

**SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**8/1995.(III.23.) SZ. RENDELETE**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeiről**

*(A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva és lezárva: 2015. május 1-jén.)*

Siófok Város Képviselőtestülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXIII. tv. (a továbbiakban: Lt.) 54. §-ában biztosított felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja:

1. §

A rendelet hatálya Siófok Város Önkormányzatának tulajdonában álló lakásokra terjed ki.

2. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások – figyelemmel az Lt. 46. § a./ pontjában foglalt azon rendelkezésre, miszerint az 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bekezdése alapján az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakásra nem áll fenn vételi jog – vételi joggal nem terheltek.
- (2) Siófok Város Önkormányzata a tulajdonában álló lakásokat az alábbiak kivételével elidegeníti.
  - az önkormányzat törzsvagyonaiba utalt ingatlanok;
  - az önkormányzatok bérlakás állomány növelésének támogatására kiírt pályázat elnyeréseként kapott állami támogatás révén létrejött lakáscélú ingatlanok a lakások használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedésétől számított 20 évig.<sup>1</sup>
- (3) A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság jogosult a lakások elidegenítésének lebonyolításával megbízandó ingatlanközvetítésre jogosult szervezet kiválasztására.<sup>2</sup>

3. §

- (1) Az épülethez tartozó, azzal önálló ingatlant alkotó földrészletet az elidegenítés előtt az építésügyi, továbbá ingatlan-nyilvántartási előírásoknak megfelelően műszakilag és az ingatlan-nyilvántartásban meg kell osztani, ha:
  - az a helyben előírt, vagy annak hiányában helyben szokásos telekméretet meghaladja és abból új telkek alakíthatók ki,
  - azon több önálló külön-külön elidegenítésre kerülő épület van.
- (2) Az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően az Lt. 51. §-ának megfelelően az épületet társasházzá kell alakítani, kivéve az egylakásos épületeket.

---

<sup>1</sup> Beiktatta a 33/2003. (X. 31.) önkormányzati rendelet, hatályos 2003. november 1-jétől.

<sup>2</sup> Módosította a 11/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2015. május 1-jétől.

#### 4. §

- (1) A lakások elidegenítésekor más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg:
- a./ a bérlet,
  - b./ bérletársakat egyenlő arányban,
  - c./ a társbérlet az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában,
  - d./ az a./-c./ pontokban felsoroltak hozzájárulásával azok egyenesági rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét.
- (2) Ha a jogosult az elővásárlási jogával nem él, a lakást bármely magán vagy jogi személy (kivülálló) megvásárolhatja.

#### 5. §

- (1) Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a lakás vételárát a helyi forgalmi értékkel azonos mértékben kell meghatározni.
- (2) Ha az elővásárlásra jogosult személy kéri számára részletfizetési engedményt kell biztosítani. Ebben az esetben a szerződés megkötésekor a vételár 20 %-át kell egy összegben megfizetni. A fennmaradó vételárat havonta egyenlő összegekben legfeljebb 15 év alatt kell törleszteni. A vételár hátralékot kamat terheli. A vételár hátralék erejéig az önkormányzat javára jelzálogjog, valamint a vételár megfizetésének időpontjáig terjedő időre elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni. A vételár kiegyenlítéséig az elidegenítési tilalomra felmentés nem adható.<sup>3</sup>
- (3) <sup>4</sup>Ha a vevő a vételár egy összegben való megfizetését a szerződés megkötésekor vállalja, árengedmény illeti meg. Az árengedmény mértéke a vételár 55 %-a.
- (4) <sup>5</sup>Ha a vevő vállalja, hogy a (2) bekezdésben meghatározott törlesztési időnél rövidebb idő alatt megfizeti a vételár-hátralékot, a vételár-hátralékból 55 %-os engedmény illeti meg. A vételár-hátralék alatt a teljes vételár és a szerződéskötéskor kifizetett vételárrészlet különbözetének a (2) bekezdés szerinti törlesztési idő és a szerződésben vállalt törlesztési idő közötti időtartam alatt egyébként megfizetendő kamattal nem terhelt részét kell érteni.
- (5) Ha a lakás bérlője és a vele egy háztartásban élő családtagok 1 főre jutó nettó jövedelme az öregségi nyugdíjminimum 80 %-át nem éri el és ingatlanvagyonnal nem rendelkezik, az Egészségügyi és Szociális Bizottság engedélyezheti, hogy a (2) és (4) bekezdésben meghatározott feltételektől az elidegenítéssel megbízott szerv a vevő javára az ott meghatározott mértéktől legfeljebb 10 %-kal eltérjen.
- (6) Az (1) bekezdésben meghatározott személyek a lakás megvásárlásához helyi támogatást nem vehetnek igénybe.

<sup>3</sup> Beiktatta a 21/2007. (VII. 6.) önkormányzati rendelet, hatályos 2007. július 6. napjától.

<sup>4</sup> Módosította a 10/2013. (III. 4.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. március 5. napjától.

<sup>5</sup> Módosította a 10/2013. (III. 4.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. március 5. napjától.

(7) Az eladó a teljes vételár hátralék teljesítésének az adásvételi szerződésben rögzített futamidejére évi 8 % kamatot számol. A teljes futamidőre számított kamatösszeget a vevő a szerződés aláírását követő hónaptól számítva a teljesítés lejártáig havi egyenlő részletben a havi vételár részlettel együtt köteles az eladó részére megfizetni. A havi teljes törlesztőrészlet összegét /vételár + kamat / az eladó az adásvételi szerződésben közli a vevővel. Amennyiben a vevő a futamidő lejártát megelőzően a vételárat megfizeti, úgy a felek egymással elszámolnak.<sup>6</sup>

#### 5/A §<sup>7</sup>

(1) A helyi védelem alatt álló ingatlan vevőjét 30 %-os vételár kedvezmény és 10 év részletfizetési kedvezmény illeti meg, amennyiben

- az egész ingatlant egyben vásárolja meg – ideértve a helyi védelem alatt álló társasházban lévő valamennyi lakás egyidőben történő megvásárlását is -;
- a 30%-os kedvezménnyel csökkentett vételár 20% -át az adásvételi szerződés megkötését követő 8 napon belül vállalja egyösszegben megfizetni;
- szerződéskötéskor vállalja a helyi védelem igényeinek megfelelő teljes felújítást az ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül;
- a vásárláskor az ingatlanban bérlők laknak, úgy a bentlakókkal a vásárlást megelőzően előzetes megállapodást köt, és saját költségén vállalja a bérleti jog megszüntetését az önkormányzattal.

(2) -----

(3) Amennyiben a vevő a szerződéskötéskor vállalt felújítási kötelezettségének határidőre nem tesz eleget, úgy a határidő lejártát követő 30 napon belül köteles egy összegben visszafizetni a teljes vételár hátralékot, valamint a 30 %-os vételár kedvezményt az adásvételi szerződés megkötésétől számított évi 8 % kamattal terhelten.

(4) A jelen rendelet 5/A § (1) bekezdése alkalmazandó a helyi védettség alatt álló olyan önkormányzati tulajdonú ingatlan elidegenítése esetén is, amely az ingatlan-nyilvántartásban nem lakásként van feltüntetve.

#### 6. §

A vételár megállapítása során, ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg,

- a./ és az elidegenítésre kerülő lakással kapcsolatban bérbeszámítási jog áll fenn, a forgalmi értéket a még beszámítható összeggel csökkenteni kell;
- b./ és a jogosult a lakással kapcsolatban saját költségén a forgalmi értéket növelő olyan munkát végzett, amelynek költségei részére nem, vagy csak részben térültek meg, a forgalmi értékből le kell vonni beruházásainak meg nem térült értékét;
- c./ és a jogosult az általa használt lakást helyreállította és bővítette, de az azzal kapcsolatos bérbeszámítási jogával nem élt, az általa végzett munkák értékét is magában foglaló helyi forgalmi értéket a házkézelőség igazolása alapján csökkenteni kell azzal az összeggel, amelyet mint bérlő beszámíthatott volna.

<sup>6</sup> Beiktatta a 21/2007. (VII. 6.) önkormányzati rendelet, hatályos 2007. július 6. napjától.

<sup>7</sup> Beiktatta a 37/2007. (IX. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos 2007. november 9. napjától.

## 7. §

A lakás vételárát az elővásárlásra jogosult vevő vásárlása esetén az 5. és 6. §-okban foglalt rendelkezések alapján az elidegenítésre jogosult szerv állapítja meg.

## 8. §

- (1) Az elidegenítéssel megbízott szerv köteles az elővásárlásra jogosult számára eladási ajánlatot tenni és egyúttal írásban felhívni, hogy a felhívás kézhezvételétől számított 60 napon belül nyilatkozzon, kíván-e elővásárlási jogával élni.
- (2) Az ajánlatnak tartalmaznia kell:
  - a lakás legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más adatait,
  - a lakás lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
  - a lakás vételárát és a kialakításánál figyelembe vett tényezőket,
  - a fizetési feltételeket.
- (3) Ha az elővásárlásra jogosult az ajánlatot elfogadja, az adásvételi szerződést a nyilatkozattételtől számított 90 napon belül vele meg kell kötni.

## 9. §

- (1) Ha az elővásárlásra jogosult az előírt határidőben nem nyilatkozik, vagy az ajánlatot nem fogadja el, illetőleg a szerződést határidőben nem köti meg, a lakás kívülálló részére idegeníthető el. Ebben az esetben a lakás vételára a helyi forgalmi értéknél kevesebb nem lehet.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben – figyelemmel az Lt. 50. § (2) bekezdésében foglaltakra – illetőleg ha a lakás beköltözhető állapotban van, annak eladását az elidegenítéssel megbízott szervnek legalább az értékesítésre kerülő lakás bejáratánál, a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláin és sajtó útján 30 napon határidővel meg kell hirdetni.

## 10. §

Több jelentkező esetén 60 napon belül liciteljárást kell lefolytatni, egy jelentkező esetében az adásvételi szerződést meg kell kötni. A liciteljárás induló összege a helyi forgalmi érték. A lakás vevője a vételárra legkedvezőbb ajánlatot tevő jelentkező lesz. Azonos ajánlatok esetén a szerződést a licitálás időpontjában legalább 1 éve siófoki lakcímmel rendelkező, saját tulajdonú lakás nélküli magánszeméllyel kell megkötni. A vételárát a szerződés megkötésekor egyösszegben kell megfizetni.

## 11. §

Az elidegenítéssel megbízott szerv a lakásra csak akkor kötheti meg az adásvételi szerződést, ha rendelkezésre állnak:

- tulajdoni lap másolat,
- a lakást esetleg terhelő bérbeszámítási joggal kapcsolatban a házkezelőség által kiállított nyilatkozat,
- a házkezelőség által kiállított, a bérleti jogviszonyból eredő tartozásokra vonatkozó nemleges igazolás,
- kívülálló részére történő elidegenítés esetében az eladási ajánlat, az elővásárlásra jogosultak által tett elutasító nyilatkozat, ennek hiányában pedig az eladási ajánlat megtételét igazoló postai feladóvevény, a bérlő által az Lt. 50. § (2) bekezdése alapján tett írásbeli nyilatkozat.

## 12. §

- (1) Az elidegenítéssel megbízott szerv a szerződés alapján jegyezteti be az ingatlan-nyilvántartásba a vevőnek a megvásárolt lakásra vonatkozó tulajdonjogát.
- (2) A házkezelőség a lakást és tartozékait, továbbá a bérleti szerződést és a vevő részére szükséges egyéb okiratokat a szerződés napján köteles az új tulajdonos birtokába adni.
- (3) A lakást terhelő közterhek és a lakás fenntartásával kapcsolatos költségek fedezéséről és kiegyenlítéséről az adásvételi szerződés megkötését követő hó 1. napjáig a házkezelőség köteles gondoskodni.

## 13. §

- (1) Az elidegenítésből származó bevételt terheli:
  - az épület elidegenítésre való előkészítésével,
  - a földrészlet megosztásával,
  - a társasházzá való átalakítással,
  - a forgalmi érték megállapításával,
  - az elidegenítés lebonyolításával kapcsolatban felmerült költség.
- (2) Az elidegenítéssel megbízott szerv az (1) bekezdésben említett költségek közül köteles átutalni azoknak az ellenértékét, amelyek az elidegenítés során más szervnél merültek fel.

## 14. §<sup>8</sup>

## 15. §

- (1) Ezen rendelet 1995. március 31-én lép hatályba. Azokban az esetekben kell alkalmazni, amikor eladási ajánlatot az elidegenítéssel megbízott szerv a rendelet hatálybalépéséig még nem tett, illetve a megtett ajánlatok esetén az ajánlati kööttség határideje már lejárt. A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az önkormányzat tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló házingatlanok és egyes nem

---

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezte a 30/2009. (IX. 25.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2009. október 1. napjától.

lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló többször módosított 14/1992.(VI.18.) sz. rendelet hatályát veszti.

- (2) E rendelet hatálybalépésével, illetve azokban az esetekben, amikor az elidegenítéssel megbízott szerv ajánlatát követően az arra jogosult elővásárlási jogával nem élt, az ajánlati kötöttség lejártával egyidejűleg az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 21/1993.(VII.22.) sz. rendelet 2. sz. melléklete e rendelet mellékletében foglalt ingatlanokkal egészül ki.
- (3) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK. Irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Dr. Pongor Tamás sk.  
jegyző

Dr. Balázs Árpád sk.  
polgármester

a 8/1995. (III 23.) önkormányzati rendelet 1. számú melléklete

**A 21/1993.(VII.22.) sz. rendelet 2. sz. mellékletének kiegészítése**

108. Hrsz.: 9337/2/A/2, címe: Bláthy O. u. 22. I. lh. fszt. 1.  
Területe: 35 m<sup>2</sup>, lakás, tulajdoni hányad: 1/1
109. Hrsz.: 9337/2/A/5, címe: Bláthy O. u. 22. II. lh. fszt. 2.  
Területe: 48 m<sup>2</sup>, lakás, tulajdoni hányad: 1/1
110. Hrsz.: 9337/2/A/15, címe: Bláthy O. u. 22. I. lh. II. em. 9.  
Területe: 62 m<sup>2</sup>, lakás, tulajdoni hányad: 1/1
111. Hrsz.: 9337/2/A/16, címe: Bláthy O. u. 22. II. lh. I. em. 7.  
Területe: 62 m<sup>2</sup>, lakás, tulajdoni hányad: 1/1
112. Hrsz.: 9337/2/A/18, címe: Bláthy O. u. 22. II. lh. II. em. 9.  
Területe: 48 m<sup>2</sup>, lakás, tulajdoni hányad: 1/1
113. Hrsz.: 9337/2/A/19, címe: Bláthy O. u. 22. I. lh. III. em. 11.  
Területe: 38 m<sup>2</sup>, lakás, tulajdoni hányad: 1/1
114. Hrsz.: 9697/10/A/19, címe: Koch R. u. 17/A III. em. 10.  
Területe: 74 m<sup>2</sup>, lakás, tulajdoni hányad: 1/1
115. Hrsz.: 6506/2/A/2, címe: Széchenyi u. 37-39. fszt. 4.  
Területe: 42 m<sup>2</sup>, lakás, tulajdoni hányad: 1/1
116. Hrsz.: 6295/4/A/5, címe: Tanácsház u. 1. fszt. 5.  
Területe: 55 m<sup>2</sup>, lakás, tulajdoni hányad: 1/1
117. Hrsz.: 6295/4/A/30, címe: Tanácsház u. 1. V. em. 30.  
Területe: 55 m<sup>2</sup>, lakás, tulajdoni hányad: 1/1
118. Hrsz.: 6295/4/A/50, címe: Tanácsház u. 1. VIII. em. 50.  
Területe: 55 m<sup>2</sup>, lakás, tulajdoni hányad: 1/1