

## Jánoshalma Város Képviselő-testületének

2/1996/I.24./Ör.sz.

### rendelete

(8/1996 (III.27.), 16/1996 (IV.24.), 31/1996. (XII.18.), 23/2000 (XII.21.), 10/2004 (IV.22.)  
önkormányzati rendeletekkel egységes szerkezetben)

### *az önkormányzat tulajdonában lévő lakások értékesítéséről*

Jánoshalma Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXXV. tv. 16.§./1/ bekezdésében és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükről szóló 1994. évi XVII. tv.-el módosított 1993. évi LXXVIII. tv.-ban kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja:

## I.rész

### Általános rendelkezések

#### 1.§.

- /1/ A rendelet hatálya Jánoshalma város önkormányzatának tulajdonában lévő lakásokra terjed ki.
- /2/ Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVII. tv. /a továbbiakban Lt./ rendelkezései az irányadók.

## II. rész

### Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítése

#### 2.§.

- /1/ Jánoshalma Város önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakásokon vételi jog nincs.
- /2/ Az önkormányzat a tulajdonában lévő egyes lakásokat e rendeletben szabályozott feltételekkel elidegenítésre kijelöli.  
Az elidegenítésre kijelölt lakásokat az 1. sz. melléklet tartalmazza. Az egyes lakások értékesítési áráról minden esetben a Képviselő-testület dönt. <sup>1</sup>
- /3/ Az önkormányzati és személyi tulajdon keveredésének elkerülése érdekében a lakáscseréket támogatni kell. <sup>2</sup>

Módosította: <sup>1</sup> 23/2000 (XII.21.) Ör.sz. rendelet

<sup>2</sup> 8/1996 (III.27.) Ör.sz. rendelet

#### 3.§.

## **Az elővásárlási jog**

- /1/ Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítése esetén elővásárlási jog illeti meg:
  - a./ bérlőt,
  - b./ a bérlőtársat egyenlő arányban,
  - c./ a társbérlőt, az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában,
  - d./ az a./-c./ pontban felsoroltak hozzájárulásával azok egyenes ági rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét.
  
- /2/ Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugellátásban részesül és elővásárlási jogával nem él, szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

### **4.§.**

- /1/ Az elővásárlási jog jogosultja írásban nyilatkozatot nyújthat be, az értékesítési feladatokat végzőhöz.
  
- /2/ Az értékesítést végző az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatokat a beérkezést követően megvizsgálja és amennyiben az elővásárlási jog gyakorlását kizáró, vagy akadályozó körülmény áll fenn, erről a kérelmezőt 30 napon belül tájékoztatja annak megjelölésével, hogy az akadály elhárítható-e és közli az elhárítás módját.  
A lakást jogcím nélkül használó személyt az elővásárlási jog nem illeti meg.

### **5.§.**

- /1/ Az értékesítési feladatot végző az írásbeli nyilatkozat kézhezvételétől számított 180 napon belül - amennyiben az megfelel az Lt-ben és e rendeletben foglalt feltételeknek - köteles az elővásárlási jog jogosultját tájékoztatni a vételárról és nyilatkoztatni a vételár megfizetésének módjáról.
  
- /2/ Elővásárlási jog gyakorlása vonatkozásában, az eladó ajánlati kötöttségének ideje - a vételárat is tartalmazó vételi ajánlatnak - az elővásárlási jog jogosultja általi kézhezvételétől számított 30 nap.

### **6.§.**

- /1/ Az elővásárlási jog gyakorlásával elidegenítésre kerülő lakásokkal kapcsolatos értékesítési feladatokat Dr.Hegyes Edina, Dr.Jágity Zsuzsanna , és Simonné dr. Zsúnyi Franciska ügyvédek látják el, Kiskunhalas, Kossuth u. 29. az erről kötendő megállapodás keretében. A megállapodást a Képviselő-testület nevében a polgármester köti meg.
  
- /2/ A bonyolító elkészíti az adás-vételi szerződéseket, a társasház alapító okiratot, az esetleges műszaki megosztásokat. Aláírásra elkészíti a társasház földhivatali bejegyzéséhez szükséges okmányokat.

## **III. rész**

## **A lakások vételára**

### **7.§.**

- /1/ A lakások vételárának mértékét, ha a lakást az Lt. vagy e rendelet alapján arra jogosult vásárolja meg, a hasonló adottságú beköltözhető lakások helyi forgalmi értéke hivatalos értékbecslő által készített részletes vagyoneértékelés alapján kell megállapítani.
- /2/ A vételár mértékét a bonyolítást /értékbecslést/ végző szerv javaslatából kiindulva /1.sz. melléklet/ a Képviselő-testület állapítja meg.

### **8.§.**

- /1/ Ha a lakást az elővásárlási jog bentlakó jogosultja vásárolja meg, a vételár a 7.§. alapján megállapított vételár mértékének 50 %-a.<sup>3</sup>
- /2/ Amennyiben az önkormányzati lakás beköltözhető, a lakás vételára a 11. §. szerinti nyilvános pályázat során ígért legmagasabb ár. Ez esetben vevőnek a vételárat egy összegben kell az önkormányzat részére megfizetni. Indokolt esetben részletfizetést a Képviselő-testület engedélyezhet.

### **9.§.**

#### **A lakás vételárának megfizetése, kedvezmények, illetőleg alkalmazható szankciók**

- /1/ Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételárat egyösszegben, vagy kérelme alapján 25 évig terjedő részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg. Amennyiben a jogosult az adásvételi szerződést már megkötötte, a kedvezmények örökösét is megilletik.
- /2/ Az /1/ bekezdésben felsorolt személyeknek részletvétel esetén a szerződés megkötésekor a lakás vételárának legalább 10 %-át kell készpénzben megfizetniük.
- /3/ Részletvétel esetén, a vételár hátralékra a vevőt kamatfizetési kötelezettség terheli.  
  
A kamat mértéke a mindenkori Ptk. 231. §. /2/ bekezdése szerinti kamat. A részletfizetés késedelmes teljesítése esetén a Ptk. 301.§. /2/ bekezdése szerinti kamatot kell felszámítani.
- /4/ Az első vételár részlet megfizetését követően fennálló vételárhátralék alapján, a törlesztési idő figyelembevételével havi törlesztési részleteket kell meghatározni.

Módosította: <sup>3</sup> 8/1996(III.27.) Ör.sz. rendelet

- /5/ Ha az /1/ bekezdésben felsorolt személyek a szerződés megkötésekor a vételárat egyösszegben fizetik meg, akkor őket a 8.§. szerinti kedvezménnyel csökkentett vételárból 15 % árengedmény illeti meg. <sup>4</sup>
- /6/ Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja vállalja, hogy részletvétel esetén a 8. §./1/ bekezdésében szabályozott vételárból a szerződéskötéskor legalább 30 % befizetést teljesít a vételár hátralékot pedig 5 év alatt havi egyenlő részletekben kiegyenlíti, részére a 8. §. szerinti kedvezménnyel csökkentett vételárból 15 % árengedmény jár. <sup>5</sup>
- /7/ Aki a 8. §. /1/ bekezdése szerinti vételárból egyösszegben a szerződés megkötésekor 10 %-ot fizet be és a vételár hátralék kiegyenlítésére részletfizetéssel vállalkozik, amennyiben a vételár hátralékot a szerződésben vállalt határidő előtt kiegyenlíti /rendkívüli törlesztés/ a vevő részére a fennálló tartozásból 10 % engedményt kell adni. Ez a kedvezmény a 9. §. /6/ bekezdése szerinti esetben nem jár. <sup>6</sup>
- /8/ A 8. §. és a 9. §.-ok alapján együttesen igénybe vehető vételárat csökkentő kedvezmények együttes összege nem haladhatja meg a lakás 8. §. /1/ bekezdésben meghatározott vételárának 60 %-át.
- /9/ Ha a vevő legalább 3 havi részletfizetési kötelezettségének felszólítás ellenére határidőben nem tesz eleget, az eladó a részletfizetési kedvezményt megvonja, és a hátralékos vételár egyösszegben esedékessé válik.  
Amennyiben a vevő a kötelezettségének további 3 hónapon belül nem tesz eleget, úgy az eladót megilleti az elállás joga és a felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani. Ez esetben a vevő az elővásárlási jogát ismételten nem gyakorolhatja.

