

5/1999. (I.27.) számú önkormányzati rendelet

Kistarcsa Város Önkormányzatának tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes feltételeiről¹

²Kistarcsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107.§-ában, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.-15.§-aiban, és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 49.§ (1) bekezdésében és 53.-61.§-aiban szereplő rendelkezéseire figyelemmel, a 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1)-(2)-(3), 58.§ (2)-(3) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja.

³I. fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

⁴ 51.§

A rendelet hatálya kiterjed Kistarcsa Város Önkormányzat tulajdonában álló épületekben lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, a társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú lakásokra, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, valamint a vegyes tulajdonban (részben önkormányzati, részben más) lévő lakásokban, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségekben fennálló tulajdoni hányadra.

Hatásköri szabályok

2.§

- (1) A törvény, valamint e rendelet rendelkezéseinek végrehajtása a polgármester feladata.
- (2) Ha a törvény vagy e rendelet alapján tulajdonosi nyilatkozat megtétele szükséges, nyilatkozat adására a polgármester jogosult.
- (3) ⁶Az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítéséről a képviselő-testület dönt.

⁷3.§

¹ Módosította a 38/2008. (XII. 19.) számú önkormányzati rendelet 10.§ (1) bekezdése

² Módosította a 29/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet bevezetője

³ Módosította a 31/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-a

⁴ Módosította a 30/2011. (VI. 24.) számú önkormányzati rendelet 1§ (2) bekezdése

⁵ Módosította a 31/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 2. §-a

⁶ Kiegészítette a 25/2017. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 1. §-a

⁷ Törölte a 30/2011. (VI. 24.) számú önkormányzati rendelet 1§ (3) bekezdése

⁸II. fejezet
A LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSE

⁹3/A. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokat:

- a) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 49. § (1) bekezdésében és a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2)-(3) bekezdésében megnevezett vásárlásra jogosult,
- b) az a) pontban meghatározott személyen kívüli harmadik személy részére lehet lakottnan, vagy üres állapotban elidegeníteni.

Nem idegeníthető el lakás olyan jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet számára, amely csőd-felszámolási – végelszámolási, vagy –törlési eljárás alatt áll.

A vételi és elővásárlási jog gyakorlása

¹⁰4.§

¹¹(1) – (4)

¹²(5) Az Ltv. 49. § (1) bekezdésében meghatározott elővásárlásra jogosult számára történő értékesítés esetén a vételár megállapításakor az 5. § (2) bekezdés alapján megállapított forgalmi értékből le kell vonni az elővásárlásra jogosultnak az önkormányzati lakásra fordított, az Önkormányzat hozzájárulásával elvégzett és meg nem térített értéknövelő beruházásainak számlákkal igazolt értékét.

(6) Az elővásárlási joggal terhelt lakás megvételére tett ajánlatot, az elővásárlási jog jogosultjával az ajánlat megtételétől számított 8 napon belül, annak egész terjedelmében, írásban közölni kell.

Önkormányzati lakás vételára

¹³5.§

(1) ¹⁴ ¹⁵ Az önkormányzati lakás vételára az Ltv. szerint – az 7.§-ban meghatározott kivételekkel és az Ltv. 49. § (1) bekezdésében meghatározott elővásárlásra jogosult

⁸ Módosította a 31/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 3. §-a

⁹ Kiegészítette a 25/2017. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2. §-a.

¹⁰ Kiegészítette a 31/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése

¹¹ Hatályon kívül helyezte a 25/2017. (VI. 29.) számú önkormányzati rendelet 9. § a) bekezdése

¹² Módosította a 30/2018. (XI. 29.) számú önkormányzati rendelet 1. §-a

¹³ Módosította a 30/2011. (VI. 24.) számú önkormányzati rendelet 1§ (6) bekezdése

számára történő értékesítés esetén a 4.§ (5) bekezdésének figyelembe vételével meghatározott forgalmi érték.

