



167/2019

**Esztergom Város  
Alpolgármestere**

**Nyílt ülésen tárgyalandó!**

A rendeleti javaslatok  
elfogadásához  
**minősített többség** szükséges.

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Képviselő-testület 2019. április 11. napján tartandó ülésére**

**Tárgy: Javaslat az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének szabályairól szóló .../2019. (... ..) önkormányzati rendelet megalkotására**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Jelenleg nincs rendeleti szinten szabályozva az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítése.

**A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. §-a az alábbiakat mondja ki:**” (1) Az önkormányzati rendeletben kell meghatározni az e törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén

- a) a lakás vételárának mértékét;
  - b) a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét;
  - c) a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, illetőleg a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit;
  - d) a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét;
  - e) elővásárlás esetén az ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség idejét.
- (2) Az (1) bekezdés b), c) és d) pontja szerinti feltételek meghatározása során a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét figyelembe kell venni.
- (3)\* Az önkormányzat rendeletében határozza meg az e törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit.”

A rendelet az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások elidegenítésének feltételeit szabályozza az elővásárlási jogosultak, valamint a kívülálló harmadik személyek részére. Továbbá az értékesítésből befolyó összeg felhasználásának szabályait rendezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és fogadja el a mellékelt rendeletervezetet.

**Rendeletalkotási javaslat:**

Esztergom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja .../2019. (... ..) önkormányzati rendeletét az Esztergom Város Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének szabályairól.

Esztergom, 2019. április ...

Bánhidny László  
alpolgármester

Az előterjesztést készítette:

Szabó Csaba  
csoportvezető

Törvényességi záradék:

Dr. Endre Szabolcs  
jegyző

Az előterjesztés megtárgyalásához a jogszabályi előírásokon túl tanácskozási joggal nem kívánok senkit meghívni. Az előterjesztés véleményezésére a **Jogi, Etikai és Ügyrendi Bizottsága, Pénzügyi Ellenőrző és Tulajdonosi Bizottság** és a **Városfejlesztési Bizottság** jogosult.

**Rendeletalkotási javaslat:**

**Esztergom Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../2019. (... ..) önkormányzati rendelete  
az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének szabályairól**

Esztergom Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletének o) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőt rendeli el:

## **1. A rendelet hatálya**

**1.§** A rendelet hatálya kiterjed minden Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában álló lakásra.

## **2. Értelmező rendelkezések**

2. § Jelen rendelet alkalmazásában:

1. *Üres lakás:* üres lakásnak azt a lakást kell tekinteni, amelyben nem tartózkodik bérlő, jogcím nélküli lakáshasználó, önkényes lakásfoglaló és legfeljebb olyan berendezési tárgyak találhatóak benne, amelyek az értékbecslés alapját képezik és a lakással együtt értékesítésre kerülnek.

2. *Kívülálló:* kívülállónak azt a természetes személyt, vagy cégnyilvántartásba bejegyzett gazdasági társaságot kell tekinteni, aki nem elővásárlásra jogosult bérlő és nem a Magyar Állam, mint elővásárlásra jogosult.

3. *Közreműködés:* közreműködésnek kell tekinteni, azon bérlakásértékesítéssel kapcsolatos, az 1. mellékletben felsorolt eljárási cselekmény megtételét, amelyet vagy amelyeket a tulajdonos önkormányzat nevében és megbízásából, a tulajdonos önkormányzat felügyelete alatt álló és tulajdonában lévő valamely gazdasági társaság végez.

4. *Közreműködő személy, szervezet:* közreműködő személynek/szervezetnek kell tekinteni azt a természetes személyt, vagy cégnyilvántartásba bejegyzett gazdasági társaságot, illetve a tulajdonos önkormányzat egyéb szerveit, amelyek, vagy akik a tulajdonos önkormányzat nevében és megbízásából e rendelet 1. mellékletében meghatározott – bérlakás értékesítéssel kapcsolatos – eljárási cselekmények egy részét, vagy egészét elvégzik.

5. *Minimális vételár:* A lakás minimális vételára a forgalmi értékbecslő által meghatározott forgalmi érték.

