

1993. évi LXXVIII. törvény
a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes
szabályokról *

(KIVONAT)

HARMADIK RÉSZ
AZ ÖNKORMÁNYZATI, VALAMINT AZ ÁLLAMI LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK
ELIDEGENÍTÉSE

45-48. § *

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

- a) a bérlőt;
- b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;
- c) * a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;
- d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

(2) * Társbérlet esetén a közösen használt lakóterületet az (1) bekezdés c) pontjában említett arányban kell figyelembe venni.

50. § * Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül, és az elővásárlási joggal nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

51. § * (1) Az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően - az egylakásos, illetőleg az egy helyiségből (helyiségcsoportból) álló épület kivételével - az épületet társasházzá kell alakítani.

(2) A társasház alapító okirat tervezetének előkészítésébe a leendő tulajdonostársakat be kell vonni. Az alapító okirat tervezetének meg kell felelnie a leendő tulajdonostársak többségi akaratának.

52. § * (1) Az önkormányzati és az állami lakás vételárát - ha a lakást az e törvény alapján arra jogosult vásárolja meg - a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

- a) az épület településen belüli fekvése;
 - 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.

(2) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét.

53. § * (1) * Ha a lakást az e törvény alapján az arra jogosult vásárolja meg, részére - kérelmére - legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb húsz százalékának egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátraléokra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(2) A vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

(3) Az eladó a szerződés megkötésekor a vételárhátraléokra kamatot köthet ki.

54. § * (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.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről

(KIVONAT)

III. Fejezet
Lakások elidegenítése

Elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése

6. §¹

(1)² A lakás vételárát a képviselő-testület jogosult megállapítani. A vételárát a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

- a) az épület településen belüli fekvése;
 - 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
- figyelembe vételével kell megállapítani.

(2)³ Az ingatlan forgalmi értékét független ingatlanforgalmi szakértő által készített értékbecslés alapján beköltözhető állapotban kell meghatározni. A bérlő az értékbecslés költségét köteles az önkormányzatnak megelőlegezni. Amennyiben a bérlő az adásvételi szerződést megkötöti, úgy a vételárba az értékbecslés megelőlegezett költségét be kell számítani.

(3)⁴ Az önkormányzati lakás vételárának megállapításakor a lakottság tényének figyelembe vételére az alábbiak szerint kerül sor:

- a) a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlő részére bérbe adott önkormányzati lakás vételára a megállapított forgalmi érték 95%-a.
- b) ⁵⁶a határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező bérlő részére bérbe adott lakás vételára a forgalmi érték 98%-a.

(4)⁷ A vételár megállapításakor az elővásárlási joggal rendelkező bérlő részéről az igazolt és bérbeszámítással meg nem térített, az értékesítést megelőző 5 éven belül elvégzett értéknövelő beruházásainak az értékét – legfeljebb a vételár 5 %-ának mértékéig – a forgalmi értékből le kell vonni.

1 A 6. § a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2021. (IX. 30.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

2 Módosította a 2/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. január 31. napjától. A 6. § (1) bekezdése a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

3 A 6. § (2) bekezdése a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2021. (X. 29.) önkormányzati rendelete 9. §-a szerint módosított szöveg.

4 Módosította a 30/2020. (VI.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. június 27. napjától.

5 Módosította a 3/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. február 13. napjától.

6 Módosította a 30/2020. (VI.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2020. június 27. napjától.

7 Beillesztette a 30/2020. (VI.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2020. június 27. napjától.

(5) Az elidegenítésre kijelölt lakás az elővásárlásra jogosult részére a vételár egy összegben vagy részletfizetéssel történő megfizetésével idegeníthető el.

(6)⁸ A bérlő kérelmére részletfizetési kedvezmény esetében a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20 %-át egy összegben, a fennmaradó vételár hátralékot 15 év törlesztési idő alatt havonta egyenlő részletekben kell megfizetnie.

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

(8) Ha a vevő

- a) ⁹a szerződés megkötésekor az adásvételi szerződésben vállalja a vételár egy összegben történő megfizetését, a vételárból 20 % engedmény illeti meg. Egyösszegű teljesítésnek minősül a vételár vissza nem térítendő állami támogatás vagy pénzügyi szolgáltató szervezet által folyósított betéti vagy hitelszolgáltatás igénybevétele útján - legfeljebb 120 napon belül - történő teljesítése is.
- b) a vételár hátralékot a törlesztési idő lejáratá előtt egy összegben megfizeti, akkor a törlesztési időből még hátra lévő egész évekkal számolva évente 1 % engedmény illeti meg a vételár hátralékából;
- c) a vételár hátralékából többletbefizetést teljesít, akkor a többletbefizetés 1 %-a kedvezmény illeti meg.

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

V. Fejezet

Az értékesítés előkészítése, szerződéskötés elővásárlási joggal érintett házingatlanok tekintetében

9/A. §¹⁰

(1) Az önkormányzat, vagy az elidegenítéssel megbízott szervezet az eladásra kijelölést követő 30 napon belül értesíti az elidegenítésre kijelölt lakás bérlőjét az elidegenítéssel kapcsolatos szándékról.

(2) A bérlő az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül nyilatkozhat, hogy a lakást maga, vagy a Lakástörvény 49. §-ában meghatározott más jogosult vásárolja meg.

(3)¹¹ A Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság a bérlőnek a (2) bekezdésben meghatározott nyilatkozata önkormányzat részére történő megküldését követő 60 napon belül, de legkésőbb a bizottság soron következő ülésén a lakás vételárát megállapítja. A határidőbe nem számít bele

8 Módosította a 38/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. szeptember 26. napjától.

9 A 6. § (8) bekezdés a) pontja a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. A 6. § (8) bekezdés a) pontja a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

10 Beillesztette a 30/2020. (VI.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2020. június 27. napjától.

11 A 9/A. § (3) bekezdése a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2021. (IX. 30.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

a (2) bekezdésben meghatározott nyilatkozat kézhezvételétől az értébecslés költségének megelőlegezéséig terjedő időtartam.

10. §

(1)¹² Az elidegenítéssel megbízott szervezet az értékesítés feltételeire vonatkozó eladási ajánlatot a vételár megállapítását követő 30 napon belül köteles az elővásárlásra jogosult számára megküldeni.

(2) A ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a házingatlan (lakás, helyiség) legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más általános adatait (így többek között címe, helyrajzi száma, alapterülete),
- 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)¹³ Az ajánlat kézhezvételétől számított 30 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 a felek egyező akaratával legfeljebb 60 nappal meghosszabbítható.

(4) A bérlő a szerződéskötés hónapjában köteles a bérlőt terhelő fizetési kötelezettségeit teljesíteni.

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

12 Módosította a 30/2020. (VI.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2020. június 27. napjától. A 10. § (1) bekezdése a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2021. (IX. 30.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

13 A 10. § (3) bekezdése a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2021. (IX. 30.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.