- (2) ¹⁶A lakás helyi forgalmi értékét az Ltv.-ben meghatározott szempontok figyelembe vételével, ingatlanforgalmi értékbecsléssel kell megállapítani. A lakások értékbecslésének elkészítéséről az Önkormányzat gondoskodik. A forgalmi értékbecslés alapján megállapított vételár az ajánlati kötöttség időtartama alatt köti az eladót.

Fizetési és értékesítési feltételek

6.§

- (1) ^{17 18 19 20}Az Ltv. alapján elővásárlásra jogosultat, abban az esetben, ha számára az önkormányzati lakás megvételre felajánlásra került, kérelmére az alábbi részletfizetési feltételek illetik meg:

- a) kérelmére legalább 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni, a vevő ennél rövidebb törlesztési időtartamot is vállalhat,
- b) a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legalább 20%-ának megfelelő összegben kell az első vételárrészletet teljesítenie,
- c) az első vételár részlet befizetése után fennmaradó hátraléokra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

- ²¹(1a) A szociális ellátások helyi szabályairól szóló önkormányzati rendeletben meghatározott eljárási rendelkezések alapján a lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viseléséhez nyújtható települési támogatás feltételeinek megfelelő elővásárlásra jogosultnak (a továbbiakban: jövedelmi és vagyoni helyzetére figyelemmel kedvezményre jogosult) az első vételárrészletet a szerződés megkötésekor megállapított vételár 10 %-ában megfelelő összegben kell teljesítenie.

- (2) ^{22 23}A vételárhátralékot mind elővásárlásra jogosult vevő, mind harmadik személy esetén a jogszabályban meghatározott mértékű késedelmi kamat terheli. A lakás vevőjét tájékoztatni kell arról, hogy amennyiben a vételárhátralék megfizetésével késedelembe esik, úgy késedelmi kamat fizetésére is kötelezetté válik.

- (3) ^{24 25}A polgármester a felajánlás esetén a képviselő-testület felhatalmazása alapján közli a jogosulttal az Önkormányzat értékesítési szándékát, melyben tájékoztatja a jogosultat a lakás képviselő-testület által megállapított vételáráról, a jogosultat megillető kedvezményekről és engedményekről, valamint a kézhezvételtől számítandó 30 nap jogvesztő határidő biztosításával, felhívja a jogosultat, hogy nyilatkozzon arról,

¹⁴ Módosította a 31/2012. (VI. 28.) számú önkormányzati rendelet 5. §-a

¹⁵ Módosította a 25/2017. (VI. 29.) számú önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése

¹⁶ Kiegészítette a 25/2017. (VI. 29.) számú önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése

¹⁷ Módosította a 30/2011. (VI. 24.) számú önkormányzati rendelet 1§ (7) bekezdése

¹⁸ Módosította a 31/2012. (VI. 28.) számú önkormányzati rendelet 6. §-a

¹⁹ Módosította a 25/2017. (VI. 29.) számú önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése

²⁰ Módosította a 30/2018. (XI. 29.) számú önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése

²¹ Kiegészítette a 25/2017. (VI. 29.) számú önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése

²² Módosította a 30/2011. (VI. 24.) számú önkormányzati rendelet 1§ (8) bekezdése

²³ Módosította a 31/2012. (VI. 28.) számú önkormányzati rendelet 6. §-a

²⁴ Módosította a 31/2012. (VI. 28.) számú önkormányzati rendelet 6. §-a

²⁵ Módosította 30/2018. (XI. 29.) számú önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése

hogyan a felajánlott lakást az ajánlatban szereplő feltételekkel meg kívánja-e vásárolni. Az adásvételi szerződés megkötését megelőzően a jogosultat nyilatkoztatni kell a kedvezmények, illetve engedmények igénybevételéről.

(4) ²⁶ Az elidegenítéssel kapcsolatos feladatok:

- értékbecslés elkészítése,
- az eladási ajánlat megtétele,
- elővásárlásra jogosult nyilatkoztatása, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával,
- földhivatali ügyintézés (elidegenítési és terhelési tilalom).