## **3. Elidegenítési tilalmak**

3. § Nem idegeníthető el:

a) bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintett lakás (ideértve a műteremlakást is) kivéve, a jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával,

b) a határozott időre kiutalt lakás, a határozott idő lejárta előtt, vagy

c) a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001.(I.31.) számú Kormányrendelet alapján a központi költségvetési előirányzatból épített vagy vásárolt lakás a jogszabályban meghatározott határidőig.

## **4. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakás elidegenítésének általános szabályai az elővásárlásra jogosultak részére**

4. § (1) A Képviselő-testület a Pénzügyi Ellenőrző és Tulajdonosi Bizottság javaslatára jelöli ki az elidegenítésre kerülő lakások körét, valamint elidegenítésben közreműködő szervezet megnevezését és feladatait, jelen rendelet 1. melléklete alapján.

(2) A bizottság elé kerülő előterjesztésnek tartalmaznia kell:

a) a lakás városon belüli elhelyezkedését,

b) a lakóépület (lakás) ingatlan-nyilvántartási adatait,

c) a lakás és az épület műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,

d) több lakásos lakóépület esetén az önkormányzati tulajdon arányát és az épületben lévő lakásszámot,

e) az ingatlanforgalmi szakértő által megadott hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékét,

f) elővásárlási joggal rendelkező bérlő vételi szándéka esetén a 8.§ (1) bekezdés szerinti esetleges árengedmény és vételár kedvezmény mértékét,

g) elővásárlási joggal rendelkező bérlő vételi szándéka esetén az elővásárlásra jogosult nyilatkozatát a vételár egyösszegű vagy részletekben történő megfizetéséről és az általa vállalt fizetési feltételeket,

h) elővásárlási joggal rendelkező bérlő vételi szándéka esetén, a bérlő fizetőképességére vonatkozó adatokat,

i) Az 1. melléklet szerinti adatlapot a közreműködő szervezet megnevezésével és az általa ellátandó feladatok megjelölésével.

(3) A lakások elidegenítéséhez a Képviselő-testület határozata szükséges.

(4) Az Esztergomi Közös Önkormányzati Hivatal vagy a lakás elidegenítésében közreműködő szervezet, az elővásárlásra jogosultakat ajánlattal értesíti a lakás megvásárlásának lehetőségéről.

(5) A (4) bekezdés szerinti ajánlatnak tartalmaznia kell:

a) a lakóépület (lakás) ingatlan-nyilvántartási adatait;

b) a lakás forgalmi értékét;

c) a lakás műemléki jellegét, és a műemlék jellegből adódó tulajdonosi többlet kötelezettségeket;

d) a lakás vételárát és a fizetési feltételeket;

e) az árengedmény és vételárkedvezmény mértékét;

f) az ajánlati kötöttség idejét, amely 60 nap,

g) az önkormányzatnak fizetendő lakásbérleti díj, valamint az önkormányzat által nyújtott külön szolgáltatások díjának egyenlegét.

(6) Az értékesítési ajánlatra a jogosult 30 napon belül köteles írásban nyilatkozni, és a felhívásban közölt határidőn belül szerződést kötni. Jelen bekezdésben meghatározott határidő jogvesztő határidőnek minősül.

## **5. A vételi nyilatkozat**

5. § (1) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) biztosított elővásárlási jog jogosultja, a lakás egy összegű vagy részletre történő megvételre vonatkozó nyilatkozatát a 4. § (4) bekezdésében megjelölt azon szervezethez juttatja el, amelyik az ajánlatról értesítette.

(2) A vételi nyilatkozathoz mellékelni kell a lakás használatához kapcsolódó Ltv. szerinti külön szolgáltatások díjának megfizetéséről szóló igazolást.

## **6. A lakások kívülállók részére történő elidegenítésének feltételei**

6. § Az Ltv.-ben, illetve a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) biztosított elővásárlási joggal érintett lakást harmadik személynek akkor lehet elidegeníteni

a) ha a bérlő az Ltv.-ben biztosított elővásárlási jogával nem él,

b) ha a lakás üres, vagy az az Ltv.-ben biztosított elővásárlási joggal nem érintett,

c) ha az elővásárlásra jogosult a lakást nem vásárolja meg és a nyugdíjas, vagy nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesülő bérlő a lakás harmadik személy részére történő elidegenítéséhez írásban hozzájárult vagy

d) ha a Magyar Állam az Nvtv.-ben biztosított elővásárlási jogával nem él.

