

A befizetés napja:  
2020.07.29.  
A vételi napja:  
2020.08.30.  
K

## KIVONAT

Lőrinci Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2020. július 29-i ülése jegyzőkönyvéből

### Lőrinci Város Önkormányzata Képviselő-testülete 19/2020.(VII.29.) önkormányzati RENDELETE

#### Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozó szabályokról

Lőrinci Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következő rendeletet alkotja.

#### **I. FEJEZET**

##### **1. §**

##### **A rendelet hatálya**

A rendelet hatálya Lőrinci Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, a település közigazgatási területén található lakásokra, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, a lakás céljára szolgáló házas ingatlanokra és a hozzátartozó földrészletre, az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanokban lévő lakások és helyiségek önkormányzati tulajdoni hányadára terjed ki.

#### **II. FEJEZET**

##### **Lakások elidegenítése**

##### **2. §**

##### **Az elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése**

Az önkormányzati lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg:

- a) a bérlőt;
- b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;
- c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;
- d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát valamint
- e) örökbe fogadott gyermekét. (továbbiakban: elővásárlási jogosult).

##### **3. §**

(1) Ha a képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában álló lakás értékesítését határozatában elrendeli, úgy a döntés meghozatalától számított 30 napon belül az elővásárlási joggal érintett lakást a 2. §-ban meghatározott elővásárlásra jogosultaknak fel kell ajánlani megvételre.

(2) Az elővásárlási joggal érintett lakás vételára a helyben szokásos forgalmi érték,

melyet ingatlanforgalmi értékbecslő állapít meg a Ltv. 52. § (1) bekezdésének figyelembevételével.

#### 4. §

(1) Ha az elővásárlásra jogosult az ajánlatot annak kézhezvételétől számított 30 napon belül írásban elfogadja, az adásvételi szerződést az ajánlat kézhezvételétől számított 60 napon belül meg kell kötni.

(2) Elővásárlásra jogosult az ajánlatot elfogadó nyilatkozatával egyidejűleg írásban részletfizetést kérhet.

(3) Ha az elővásárlásra jogosult a vételárat az adásvételi szerződés megkötésétől számított 90 napon belül egy összegben megfizeti, 10% vételárkedvezményt kap.

#### 5. §

(1) Ha az elővásárlásra jogosult az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül írásban nem fogadja el az ajánlatot, a lakást lakottan, pályázat útján kell értékesíteni.

(2) A pályázati eljárásra az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló külön helyi rendeletben foglalt szabályokat az e fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a pályázati eljárás lefolytatásától nem lehet eltekinteni.

(4) A pályázati kiírásba bele kell foglalni, hogy az értékesítésre kijelölt lakás lakottan kerül elidegenítésre, melynek vonatkozásában az elővásárlásra jogosult a pályázat során kialakult vételáron elővásárlási jogával élhet.

(5) A 3. § (2) bekezdésben foglaltak alapján meghatározott helyben szokásos forgalmi érték a pályázati kiírás induló ára.

(6) A pályázat nyertese által megajánlott vételárat a polgármester írásban közli az elővásárlásra jogosulttal, és felhívja, hogy nyilatkozzon arra vonatkozóan, hogy kíván-e élni az elővásárlási jogával.

#### 6. §

(1) Ha az elővásárlásra jogosult élni kíván az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződést a 5. § (6) bekezdésben meghatározott módon kialakult vételáron elővásárlásra jogosulttal meg kell kötni. Elővásárlásra jogosultat ebben az esetben is megilletik az 10. § szerinti részletfizetési kedvezmények, amennyiben azt írásban kéri.

(2) Ha elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával nem él, úgy az adásvételi szerződést a nyertes pályázóval kell megkötni. A nyertes pályázó az adásvételi szerződés megkötését követő 30 napon belül köteles a vételárat egy összegben megfizetni.

(3) Amennyiben a pályázati eljárás eredménytelenül zárul, akkor a pályázat ismételt kiírásra kerül mindaddig, amíg arra valaki ajánlatot nem tesz, vagy ameddig a képviselő-testület a lakás értékesítésére irányuló határozatát hatályon kívül nem helyezi.

#### 7. §

##### **Eljárási szabályok**

(1) Ha a képviselő-testület a lakást elidegenítésre kijelöli, a polgármester az elővásárlásra jogosultat értesíti a lakás megvásárlásának lehetőségéről. Az értesítés tartalmazza:

- a) a képviselő-testület határozatát, melyben a lakást értékesítésre kijelölte;
- b) a lakás ingatlan-nyilvántartási adatait;
- c) a lakás 3. § (2) bekezdésben meghatározott módon megállapított forgalmi értékét;
- d) tájékoztatást az e rendelet alapján igénybe vehető kedvezmények mértékéről és módjáról,
- e) tájékoztatást arról, hogy ha az elővásárlási jogosult az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül a vételárat írásban nem fogadja el, akkor a lakás lakottan pályázat útján kerül értékesítésre, és ha az elővásárlási jogosult a pályázati eljárás folyamán él elővásárlási jogával, úgy a pályázati eljárás folyamán kialakult, magasabb vételáron vásárolhatja meg a lakást.

