

**Keszthely Város Önkormányzata**  
**1/2004. (I.30) számú rendelete**  
**az önkormányzati tulajdonú házingatlanok értékesítéséről**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. számú törvény (a továbbiakban Lt.) 54.§ (1), (3) illetve a 58.§ (2), (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja.

**I. Fejezet**

**A rendelet hatálya**

**1.§** (1) A rendelet hatálya Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában lévő hatósági kiutalás alapján határozatlan időre bérbe adott lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint önkormányzati döntés alapján határozott időre bérbe adott lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, illetve az üresen álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki az önkormányzat törzsvagyonához tartozó forgalomképtelen lakásokra és helyiségekre.

(3) A törzsvagyonba tartozó forgalomképtelen vagyontárgyak körét törvények, valamint a Képviselő-testület rendelete (jelen rendelet 1.számú melléklete), határozata (a házingatlanok értékesítésével kapcsolatban hozott, a Sétáló utcai üzletek és iroda célú bérlemények értékesítésének felfüggesztéséről azok bérbeadással történő hasznosításáról szóló 106/1998 (IV.30.) számú Képviselő-testületi határozat) állapítja meg.

(4) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló többször módosított 1959. évi IV. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. számú törvény, valamint az önkormányzati vagyon hasznosításának, használatának és forgalmának rendjéről szóló 31/2003.(XI.3) számú önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadóak.

(5)<sup>1</sup> A Képviselő-testület e rendelet szabályainak alkalmazásától – méltányossági okokból – különleges méltánylást igénylő körülmények fennállása esetén a város érdekeinek szem előtt tartásával az egyes kérelmek elbírálásánál eltérhet.

**II. Fejezet**

**Az elidegenítés általános feltételei**

**2.§** (1) Az önkormányzati tulajdonú házingatlan elidegenítésére a polgármester jogosult Bruttó 5 millió Forint egyedi forgalmi értékhatárig az önkormányzati vagyon hasznosításának, használatának és forgalmának rendjéről szóló 31/2003.(XI.3.) számú önkormányzati rendelet rendelkezéseinek figyelembe vételével.

(2) Az (1) bekezdésben nem szabályozott önkormányzati tulajdonú lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítéséről a Képviselő-testület határozatában dönt.

**3.§**<sup>2</sup> (1) Az önkormányzati házingatlanok vonatkozásában nem köthető adásvételi szerződés, azzal a természetes személlyel, jogi személlyel, jogi személyiség nélküli gazdasági

<sup>1</sup> Beillesztette a 19/2009.(V.15.) rendelet. Hatályos: 2009. május 15-től.

<sup>2</sup> Módosította a 19/2009.(V.15.) rendelet. Hatályos: 2009. május 15-től.

társasággal, akinek az önkormányzattal szemben köztartozása, vagy polgár jogi megállapodásból eredő egyéb **lejárt határidejű** tartozása van, illetve az önkormányzat által alapított szolgáltatók felé **lejárt határidejű** tartozása van.

(2) Nem köthető adásvételi szerződés az Lt. rendelkezései alapján elővásárlási jog gyakorlására jogosult bérlővel, bérlőtársal, társbérlővel, akinek **lejárt határidejű**

a.) lakás használatbavételi díj vagy lakásépítési hozzájárulás, illetve pénzbeli térítés tartozása,  
b.) bérleti díj vagy azzal egy tekintet alá eső díjmegtérítés hátraléka van,  
c.) az önkormányzattal szemben köztartozása, vagy polgár jogi megállapodásból eredő egyéb tartozása van,

d.) az önkormányzat által alapított szolgáltató(k) felé tartozása van, illetve

e.) ha a bérlői kötelezettség elmulasztása miatt bírósági eljárás van folyamatban.

