintézetet jelzálogjog illeti.

### 15.§<sup>4</sup>

#### Záró rendelkezések

### 16.§<sup>5</sup>

(1) A lakásértékesítésből származó bevételt az önkormányzat számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán kell elhelyezni és kezelni.

(2) A lakás értékesítéséből származó bevételből levonható:

- a) az épület elidegenítésre való előkészítésével,
- b) a földrészlet megosztásával,
- c) a társas házzá való átalakítással,
- d) a forgalmi érték megállapításával,
- e) az elidegenítés lebonyolításával

kapcsolatban ténylegesen felmerülő költség, továbbá az 1991. évi XXXIII. tv. 43.§-a

alján a szolgálati lakással rendelkező szervet megillető vételárrész.

### 17. §<sup>6</sup>

A lakás értékesítéséből származó bevételek az alábbi célokra fordíthatók:

- a) településrendezési tervek szerint lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére,
- b) építési telkek kialakítására,
- c) lakásépítési és lakásvásárlási támogatás nyújtására, az erre vonatkozó külön rendelet szerint,
- d) új lakás építésére,
- e) csereingatlan biztosítására irányuló kötelezettség teljesítésére,
- f) lakóépület felújítására és azzal együtt végzett korszerűsítésre (továbbiakban: együtt) felújításra.

#### 18. §<sup>7</sup>

A 17. § a) pontja szerinti közművesítés alatt a vezetékes közművek (víz, gáz, csatorna) telekhatárig történő megépítése, a közvilágítás és villamoshálózat kialakítása, továbbá a csapadékvíz-elvezetés megoldása értendő.

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte: a 20/1996. (VIII.6.) KT. sz. rendelet. Hatálytalan: 1996. VIII.6-tól

<sup>5-7</sup> Beiktatta: a 7/2006. (III.23.) Ör. Hatályos: 2006. IV.1-től

#### 19. §<sup>8</sup>

A 17. § b) pontjában meghatározott célon belül a lakásértékesítésből származó bevételek felhasználhatóak:

- a) településrendezési tervben lakóövezetbe vagy tartalék lakóövezetbe sorolt ingatlanok megvásárlására,
- b) építési telkek kialakítása költségeinek fedezeteként,
- c) a lakóövezetbe szükséges közműhálózat terveinek elkészítésére, és a közműhálózat kiépítésére,
- d) utak legalább stabilizált földút szintű kialakítására.

#### 20. §<sup>9</sup>

(1) A 17. § e) pontjában meghatározott célon belül a lakásértékesítésből származó bevételek az építési és telekalakítási tilalom alatt álló olyan lakott ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére használhatóak fel, mely ingatlanok tulajdonosai az építési és telekalakítási tilalom alatt álló ingatlan kisajátítása esetén cserelakásra tarthatnak igényt.

(2) A csereingatlan biztosítására irányuló kötelezettség teljesíthető:

- a) a csereingatlan biztosítására jogosulttal történt megállapodás alapján úgy, hogy a kisajátítható ingatlan értékével azonos értékben cserelakás célú ingatlan vásárlására kerül sor,
- b) a csereingatlan biztosítására jogosulttól az önkormányzat a lakott ingatlant megvásárolja és a vételár összegét a jogosult saját tulajdonú lakóingatlan építésére vagy vásárlására fordítja.

21. §<sup>10</sup>

- (1) A 17. § f) pontja szerinti felújítás alatt a társas házokról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 56.§ 2.3.) pontjában foglaltakat kell érteni.
- (2) A rendelet kihirdetése napján lép hatályba. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Szűcs Gusztáv  
polgármester

Dr. Bölcsik István  
jegyző

<sup>8-10</sup> Beiktatta: a 7/2006. (III.23.) Ör. Hatályos: 2006. IV.1-től