(5) ^{27 28 29 30} Az elővásárlásra jogosultnak tett felajánlás esetén az ajánlati kötöttség időtartama 3 hónap. Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- az ingatlan legfontosabb, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett paramétereit,
- az épület lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
- az ingatlan vételárát,
- a fizetési feltételeket,
- az ajánlati kötöttség idejét,
- a szerződéskötéshez szükséges igazolások beszerzését.

Engedmények a vételárból

7.§

(1) ^{31 32 33} Ha a felajánlott lakást megvevő elővásárlásra jogosult a teljes vételárát az adásvételi szerződés megkötésekor az Önkormányzat részére egy összegben megfizeti, úgy a vevőt a 4. § (5) bekezdésében meghatározott vételár 10 %-ának megfelelő összegű árengedmény illeti meg. Jövedelmi és vagyoni helyzetére figyelemmel kedvezményre jogosult esetén az árengedmény a 4. § (5) bekezdésében meghatározott vételár 15 %-ának megfelelő összeg.

(2) ^{34 35} Ha a felajánlott lakást megvevő elővásárlásra jogosult a szerződés megkötésekor vállalja, hogy a teljes vételárát

- a) legfeljebb 1 évi időtartamú részletfizetéssel teljesíti, úgy a vevőt a vételár 10%-ának megfelelő összegű árengedmény illeti meg,
- b) 1 évnél hosszabb, de legfeljebb 6 év időtartamú részletfizetéssel teljesíti, úgy a vevőt a vételár 5%-ának megfelelő összegű árengedmény illeti meg.

²⁶ Módosította a 31/2012. (VI. 28.) számú önkormányzati rendelet 6. §-a

²⁷ Módosította a 8/2001. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet 1.§-a

²⁸ Módosította a 30/2011. (VI. 24.) számú önkormányzati rendelet 1§ (9) bekezdése

²⁹ Módosította a 31/2012. (VI. 28.) számú önkormányzati rendelet 6. §-a

³⁰ Módosította a 30/2018. (XI. 29.) számú önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése

³¹ Módosította a 31/2012. (VI. 28.) számú önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése

³² Módosította a 25/2017. (VI. 29.) számú önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése

³³ Módosította a 30/2018. (XI. 29.) számú önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése

³⁴ Módosította a 31/2012. (VI. 28.) számú önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése

³⁵ Módosította a 30/2018. (XI. 29.) számú önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése

- (3) ³⁶Ha a (2) bekezdés szerint árengedményben részesített vevő a teljes vételárat a szerződéskötéstől számított 1, illetve 6 éven belül nem teljesítené, úgy köteles az árengedmény egyösszegben történő megtérítésére, mely részéről a részletfizetés időtartamának lejártát követő 30 napon belül esedékes.
- (4) ^{37 38}Ha a (2) bekezdés szerinti árengedményben részesített vevő életkörülményeiben a részletfizetési idő tartama alatt olyan változás következik be, amely miatt nem képes a vételár hátraléknak a lakásra kötött szerződésben foglaltak szerinti fizetésére, kérésére az eladó nyilatkozat kézhezvételétől számított 35 napon belül köteles szerződésmódosítással biztosítani részére a 6.§ (1) bekezdésében előírt törlesztési időt, ez esetben a vételár hátralékhoz hozzá kell számítani az árengedmény összegét is.
- (5) ³⁹ Ha a 6. § (1) bekezdés a) pontja szerinti részletfizetési kedvezményben részesített vevő az adásvételi szerződés megkötését követően vállal az előírtnál rövidebb törlesztési időt úgy, hogy a szerződés megkötésének időpontjától számított 6 éven belül a teljes vételár teljesítésre kerül, a vevő a 7.§ (2) bekezdés b) pontjában foglaltak szerinti árengedményben részesül.
- (6) ⁴⁰

⁴¹8.§

9.§

- (1) ⁴²A lakás megvásárlására vonatkozó szerződésben ki kell kötni, hogy
- a) a hátralékos vételár és járulékai tekintetében az eladót a lakásra jelzálogjog illeti meg;
 - b) a teljes vételár teljesítéséig a jelzálog biztosítására a lakásra elidegenítési tilalom áll fenn.