(3) Nem köthető adásvételi szerződés az Lt 49.§ (1) d.) pontja alapján elővásárlási jog jogosultjával, akinek

a.) az önkormányzattal szemben köztartozása, vagy polgár jogi megállapodásból eredő egyéb **lejárt határidejű** tartozása van,

b.) az önkormányzat által alapított szolgáltató(k) felé **lejárt határidejű** tartozása van, illetve

c.) a tárgyban lakásra, helyiségre köztartozása vagy **lejárt határidejű** üzemeltetési költséghátraléka áll fenn.

**4.§** Az ingatlan értékesítése előtt az épülethez tartozó, azzal egy önálló ingatlant alkotó földrészletet az elidegenítés előtt az építésügyi, földmérési és az ingatlan-nyilvántartási előírásoknak megfelelően műszakilag és az ingatlan-nyilvántartásban meg kell osztani, ha

a.) az építési övezet szerinti vagy a szokásos telekméretet meghaladja és abból új telek alakítható ki,

b.) a részletes rendezési terv szerint más célú beépítésre tervezett, illetve

c.) mezőgazdasági művelés céljára is szolgál.

**5.§** A lakás vagy helyiség vételárának megfizetéséhez helyi önkormányzati támogatás nem vehető igénybe.

### **III. Fejezet**

#### **Lakások elidegenítése**

##### **Elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése**

**6.§** (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

a.) a bérlőt,

b.) a bérlőtársakat egyenlő arányban,

c.) a társbérlőt az általa kizárólag használt – az Lt. 45.§ (2) bekezdésének figyelembe vételével meghatározott- lakóterület arányában,

d.) az a.)-c.) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.( Lt. 49.§ (1))

(2) <sup>3</sup>Az önkormányzat tulajdonát képező lakásingatlan megvételére a bérleti jogviszony létesítését követő 5 éven belül nem jogosult a 2007. december 1-jét követően bérleti jogviszonyt létesítő bérlő, illetve a 6.§ (1) b.)-d.) pontokban meghatározott személyek.

(3) A határozott időre bérbe adott lakások bérlői közül nem élhetnek elővásárlási jogukkal azok, akik pénzbeli térítés ellenében mondtak le a bérleti jogviszonyról és ezt követően kapták meg határozott időtartamra a lakást.

(4) <sup>4</sup>A lakás vételárát a Pénzügyi Bizottság átruházott hatáskörben jogosult megállapítani. A vételárát a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

a.) az épület településen belüli fekvése;

<sup>3</sup> Beillesztette a 37/2009. (X.30.) sz. rendelet. Hatályos 2009.október 30. napjától.

<sup>4</sup> Módosította a 23/2007.(IV.27.) sz. rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától.

- 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

figyelembevételével kell megállapítani. A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét. (5) Az elidegenítésre kijelölt lakások az elővásárlásra jogosult részére a vételár egy összegben vagy részletfizetés ellenében történő megfizetéssel idegeníthető el.

(6)<sup>5</sup> A bérlő kérelmére részletfizetési kedvezmény esetében a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb 20 %-át egy összegben kell megfizetnie, és a fennmaradó vételár hátralékot 15 év törlesztési idő alatt havonta egyenlő részletekben kell megfizetnie.

(7)<sup>6</sup> Részletre vétel esetén az elővásárlásra jogosult meghatározott mértékű kamatot köteles fizetni. A kamat mértéke azonos a Polgári Törvénykönyvben pénztartozásokra megállapított kamattal.

(8) Ha a 6 § (1) bekezdésében meghatározott vevő

- a.) a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti a vételárból 5% engedmény illeti meg,
- b.) a szerződés megkötését követő két éven belül a vételárhátralékot egy összegben megfizeti, vételárhátralékból 3% engedmény illeti meg,
- c.) a szerződés megkötését követő harmadik évtől a vételárhátralékot egy összegben megfizeti, vételárhátralékból engedmény nem illeti meg.

(9) A határidőben be nem fizetett törlesztő részletek után a vevő a Ptk. szerinti pénztartozás esetén megállapítható késedelmi kamatot köteles megfizetni.