## **7. A lakás vételárának mértéke és a forgalmi érték megállapítása**

7. § (1) A vételár alapja az összehasonlító adatokat tartalmazó hat hónapnál nem régebbi – szakmai képesítéssel és az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnál érvényes bejelentéssel rendelkező személy által készített – forgalmi értékbecslés, melyet az Esztergomi Közös

Önkormányzati Hivatal készített. Az értékbecslést az Európai Értékelési Szabványok alapján kell elkészíteni, valamint tartalmaznia kell minimum három hasonló adottságú összehasonlító adatot.

(2) A lakás vételára:

a) az Ltv-ben meghatározott elővásárlási jogosultsággal rendelkező személy vásárlása esetén a minimális vételár, amelyet csökkenteni kell a vevő által igazolhatóan és a tulajdonos önkormányzat által jóváhagyott, a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásai értékével,

b) kívülállónak - lakatlan állapotban – történő értékesítés esetén, a licittárgyaláson kialakult ár,

c) kívülállónak - lakott állapotban – történő értékesítés esetén, a licittárgyaláson kialakult ár, az ingatlanon fennálló bérleti jogviszony feltételeinek változatlanul hagyása mellett vagy a

d) a Magyar Állam vásárlása esetén a minimális vételár, vagy a licittárgyaláson kialakult ár.

(3) Azon bérlő esetében, aki határozatlan idejű lakásbérleti szerződéssel rendelkezik – és az elővásárlási jogával nem kíván élni – a lakásbérleti szerződést az Ltv. 26.§ (1) bekezdése szerint a tulajdonos felmondhatja. Ebben az esetben:

a) a tulajdonos a bérlő részére az Ltv. 26.§ (2) bekezdés szerinti cserelakást ajánl fel vagy

b) a bérlő részére egyösszegű pénzbeli térítést fizet, melynek mértéke a minimális vételár 60%-a.

## **8. Fizetési feltételek elővásárlásra jogosultak részére**

8. § (1) Ha a lakást az Ltv.-ben biztosított elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár egy összegben való megfizetése esetén a vevőt 10% árengedmény illeti meg, ebben az esetben a vevő a vételárat legkésőbb a szerződés aláírásától számított 60 napon belül köteles megfizetni az eladó részére.

(2) Az (1) bekezdésben megjelölt vásárló részére – kérelmére - 15 évi részletfizetési kedvezményt kell biztosítani. Ez esetben a vételár 20 %-át egy összegben, a szerződés megkötésekor kell megfizetni, az ez után fennmaradó összeget pedig vételár hátraléknak kell tekinteni.

(3) Részletfizetéskor a mindenkori vételár hátralékra kamatot kell fizetni, melynek mértéke az adott évi jegybanki alapkamat 5%-kal növelve.

(4) A kamatokkal növelt vételár hátralékot havonta egyenlő részletekben kell megfizetni.

(5) A határidőre meg nem fizetett törlesztő részletek után, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti mindenkori törvényes késedelmi kamatot kell felszámítani.

(6) Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a részletfizetés igénybevételével megvásárolt lakásra a vételár hátralék erejéig az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot, valamint a vételár hátralék megfizetésének időtartamára, elidegenítési- és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni Esztergom Város Önkormányzat javára.

(7) Részletfizetés esetén a vételárhátralék határidő előtt történő teljes kiegyenlítésekor, a hátralékos vételár mértékét csökkenteni kell a hátralévő futamidőre eső kamat összegével.

(8) Aki a szerződésben vállalt kötelezettségeit megszegi, az Ltv.-ben és e rendeletben foglalt kedvezményeket elveszíti és a vételárhátralék egy összegben válik esedékessé, valamint viseli az adásvételi szerződésben foglalt jogkövetkezményeket.