## 10.§.

- /1/ Amennyiben a vevő részletfizetési kedvezményt vesz igénybe, úgy a tartozás és annak járulékaik erejéig jelzálogjogot és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlannyilvántartásba bejegyeztetni, a vételárhátralék kiegyenlítésének időtartamára, Jánoshalma város önkormányzata javára.
- /2/ A kedvezménnyel vásárolt önkormányzati lakás 5 éven belüli elidegenítése esetén a lakás eladója a későbbiek során önkormányzati bérlakásra nem jogosult.

## 11.§.

- /1/ Amennyiben az önkormányzati lakás beköltözhető, vagy az elővásárlási jog jogosultja e jogának gyakorlásáról lemondott, kivéve a 3. §./2/ bekezdésében meghatározott esetében a lakás értékesítése nyilvános pályázat keretében versenytárgyalás útján történik.

Módosította: <sup>4</sup> 8/1996 (III.27.) Ör.sz. rendelet

<sup>5</sup> 8/1996 (III.27.) Ör.sz. rendelet

<sup>6</sup> 16/1996 (IV.24.) Ör.sz. rendelet

- /2/ A jogosult a kedvezménnyel vásárolt lakás tulajdonjogát csak az önkormányzat hozzájárulásával ruházhatja át, az elidegenítési és terhelési tilalom alatt. Ha az

önkormányzat az átruházáshoz hozzájárult, a jogosult az átruházás előtt a vételár hátralékot - a kedvezmények levonása nélkül számított - teljes vételáron, illetve a vételár egyösszegű megfizetése esetén a kapott árengedményt köteles megfizetni.

## IV. rész

### Átmeneti rendelkezések

#### 12.§.

- /1/ Az értékesítésre kijelölt, illetve az elővásárlási jog jogosultja bejelentése alapján értékesítésre előkészített épületen, helyiségben, lakásban a kezelő csak azonnali beavatkozást igénylő munkákat végez el.  
Amennyiben a karbantartás körét meghaladó mértékig javítási munka kerül elvégzésre, a házingatlan vételárát újból meg kell állapítani.
- /2/ Az elővásárlási jog alapján csak akkor köthető adásvételi szerződés, ha a lakásra, helyiségre semminemű köztartozás, üzemeltetési költséghátralék, bérleti díj hátralék nem áll fenn.
- /3/ A rendelet 1. számú mellékletében kijelölt lakásokat az ott meghatározott áron 1997. június 31-ig lehet értékesíteni.<sup>7</sup>

#### 13.§.

### Záró rendelkezések

- /1/ E rendelet a kihirdetése napján lép hatályba azzal, hogy rendelkezéseit a folyamatban levő ügyekben is alkalmazni kell.
- /2/ A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

## <sup>8</sup> JOGHARMONIZÁCIÓS ZÁRADÉK

### 14.§

„E rendelet a belső piaci szolgáltatásról szóló az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelését szolgálja.”

Jánoshalma, 2001. április

Kiss György sk.  
polgármester

Dr. Benda Dénes sk.  
jegyző

*Módosította: <sup>7</sup> 31/1996(XII.18.) Ör. sz. rendelet*

*<sup>14</sup> Módosította: 26/2009.(X.16.) sz. rendelet*

## 1. sz. melléklet <sup>1</sup>

### Az önkormányzati lakások értékesítéséről szóló rendelethez

Sorszám	Cím	Lakás alapterülete
1.	Kilián Gy. u. 38/6	72 m <sup>2</sup>
2.	Tópart u. 17	54 m <sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Módosította: 10/2004(IV.22.) sz. rendelet