#### **Elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése**

7.§.<sup>7</sup> (1) Megüresedett, bérbeadás útján nem hasznosítható lakás versenytárgyaláson vagy versenytárgyaláson kívül történő elidegenítéséről az önkormányzati vagyon hasznosításának, használatának és forgalmának rendjéről szóló 31/2003. (XI. 3.) számú rendeletben felhatalmazott dönt, majd döntése alapján az elidegenítéssel megbízott szerv a lakást értékesíti.

(2) Az elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése esetében a vevőnek egy összegben kell a vételárat megfizetnie, részletfizetés és kedvezmény nem illeti meg. Egyedi esetekben kérelemre a hatáskör gyakorlója a részletfizetés kérdésében ettől eltérően dönthet.

### **IV. Fejezet**

#### **Helyiségek elidegenítése**

##### **Elővásárlási joggal érintett helyiségek elidegenítése**

8.§ (1) Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg. (Lt.58.§ (1))

(2) Elővásárlási jog alapján elidegenítendő helyiség esetében a vételár a bérlő által a helyiségre fordított, a bérbe adó által elismert és meg nem térített értéknövelő, az értékesítést megelőző 5 éven belüli beruházások értékével csökkentett forgalmi érték.

(3) Elővásárlási jog alapján elidegenítendő helyiség vevőjét a vételárra részletfizetési kedvezmény és engedmény nem illeti meg, egyedi esetben a Képviselő-testület ettől eltérően dönthet.

##### **Elővásárlási joggal nem érintett helyiségek elidegenítése**

<sup>5</sup> Módosította a 23/2007.(IV.27.) sz. rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

<sup>6</sup> Módosította a 23/2007.(IV.27.) sz. rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

<sup>7</sup> Módosította a 23/2007.(IV.27.) sz. rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

**9.§** <sup>8</sup>(1) Az üresen álló nem lakás céljára szolgáló helyiségeket az önkormányzati vagyon hasznosításának, használatának és forgalmának rendjéről szóló 31/2003. (XI. 3.) számú rendeletben foglaltak figyelembe vételével kell értékesíteni.

(2) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek elidegenítése esetében a vevőnek egy összegben kell a vételárat megfizetni, részletfizetés és engedmény nem illet meg. Egyedi esetekben kérelemre a hatáskör gyakorlója a részletfizetés kérdésében ettől eltérően dönthet.

## **V. Fejezet**

### **Az értékesítés előkészítése, szerződéskötés elővásárlási joggal érintett házingatlanok tekintetében**

**10.§** (1) Az elővásárlásra jogosult részére az elidegenítéssel megbízott szervezet a Képviselő-testület döntését követően 60 napon belül köteles az eladási ajánlatot megküldeni.

(2) A ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a.) a házingatlan (lakás, helyiség) legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más általános adatait (címe, helyrajzi száma, alapterülete, szobák száma, komfortfokozata),
- b.) a tulajdoni lapon feljegyzett jogokat és tényeket,
- c.) az ingatlan vételárát,
- d.) az egyösszegű megfizetés összegét,
- e.) az adható kedvezményeket, a részletfizetés időtartamát,
- f.) a vételár megállapításának módjáról, kialakításánál figyelembe vett tényezőkről szóló tájékoztatást,
- g.) a vételárhátralék kamatát,
- h.) és a teljes ingatlanra vonatkozó főbb műszaki jellemzőket.

(3) Az ajánlat kézhezvételétől számított 60 napig az ajánlattevő ajánlatához kötött. E határnapot követően az ajánlat érvényét veszti. Az ajánlat elfogadásától számított 30 napon belül az adásvételi szerződést meg kell kötni. A szerződéskötési kötelezettség időtartama különös méltánylást érdemlő okból egy alkalommal 15 nappal meghosszabbítható.

(4)<sup>9</sup> Ha az elővásárlásra jogosult személy az eladási ajánlatba foglalt lehetőséggel nem él, a lakást lakottan az 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.) 50. § alkalmazásával értékesíthető.