(9) Ha az elővásárlási jog gyakorlójának a havi jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét nem haladhatja meg, akkor:

a) a (2) bekezdésben rögzített 15 éves időtartamra szóló részletfizetési kedvezmény legfeljebb 20 éves időtartamra,

b) a (3) bekezdés szerinti szerződéses kamatot évi 1 %-kal történő csökkentésére és

c) a (2) bekezdés szerinti, 20 %-os mértékű első törlesztő részlet mértékének 2 %-kal történő csökkentésére jogosult.

## **9. Fizetési feltételek kívülállók részére**

9. § A lakás – licittárgyalás útján – kívülállónak történő elidegenítése esetén, a vételárat Esztergom Város Önkormányzat Pénzügyi Ellenőrző és Tulajdonosi Bizottsága által meghatározott pályázati kiírás feltételeinek megfelelően kell kiegyenlíteni.

## **10. Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása**

10. § (1) Esztergom Város Önkormányzata a lakások elidegenítéséből származó bevételeit elkülönített számlán kezeli.

(2) Az önkormányzat a lakáselidegenítésből származó bevételeit az alábbi célokra fordíthatja:

- a) a tulajdonában lévő lakóépületeknek vagy lakásoknak a felújítására és azzal együtt végzett korszerűsítésére (továbbiakban együtt: felújítás),
- b) új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,
- c) város rehabilitációra,
- d) településrendezési tervek szerint lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére, építési telkek kialakítására és
- e) önerős lakásépítés, vásárlás helyi támogatására

## **11. Záró rendelkezések**

11. § Ez a rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

Romanek Etelka  
polgármester

dr. Endre Szabolcs  
jegyző

A rendelet kihirdetve:

dr. Endre Szabolcs  
jegyző

## 1. melléklet a ..... rendelethez

### Adatlap a közreműködő szervezet megnevezéséről és az általa ellátandó feladatokról

A közreműködő szervezet megnevezése:.....

Az ingatlan helyrajzi száma:.....

Az ingatlan címe:.....

A közreműködő szervezet által ellátandó feladatok:

- Bérlok értesítése és a velük történő kapcsolattartás
- Bérlok nyilatkoztatása elővásárlási joggal kapcsolatban
- Hirdetmény, hirdetés elkészítése
- Hirdetmény, hirdetés közzététele
- Nyílt nap szervezése, lakások megtekintésének biztosítása
- Elővásárlásra jogosultak nyilatkoztatása
- Nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő bérlő nyilatkoztatása
- Vásárlási ajánlat küldése az elővásárlási jog jogosultjainak
- Beérkezett ajánlatok feldolgozása
- Licittárgyalás lebonyolítása
- Adásvételi szerződés kötése a tulajdonos önkormányzat képviselőjében (meghatalmazott ügyvéd igénybevételével)

**Döntés az Esztergom Város Önkormányzat tulajdonában álló lakás, ingatlanok hasznosításával-, az önkormányzati tulajdonú ingatlanok optimalizálásával kapcsolatban (I. ütem: távfűtéses lakások értékesítése.) 515/2018. (VI. 21.) önkormányzati határozat**

| Sorszám | Hrsz          | Cím                          | Meghatározás | Nagyság (m <sup>2</sup> ) | Érték (Bruttó)        |
|---------|---------------|------------------------------|--------------|---------------------------|-----------------------|
| 1.      | 15990/18/A/12 | Bánomi 17. 2/12.             | Lakás        | 49                        | 11 400 000 Ft         |
| 2.      | 15990/18/A/23 | Bánomi 18. Fsz. 3.           | Lakás        | 55                        | 12 500 000 Ft         |
| 3.      | 15990/18/A/36 | Bánomi 19. Fsz. 1.           | Lakás        | 55                        |                       |
| 4.      | 15990/18/A/47 | Bánomi 19. 3/12.             | Lakás        | 55                        |                       |
| 5.      | 15990/24/A/34 | Bánomi 24. 4/19.             | Lakás        | 58                        | 16 400 000 Ft         |
| 6.      | 15990/26/A/2  | Bánomi 25. Fsz. 2.           | Lakás        | 49                        |                       |
| 7.      | 15990/26/A/11 | Bánomi 25. 2/11.             | Lakás        | 58                        | 16 400 000 Ft         |
| 8.      | 15990/26/A/19 | Bánomi 25. 4/19.             | Lakás        | 58                        |                       |
| 9.      | 15990/26/A/31 | Bánomi 27. Fsz. 1.           | Lakás        | 72                        | 19 100 000 Ft         |
| 10.     | 15990/26/A/38 | Bánomi 27. 2/8.              | Lakás        | 53                        |                       |
| 11.     | 15990/36/A/39 | Bánomi 38. Fsz.1.            | Lakás        | 72                        | 19 100 000 Ft         |
| 12.     | 15990/36/A/40 | Bánomi 38. Fsz. 2.           | Lakás        | 67                        | 18 200 000 Ft         |
| 13.     | 16203/A/39    | Béke tér 44. 1/3.            | Lakás        | 57                        | 15 700 000 Ft         |
| 14.     | 15101/A/7     | Rozetti L. 10. 2/1.          | Lakás        | 50                        | 13 500 000 Ft         |
| 15.     | 18182/2/A/16  | Budai N. A.                  | Egyéb        | 2                         |                       |
| 16.     | 18182/2/A/17  | Budai N. A.                  | Egyéb        | 4                         |                       |
| 17.     | 18182/2/A/48  | Budai N. A.                  | Kukatóróló   | 2                         |                       |
| 18.     | 18182/2/A/62  | Budai N. A. 23. 4/2.         | Lakás        | 49                        |                       |
| 19.     | 18182/5/A/17  | Budai. N. A. 7/A 4/17.       | Lakás        | 49                        | 11 800 000 Ft         |
| 20.     | 18182/5/A/50  | Budai N. A. 7/C. 4/15.       | Lakás        | 55                        | 13 900 000 Ft         |
| 21.     | 18182/5/A/60  | Budai. N. A. 7/D 2/10.       | Lakás        | 49                        | 12 000 000 Ft         |
| 22.     | 18182/6/A/54  | Budai N. A. 5/D. Fsz. 3.     | Lakás        | 49                        |                       |
| 23.     | 18182/6/A/61  | Budai N. A. 5/D. 2/11.       | Lakás        | 58                        | 14 400 000 Ft         |
| 24.     | 18602/21/A/10 | Budai N. A. 2. 2/10.         | Lakás        | 49                        | 13 900 000 Ft         |
| 25.     | 18602/21/A/15 | Budai N. A. 2. 3/15.         | Lakás        | 58                        | 16 000 000 Ft         |
| 26.     | 18182/14/A/2  | Schweidel J. u. 4/B. Fsz. 2. | Lakás        | 50                        | 13 800 000 Ft         |
| 27.     | 18182/14/A/13 | Schweidel J. u. 4/B. 4/13.   | Lakás        | 55                        | 14 900 000 Ft         |
| 28.     | 18182/15/A/4  | Schweidel J. u. 4/D. Fsz. 4. | Lakás        | 49                        | 13 000 000 Ft         |
| 29.     | 18182/15/A/9  | Schweidel J. u. 4/D.         | Lakás        | 49                        | 13 600 000 Ft         |
| 30.     | 18182/15/A/14 | Schweidel J. u. 4/D.         | Lakás        | 49                        | 13 400 000 Ft         |
| 31.     | 18182/16/A/11 | Schweidel J. u. 2/B-D. 3/2.  | Lakás        | 50                        | 13 800 000 Ft         |
| 32.     | 18182/16/A/13 | Schweidel J. u. 2/B-D. 4/13. | Lakás        | 55                        | 13 600 000 Ft         |
| 33.     | 18182/16/A/43 | Schweidel J. u. 2/B-D.       | Lakás        | 49                        | 12 300 000 Ft         |
| 34.     | 18182/17/A/18 | Schweidel J. u. 2/A. 4/18.   | Lakás        | 49                        | 12 100 000 Ft         |
| 35.     | 30003/7/A/10  | Szalézi u. 10/A 3/2.         | Lakás        | 68                        | 15 600 000 Ft         |
| 36.     | 30003/7/A/19  | Szalézi u. 10/B. 2/3.        | Lakás        | 63                        | 14 700 000 Ft         |
|         |               |                              |              |                           | <b>375 100 000 Ft</b> |