

# **Gárdony Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2024. (II. 29.) önkormányzati rendelete**

## **a lakások és helyiségek elidegenítéséről**

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában foglalt jogalkotói hatáskörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

### *I. Fejezet* *Általános rendelkezések*

#### **1. §**

(1) A rendelet személyi hatálya kiterjed a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 49. §-ában, és az 58. § (1) bekezdésében meghatározott, elővásárlási joggal rendelkező személyekre, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekre, valamint elővásárlási joggal nem rendelkezőkre (továbbiakban együtt: vevő)

(2) A rendelet tárgyi hatálya kiterjed

- a) az állam tulajdonából Gárdony Város Önkormányzat tulajdonába került lakásokra,
- b) az állam tulajdonából Gárdony Város Önkormányzat tulajdonába került nem lakáscélú helyiségekre.

### *II. Fejezet* *A lakások elidegenítésének szabályai*

#### **1. A lakás vételárának meghatározása**

#### **2. §**

(1) Ha a lakást elővásárlási joggal rendelkező vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett, helyi beköltözhető forgalmi érték 100 %-a.

(2) A lakás helyi forgalmi értékét a Lakástörvény 52 §. (1) bekezdésben felsorolt körülmények figyelembevételével – szakértői értébecsléssel – kell megállapítani.

(3) Ha a lakás beköltözhető, az csak pályázat útján értékesíthető. A vételár nem lehet kevesebb, mint a lakás helyi, beköltözhető forgalmi értékének 100 %-a.

#### **2. A lakás vételárának megfizetése, kedvezmények**

#### **3. §**

- (1) Elővásárlási joggal nem rendelkező vevő a vételárat egyösszegben, a szerződés megkötésekor köteles megfizetni.
- (2) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételárat egy összegben, vagy 5 évi részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg, azonban kérelmére legalább 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni.
- (3) Ha az elővásárlási jog jogosultja az egyösszegű teljesítést vállalja, és a teljes vételárat a szerződéskötéssel egyidejűleg kifizeti, részére a 2. § (1) bekezdésében foglalt vételár 10 %-ának megfelelő összegű árengedményt kell megállapítani.
- (4) Ha az elővásárlási jog jogosultja a vételárat részletfizetéssel kívánja megfizetni, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 50 %-át egy összegben kell megfizetnie. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb 20 %-ának egy összegben való megfizetése köthető ki.
- (5) A 20 % előleg és a 15 évi részletfizetés esetén a fennmaradó vételár hátralék után kamatot kell fizetni, amelynek mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat kétszerese.
- (6) Az 50 % előleg, és az 5 évi részletfizetés esetén a fennmaradó vételárhátralék után kamatot kell fizetni, amelynek mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat.
- (7) Ha a bérlő a szerződésben foglalt fizetési feltételektől eltérően előteljesít, a vételár hátralékot teljes egészben megfizeti, engedmény illeti meg. Az engedmény összege egyenlő a többlet teljesítés 10 %-ával.

### **3. A megvásárolt lakásokhoz kapcsolódó jogkövetkezmények**

#### **4. §**

- (1) Az Önkormányzattól részletfizetés kikötésével megvásárolt lakásokra az ingatlan-nyilvántartásba elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni. Tulajdonközösség megszüntetése esetén a polgármester - átruházott hatáskörben eljárva – az elidegenítési tilalom alól felmentést adhat, és a vagyontársak megszüntetéséhez hozzájárulhat.
- (2) Az (1) bekezdésben szabályozott elidegenítés 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 4. § (4) 3. § (7) bekezdésekben 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 részletfizetési kötelezettségének hosszabb ideig (legalább 3 hónapig) nem tesz eleget, határidő kitűzését tartalmazó fizetési felszólítással kell élni. Ha ez nem vezet eredményre, az adásvételi szerződésben foglalt bontófeltétel alapján a szerződés felbontását lehet kezdeményezni.

### *III. Fejezet*

#### *A nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésének szabályai*

## 5. §

- (1) Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiséget az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a bérlő által a helyiségre fordított, és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett, helyi beköltözhető forgalmi érték 100 %-a + ÁFA.
- (2) A helyiség helyi forgalmi értékét a Lakástörvény 52 §. (1) bekezdésben felsorolt körülmények figyelembevételével – szakértői értékbecsléssel – kell megállapítani.
- (3) Az üres, beköltözhető helyiség csak pályázat útján értékesíthető. A vételár nem lehet kevesebb, mint a helyiség helyi, beköltözhető forgalmi értékének 100 %-a + ÁFA.
- (4) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételárát egy összegben, a szerződés megkötésekor kell megfizetni.

### *IV. Fejezet*

#### *A lakás és helyiségelidegenítés eljárási szabályai*

#### **4. Az elidegenítésére vonatkozó eljárási szabályok**

## 6. §

- (1) Az elővásárlási jog jogosultja e jogával csak akkor élhet, ha a lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésre való kijelöléséről a Képviselő-testület dönt.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti döntést követően a Polgármesteri Hivatal tájékoztatja az elidegenítésre kijelölt ingatlan bérlőit a vételi lehetőségről, és az elidegenítés feltételeiről, egyúttal határidő tűzésével előzetes nyilatkozatot kér arra vonatkozóan, hogy élni kíván-e az ingatlan megvásárlási lehetőségével.
- (3) A Polgármesteri Hivatal az elővásárlási jogosult nyilatkozatának beérkezése után szerződéstervezetet küld az elővásárlásra jogosult részére azzal a felhívással, hogy végleges vásárlási szándékáról az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül nyilatkozzon. Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja ezt elmulasztja, az ajánlat a 30 nap elteltével hatályát veszti.
- (4) Az adásvételi szerződés az elővásárlási jog jogosultjával csak akkor köthető meg, ha legkésőbb a szerződés aláírásáig igazolja, hogy közüzemi díjhátraléka, valamint az önkormányzat felé bérleti díj- vagy köztartozása nem áll fenn.
- (5) Az adásvételi szerződésben ki kell kötni az elállás jogát arra az esetre, ha a vevő a vételárrészleteket tartósan – legalább 3 hónapig – nem fizeti.
- (6) Ha az értékesítésre kijelölt, e rendelet hatálya alá tartozó lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség üresen áll, Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendelet szabályait kell megfelelően alkalmazni.

#### **5. Az elidegenítésből származó bevételek elszámolása és felhasználása**

## 7. §

- (1) Az Önkormányzat az értékesítésből befolyó vételárat elkülönített számlán köteles kezelni.

(2) A befolyt vételárral és kamatokkal szemben az alábbi költségek számolhatók el:

- a) telekalakítás földrészlet megosztásával
- b) társasházzá való átalakításával
- c) forgalmi érték megállapításával
- d) elidegenítés lebonyolításával
- e) számlakezeléssel ténylegesen felmerült, számlákkal igazolt költségek.

(3) A befolyt és költségekkel csökkentett vételár az alábbi célokra használható fel:

- a) lakásvásárlás
- b) lakásépítés
- c) adósságkezelés során hitelintézettől felvett lakáskölcsönre fennálló kölcsön kiegyenlítésére,
- d) településrendezési terv szerint lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére,
- e) építési telkek kialakítására,
- f) lakásépítési és lakásvásárlási támogatás nyújtására.

## **6. Záró rendelkezések**

### **8. §**

Ez a rendelet 2024. április 1-jén lép hatályba.

### **9. §**

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 7/2001. (IV. 1.) számú rendelet

Tóth István  
polgármester

Jankovics Zoltánné  
jegyző

Jelen önkormányzati rendelet 2024. február 29. napján kihirdetésre került.

Jankovics Zoltánné  
jegyző