(5) A bérlemények értékesítését az elővásárlásra jogosult, a bérbeadó képviseletében eljáró szervezet egyaránt kezdeményezheti.

(6) A házingatlant terhelő kiadások és a fenntartással kapcsolatos költségek fedezetéről és kiegyenlítéséről az adásvételi szerződés megkötését követő hónap első napjáig a bérbeadó által megbízott szervezet gondoskodik. A volt bérlő a vásárlás hónapjára lakbért köteles fizetni.

(7) A bérleti jog megszerzéséért fizetett használatbavételi díj vagy pénzbeli térítés a lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség vételárából nem számítható le.

**11.§** A Keszthely Város Önkormányzata az elidegenítés lebonyolításával a Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft-t bízta meg.

## **VI. Fejezet**

### **A önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítésének, továbbadásának feltételei**

**12.§** (1) A vételárhátralék erejéig az ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogot, a vételárhátralék fennállásának idejére elidegenítési és terhelési tilalmat kell az Önkormányzat javára bejegyezni.

(2) A polgármester az elidegenítési és terhelési tilalmat töröltheti, ha a vevő a vételárhátralékot megfizeti.

<sup>8</sup> Módosította a 23/2007.(IV.27.) sz. rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

<sup>9</sup> Módosította a 23/2007.(IV.27.) sz. rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

(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, illetve a fennálló vételárhátralékot a kedvezmény levonása nélkül teljes összegben megfizeti

(4) Amennyiben a vevő a vásárlástól számított 5 éven belül el kívánja idegeníteni az elővásárlási jog alapján vásárolt lakást vagy nem lakás céljára szolgáló helyiséget, az önkormányzat visszavásárlási jogával élhet.

(5) A polgármester jogosult a (4) bekezdésben meghatározott visszavásárlási jog gyakorlására amennyiben a lakás illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség adásvételi szerződésben meghatározott vételára a Bruttó 5 millió Forintot nem éri el

(6) Az (5) bekezdésben nem szabályozott esetekben a Képviselő-testület dönt a visszavásárlási jog gyakorlásáról.

## **VII. Fejezet**

### **Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása**

**13.§** (1) A lakások elidegenítéséből származó bevételét az önkormányzat számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán köteles elhelyezni.

Az elkülönített pénzalapot terheli

- a.) az épület elidegenítésre való előkészítésével,
- b.) a földrészlet megosztásával,
- c.) a társasházzá való átalakítással,
- d.) a forgalmi érték megállapításával,
- e.) az elidegenítés lebonyolításával,
- f.) számlakezeléssel ténylegesen felmerült, számlákkal igazolt ténylegesen felmerülő költségek.

(2) Az önkormányzat az (1) bekezdésben említett bevételét az Lt. 62.§ (3) bekezdésében megfogalmazottakra használhatja fel.

### **Záró rendelkezések**

**14.§** Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló –többször módosított- 16/2003 (V.30.) számú rendelete 4. számú melléklete a „polgármesterre átruházott hatáskörök” jegyzéke az alábbi rendelkezésekkel egészül ki:

*„/A polgármester az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletével, elidegenítésével kapcsolatos feladat és hatáskörök tekintetében :/*

...

i./ Az önkormányzati tulajdonú házingatlan elidegenítésére a polgármester jogosult Bruttó 5 millió Forint egyedi forgalmi értékhatárig az önkormányzati vagyon hasznosításának, használatának és forgalmának rendjéről szóló 31/2003.(XI.3.) számú önkormányzati rendelet rendelkezéseinek figyelembe vételével.

j./ Megüresedett, értékesíthető lakás esetében a polgármester az elidegenítéssel megbízott szerv megkeresése alapján köteles nyilatkozni arról, hogy a lakást felhasználja-e.

k./ A polgármester az elidegenítési és terhelési tilalmat töröltheti, ha a vevő a vételárhátralékot megfizeti.

l./ A polgármester jogosult a visszavásárlási jog gyakorlására, amennyiben a vevő a vásárlástól számított 5 éven belül el kívánja idegeníteni az elővásárlási jog alapján vásárolt lakást vagy nem lakás céljára szolgáló helyiséget és a lakás illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség adásvételi szerződésben meghatározott vételára a Bruttó 5 millió Forintot nem éri el.”

**15.§** (1) Jelen rendelet 2004. március 1. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a rendelet hatálybalépése után keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzati házingatlanok értékesítéséről szóló 17/1994 (III. 31.) számú rendelete, valamint az azt módosító 24/1994.(X.1.) számú, a 34/1994.(XI.1) számú, a 6/1995.(IV.1.) számú, 16/1995.(IX.15.) számú, 1/1996.(I.25) számú, a 12/1996.(III.28.) számú, a 19/1997.(VI.12.) számú, a 23/1997.(IX.25.) számú, a 25/1998.(VIII.1.) számú, 2/1999.(I.28.) számú, a 12/1999.(IV.29.) számú, a 20/1999.(VII.21.) számú, 19/2001.(X.5.) számú, 27/2003.(X.30.) számú, 44/2003.(XII.22) számú önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik.

Dr. Somkuti Edina  
aljegyző s.k.

Mohácsi József  
polgármester s.k.

**Képviselő-testületi döntés alapján nem elidegeníthető ingatlanok**

Sor-Sz.	Hrsz	Utca, házszám	Lakások és Hozzá tartozó Helyiségek db.	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek db.	Megjegyzés
1.	1127	Bakacs u. 10.	1	4	2
2.	620	Fő tér 4.	2	1	2
3.	775/1	Helikon u. 15.	1		2
4.	540	Kisfaludy u. 2.	4	1	3
5.	1156	Kossuth L. u. 1.		3	2
6.	543	Kossuth L. u. 2.	6	3	2, 3
7.	1155	Kossuth L. u. 3.	7	3	2, 3
8.	1154	Kossuth L. u. 5.		2	2
9.	573	Kossuth L. u. 10.	5	3	2, 3
10.	574/1	Kossuth L. u. 12.	7	5	2, 3
11.	1122	Kossuth L. u. 13.	4	2	2
12.	585	Kossuth L. u. 14.	1	1	2
13.	599	Kossuth L. u. 20.		3	3
14.	600	Kossuth L. u. 22.	10	11	2,3
15.	607	Kossuth L. u. 24.	13	2	2,3
16.	608	Kossuth L. u. 26.		1	2
17.	1091	Kossuth L. u. 29.		1	2
18.	616	Kossuth L. u. 30.	4	7	2, 3
19.	1064	Kossuth L. u. 31.	4	3	2
20.	1063/1	Kossuth L. u. 33.		1	2
21.	1042	Kossuth L. u. 41.	6	2	2
22.	774/6-10	Kossuth L. u. 42.		irodaház	2
23.	1041/2	Kossuth L. u. 43.	8	3	2
24.	1040	Kossuth L. u. 45.		irodaház	2
25.	449	Lovassy u. 2.	4	2	3
26.	4810/1-2	Lótéri út 1-23. (páratlan számozás)	12		1
27.	4069/1	Napsugár u. 8.	24		1
28.	1970	Pál u. 26.	1		2
29.	2121	Rákóczi tér 12.		1	2
30.	1992	Sopron u. 2.	3	2	3
31.	2048	Szalasztó u. 12.	3	2	2
32.	2055	Szalasztó u. 22.		1	2
33.	1049	Széchenyi u. 6.	5		2

**Megjegyzés:** 1 = épített lakásingatlanok  
 2 = stratégiai jelentőségű, városközponti ingatlanok  
 3 = műemléki védetség alatt álló ingatlanok

<sup>10</sup> Módosította a 24/2008.(V.14.) rendelet. Hatályos: 2008. május 15-től.