Kívülálló részére történő értékesítés

⁴³10.§

- (1) ^{44 45 46}Amennyiben az Ltv. szerint elővásárlási joggal rendelkező bérlő a felhívás ellenére nem kívánja a lakást megvásárolni, úgy az Önkormányzat a lakást harmadik személy részére is értékesítheti.

³⁶ Módosította a 25/2017. (VI. 29.) számú önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése

³⁷ Módosította a 31/2012. (VI. 28.) számú önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése

³⁸ Módosította a 29/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 2. §-a

³⁹ Módosította a 31/2012. (VI. 28.) számú önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése

⁴⁰ Hatályon kívül helyezte a 31/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 7. § (3) bekezdése

⁴¹ Hatályon kívül helyezte a 31/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 8. §-a

⁴² Módosította a 31/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 9. §-a

⁴³ Kiegészítette a 30/2011. (VI. 24.) számú önkormányzati rendelet 1§ (10) bekezdése

⁴⁴ Törölte a 30/2011. (VI. 24.) számú önkormányzati rendelet 1§ (10) bekezdése

- (2) ⁴⁷ Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas, vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül, és elővásárlási jogával nem él, a szerződésnek fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.
- (3) ^{48 49} Harmadik személy részére történő értékesítés esetén a versenyztetésről szóló önkormányzati rendelet szerint kell eljárni.
- (4) Ha a lakást nem az elővásárlásra jogosult vevő vásárolja meg, a lakás vételárát egy összegben az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg kell megfizetnie, az elővásárlásra nem jogosult vevő nem veheti igénybe az elővásárlásra jogosultat megillető kedvezményeket, illetve engedményeket.

Üres lakás értékesítése

11.§

- (1) ⁵⁰ Az üres lakás értékesítésére a rendelet 10.§ (3) bekezdésében meghatározott rendelkezések az irányadóak.
- (2) –(9) ⁵¹

⁵²III. fejezet

A HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE

^{53 54}12.§

- (1) ⁵⁵ A helyiségek elidegenítésére az e fejezetben meghatározott eltérésekkel az e rendelet lakások elidegenítésére vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (2) ⁵⁶

⁵⁷13.§

⁴⁵ Módosította a 31/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 10. §-a

⁴⁶ Módosította a 30/2018. (XI. 29.) számú önkormányzati rendelet 4. §-a

⁴⁷ Módosította a 25/2017. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 6. §-a.

⁴⁸ Törölte a 30/2011. (VI. 24.) számú önkormányzati rendelet 1§ (10) bekezdése

⁴⁹ Módosította a 31/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 10. §-a

⁵⁰ Módosította a 31/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdése

⁵¹ Hatályon kívül helyezte a 31/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 11. § (2) bekezdése

⁵² Módosította a 31/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdése

⁵³ Módosította a 30/2011. (VI. 24.) számú önkormányzati rendelet 1§ (11) bekezdése

⁵⁴ Módosította a 31/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdése

⁵⁵ Módosította a 31/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése

⁵⁶ Hatályon kívül helyezte a 31/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése

⁵⁷ Hatályon kívül helyezte a 31/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 14. §-a

Önkormányzati helyiség vételára és fizetési feltételei
14.§

- (1) ⁵⁸
- (2) ^{59 60} A helyiség, üzlethelyiség értékesítésénél a rendelet 10.§ (3) bekezdésében szereplő rendelkezéseket kell alkalmazni.