(2) Ha az elővásárlásra jogosult élni kíván az elővásárlási jogával, az ajánlatot elfogadó írásos nyilatkozatának az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül kell az érkezőhöz megérkeznie. A határidő jogvesztő.

(3) Lakás eladására kizárólag akkor köthető adásvételi szerződés, ha a szerződés megkötésekor a lakással kapcsolatosan a vevőnek lakbér, közüzemi díj, helyi adó, adó, adók módjára behajtandó egyéb köztartozása nincs, illetve az önkormányzattal lezáratlan jogvitája nincs és eleget tesz e rendeletben rögzített feltételeknek.

(4) Az adásvételi szerződés megkötésével egy időben az elővásárlási jogával élő, és a 8. § szerinti részletfizetési kedvezményben részesülő jogosult közjegyző előtt tett, végrehajtható okiratba foglalt egyoldalú nyilatkozatot tesz, melyben elismeri, hogy, ha háromhavi vételár részlet összeget elérő hátraléka keletkezik, a még fennálló vételárhátralékot az eladó jogosult egyoldalú írásbeli nyilatkozatával lejárttá tenni, és a vevő a vételár hátralékot a nyilatkozat kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles egy összegben megfizetni. A közjegyzői okiratot a szerződéskötéskor be kell mutatni. A közjegyzői eljárás költségei a vevőt terhelik.

(5) Az eladó javára a vételárhátralék erejéig az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyezésre.

## 8. §

(1) A vevő köteles a lakásra a vételár hátralék fennállásáig lakásbiztosítást kötni és a biztosítás kedvezményezettjeként a mindenkori fennálló vételár hátralék és járulékai erejéig az eladót megnevezni. A biztosítási szerződést a szerződéskötéskor be kell mutatni.

(2) A törlesztő részletek a tárgyhoz utolsó napján válnak esedékessé. A határidőre be nem fizetett törlesztő részletek után a Ptk. szerinti mindenkori törvényes késedelmi kamat jár.

(3) A szerződés megkötésével és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartási bejelentésével, valamint a forgalmi értékbecsléssel kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

## 9. §

(1) Ha az elővásárlásra jogosult az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül írásos válaszában nem fogadja el az ajánlatot, a polgármester az elővásárlásra jogosultat értesíti, hogy a lakás lakottan történő értékesítése céljából pályázatot ír ki. Az értesítés tartalmazza:

- a) a képviselő-testület határozatát, melyben a lakást értékesítésre kijelölte;
- b) a lakás ingatlan-nyilvántartási adatait
- c) a lakás a 3. § (2) bekezdésben meghatározott módon megállapított forgalmi értékét;
- d) a pályázat kiírásának tényét, és az eredményhirdetés várható idejét;

e) tájékoztatást arról, hogy a kialakult vételárról az elővásárlási jogosult a pályázat eredményhirdetését követően kap értesítést.

(2) A pályázati eljárás eredményhirdetését követően a polgármester haladéktalanul tájékoztatja az elővásárlásra jogosultat a kialakult vételárról, és tájékoztatást ad az e rendelet alapján igénybe vehető kedvezmények mértékéről és módjáról.

(3) Ha az elővásárlásra jogosult élni kíván az elővásárlási jogával, az ajánlatot elfogadó írásos nyilatkozatának az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül kell a bérbeadóhoz megérkeznie. A határidő jogvesztő és a továbbiakban az e rendelet 7. § (3)-(4) bekezdés, valamint a 8. § rendelkezéseit kell alkalmazni.

(4) Ha az elővásárlásra jogosult nem él elővásárlási jogával, akkor az e rendelet 6. § (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni.

## 10. §

(1) Az elővásárlásra jogosult a vételár vonatkozásában írásban részletfizetést kérhet.

(2) Részletfizetési kérelem esetén az eladó az elővásárlásra jogosultnak legfeljebb 5 évi részletfizetést biztosít a futamidő tartamára a Ptk. szerinti ügyleti kamat kikötésével.

(3) Az Önkormányzat és intézményeiben dolgozó munkavállaló, közalkalmazott vagy köztisztviselő jogviszonya fennállása során, ha elővásárlásra jogosult, úgy kérelme esetén az eladó legfeljebb 15 évi részletfizetést biztosít a futamidő tartamára a Ptk. szerinti ügyleti kamat kikötésével.

(4) A (3) bekezdés szerinti elővásárlásra jogosult az Önkormányzat vagy intézményeitől történő nyugdíjba vonulása esetén is jogosult részletfizetésre.

(5) A fizetendő vételárrészletek havi egyenlő összegben kerülnek megállapításra.

(6) A vételár hátralékának a szerződésben vállalt határidő előtt történő kiegyenlítése esetén a vevőnek, a részére fennálló tartozásból 10% engedményt kell adni.

(7) A részletfizetés esetén a 3.§ (2) bekezdésben meghatározott módon megállapított forgalmi érték 20%-kal növelt vételárat kell megfizetni.

## 11. §

### Elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése

(1) Bérlő által nem lakott bérlakás elidegenítése pályáztatás útján történik. A pályázati eljárásra az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló külön helyi rendeletben foglalt szabályokat az e fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A pályázati eljárás lefolytatásától nem lehet eltekinteni.

## III. FEJEZET

### Helyiségek elidegenítése

## 12. §

### Elővásárlási joggal érintett nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítése

Az állam tulajdonából a bérbeadó tulajdonába került helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

### 13. §

(1) Ha az elővásárlásra jogosult az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül írásban nem fogadja el az ajánlatot a nem lakás céljára szolgáló helyiséget pályázat útján kell értékesíteni.

(2) A pályázati eljárásra az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló külön helyi rendeletben foglalt szabályokat az e fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni azzal, hogy részletfizetést a bérbeadó nem köteles biztosítani, és az esetleges részletfizetés feltételeiről az 10. §-ban foglaltaktól eltérően a felek szabadon állapodnak meg.

(3) Az elővásárlási joggal érintett nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésénél a pályázati eljárás lefolytatásától nem lehet eltekinteni.

(4) A pályázati kiírás induló árát ingatlanforgalmi értékbecslő állapítja meg.

(5) A pályázat nyertese által megajánlott vételárat a polgármester írásban közli az elővásárlásra jogosulttal, és felhívja, hogy nyilatkozzon arra vonatkozóan, hogy kíván-e élni az elővásárlási jogával.

(6) Amennyiben az elővásárlásra jogosult élni kíván az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződést a (4) bekezdésben meghatározott módon kialakult vételáron bérlővel kell megkötni.

(7) Amennyiben a pályázatra senki nem jelentkezik, akkor bérlő a (3) bekezdésben foglalt vételáron jogosult a helyiség megvásárlására. Bérlő ezen jogával a pályázati határidő leteltét követő 30 napon belül a bérbeadó részére eljuttatott írásbeli nyilatkozatával élhet.

### 14. §

Az olyan garázs, illetve pince értékesítése esetén, amelynek bérlője olyan személy, aki a bérbeadó tulajdonban álló lakást is bérel, az általa bérelt garázs, illetve pince elidegenítése vonatkozásában a II. fejezetben foglaltakat kell megfelelően alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a vételár vonatkozásában az 13. § (3) bekezdés szerinti vételár az irányadó, részletfizetést pedig a bérbeadó nem köteles biztosítani, és az esetleges részletfizetés feltételeiről az 10. §-ben foglaltaktól eltérően a felek szabadon állapodnak meg.

### 15.§

#### **Elővásárlási joggal nem érintett nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítése**

(1) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek értékesítésére az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló külön helyi rendeletben foglaltakat kell alkalmazni azzal, hogy részletfizetést az eladó nem köteles biztosítani, és az esetleges részletfizetés feltételeiről az 10. §-ban foglaltaktól eltérően a felek szabadon állapodnak meg.

(2) A pályázati eljárás lefolytatásától nem lehet eltekinteni.

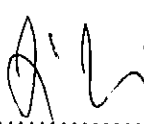
**IV. FEJEZET**

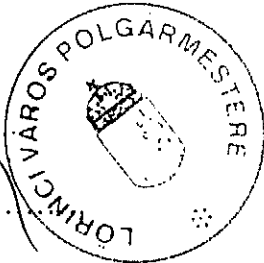
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

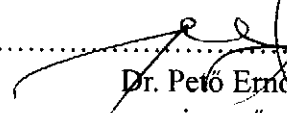
**17. §**

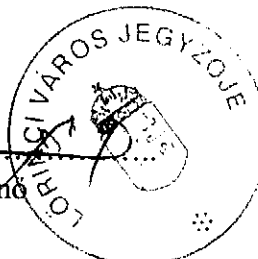
Ezen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Lőrinci, 2020. július 29.

  
.....  
Víg Zoltán  
polgármester



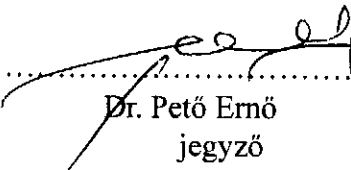
  
.....  
Dr. Pető Ernő  
jegyző

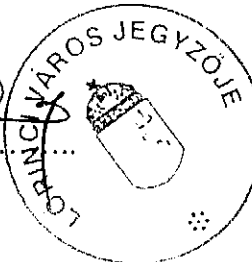


**Kihirdetési záradék:**

**2020. július 29.**

.....  
Kihirdetés napja

  
.....  
Dr. Pető Ernő  
jegyző



Kivonat hiteles!  
Lőrinci, 2020.07.29.