⁶¹**15.§**

- (1) ⁶²
- (2)

Egyéb rendelkezések
⁶³**16.§**

- (1) ⁶⁴ Az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően az épület társasházzá alakítása során a társasházi alapító okirat tervezetének előkészítésében a leendő tulajdonostársakat be kell vonni.
- (2) A társasházi alapító okirat tervezetét (közös tulajdonba kerülő épületrészek és berendezések felsorolását, az alapító okirat rendelkező részét) a jogosultakkal ismertetni kell.
- (3) Az önkormányzati szolgálati lakást külön tulajdonként kell az alapító okiratban felvenni.
- (4) Önkormányzati tulajdonú ingatlan tulajdoni hányada elcserélhető nem önkormányzati tulajdonú ingatlanra, ha
- a) Az önkormányzat önálló ingatlan kizárólagos tulajdonosává válik,
 - b) A csere a tulajdonviszonyok rendezését szolgálja.
- (5) A cseréhez a képviselő-testület hozzájárulása szükséges.
- (6) ⁶⁵
- (7) Az adásvételi szerződés megkötésével járó költségek a vevőt terhelik. Ugyancsak a vevő kötelessége és költsége a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének biztosítása is.

⁵⁸ Hatályon kívül helyezte a 31/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 15. §-a

⁵⁹ Módosította a 30/2011. (VI. 24.) számú önkormányzati rendelet 1§ (12) bekezdése

⁶⁰ Módosította a 31/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 16. §-a

⁶¹ Hatályon kívül helyezte a 31/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 17. §-a

⁶² Módosította a 30/2011. (VI. 24.) számú önkormányzati rendelet 1§ (13) bekezdése

⁶³ Kiegészítette a 31/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 18. §-a

⁶⁴ Módosította a 25/2017. (VI. 29. számú önkormányzati rendelet 7. §-a.

⁶⁵ Hatályon kívül helyezte a 25/2017. (VI. 29.) számú önkormányzati rendelet 9. § b) bekezdése

⁶⁶IV. fejezet
A LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSÉBŐL SZÁRMAZÓ BEVÉTELEK CÉLONKÉNTI
FELHASZNÁLÁSA

18.§⁶⁷

(1) ^{68 69}

(2) ^{70 71 72} Az Önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételeit lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra, különösen az alábbi célok megvalósítására használhatja fel:

- a) új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,
- b) lakóépület teljes vagy részletes felújítására, korszerűsítésére,
- c) városrehabilitációra,
- d) az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,
- e) önkormányzati helyi támogatás nyújtására,
- f) lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére,
- g) a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól és a lakásszövetkezetektől átvállalt önrészt is,
- h) az Ltv. 34. § (3) bekezdésében említett önkormányzati lakbértámogatás nyújtására, továbbá
- i) az állampolgár tulajdonában álló lakásra – ideértve az államosított lakást is – 1953. április 1. napja előtt bármilyen jogcímen, illetőleg azt követően a lakásügyi hatóság kiutaló határozata alapján létrejött lakásbérlet felszámolására.

(3) ⁷³ Az önkormányzat a lakások és helyiségek elidegenítéséből származó bevételből fedezi

- a) az épület elidegenítésre való előkészítésével,
- b) a földrészlet megosztásával,
- c) a társasházzá való átalakítással,
- d) a forgalmi érték megállapításával,
- e) az elidegenítés lebonyolításával

kapcsolatban ténylegesen felmerülő költségeket.

⁶⁶ Módosította a 31/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése

⁶⁷ Módosította a 38/2008. (XII. 19.) számú önkormányzati rendelet 10.§ (3) bekezdése

⁶⁸ Módosította a 31/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése

⁶⁹ Hatályon kívül helyezte a 25/2017. (VI. 29.) számú önkormányzati rendelet 9. § c) bekezdése

⁷⁰ Módosította a 31/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése

⁷¹ Módosította a 25/2017. (VI. 29.) számú önkormányzati rendelet 8. §-a.

⁷² Módosította a 30/2018. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 5. §-a

⁷³ Módosította a 31/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése