



# ELŐTERJESZTÉS

2021. szeptember 30-ai soros ülésére

*Tárgy:*

**Az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)**

*Előterjesztő:*

.....  
**Nagy Bálint**  
polgármester



*Törvényességi ellenjegyzés:*

.....  
**Dr. Gábor Hajnalka**  
jegyző



*Az előterjesztést készítette:*

.....  
**Dr. Skoda Lilla**  
osztályvezető

Önkormányzati és Igazgatási Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

A Zala Megyei Kormányhivatal egyeztetést kezdeményezett Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendeletével kapcsolatban. (1. sz. melléklet)

A kormányhivatal megkeresése annak tisztázására irányult, hogy az önkormányzat a lakottság tényét az ingatlanok vételárának meghatározása során hogyan veszi figyelembe.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lt.) több tárgykörben is tartalmaz rendeletalkotási felhatalmazást, valamint bizonyos kötelezettségeket állapít meg az önkormányzat képviselő-testülete számára.

Az Lt. 54. § (1) bekezdés a) pontja úgy rendelkezik, hogy „önkormányzati rendeletben kell meghatározni az e törvény alapján vételi, illetőleg elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén a lakás vételárának mértékét”. Az Lt. 52. § (1) bekezdése pedig felsorolja azokat a körülményeket, amelyeket a lakás vételára megállapításánál az önkormányzatnak kötelező jelleggel értékelnie kell.

*„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.”*

A forgalmi értékből levonandó a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások összege. A ráfordításokat a bérlőnek hitelt érdemlően igazolnia kell. Ugyanakkor fontos, hogy erre csak az öt évnél nem korábban végzett beruházások esetén kerülhessen sor, így az erre vonatkozó rendelkezések is pontosításra kerültek.

Az 1063/H/1995. AB határozat (ABK 1996. február, 66, 67.) már rámutatott arra, hogy nem törvényellenes az olyan tartalmú szabályozás, amely szerint az önkormányzati bérlakás vételára megegyezik a lakás forgalmi értékével. Az Alkotmánybíróság álláspontja szerint az önkormányzat mint közhatalmi szerv és mint bérlakástulajdonos joga és felelőssége, hogy számos gazdasági, társadalmi körülmény figyelembevételével, az Lt.-ben foglalt keretek és felhatalmazás alapján bérlakásai vételárát megállapítsa. A vételárnak az Lt. rendelkezései szerint is tükröznie kell a forgalmi értéket, amely viszont eltérő mértékű az üres és a lakott lakás esetén. Az önkormányzati rendeletalkotás körébe tartozik annak a szabályozási módszernek a kialakítása, amely az üres, illetve a lakott lakás forgalmi értéke, így vételára közötti különbséget tükrözi.

Az önkormányzat hatályos rendelete tartalmazta ezen különbségtételt, azonban a kormányhivatal javasolta ennek pontosabb megfogalmazását. Ez alapján külön kiemelésre került, hogy a lakottság tényét az önkormányzat a vételár meghatározásakor hogyan veszi figyelembe a határozatlan és a határozott idejű bérleti jogviszonyok esetén.

A hatályos jogszabályi rendelkezések szerint szükséges, a rendelet megalkotásához kapcsolódó hatásvizsgálat az előterjesztés 2. sz. mellékletét képezi.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot, valamint az előterjesztés MELLÉKLET-e szerinti rendeletervezetet elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat  
...../2021. (IX. 30.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „Az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33. § (3) bekezdése alapján az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó kezdeményezést elfogadja.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a rendeletervezetet terjessze a képviselő-testület elé.

Határidő: azonnal

Felelős: Nagy Bálint polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Dr. Skoda Lilla önkormányzati és igazgatási osztályvezető)

Keszthely, 2021. szeptember 20.

**Nagy Bálint**  
polgármester

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete  
az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló  
31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról  
(TERVEZET)**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Ltv.) 54. § (1), (3) valamint 58. § (2), (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el.

**1. §**

Az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet 6. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„6. §**

(1) A lakás vételárát a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság átruházott hatáskörben 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) Az ingatlan forgalmi értékét független ingatlanforgalmi szakértő által készített értékbecslés alapján kell megállapítani. 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) 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) a határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező bérlő részére bérbe adott lakás vételára a forgalmi érték 98%-a.

(4) 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.

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

(6) 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) a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti a vételárból 15 % engedmény illeti meg;
- b) a vételár hátralékot a törlesztési idő lejáratá előtt egy összegben megfizeti, akkor a törlesztési időből még hátra lévő egész évekként számolva évente 1 % engedmény illeti meg a vételár hátralékból;
- c) a vételár hátralékból többletbebefizetést teljesít, akkor a többletbebefizetés 1 %-a kedvezmény illeti meg.

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

## 2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet 9/A. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

## 3. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) 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 méltányolást érdemlő okból egy alkalommal a felek egyező akaratával legfeljebb 60 nappal meghosszabbítható.”

## 4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és rendelkezéseit a folyamatban levő ügyekben is alkalmazni kell. Ez a rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Nagy Bálint  
polgármester

Dr. Gábor Hajnalka  
jegyző

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete**  
**31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Ltv.) 54.§ (1), (3) valamint 58.§ (2), (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek értékesítéséről szóló rendeletét (továbbiakban: Rendelet) az alábbiak szerint alkotja meg.

**I. Fejezet**

**A rendelet hatálya**

**1.§ (1)** A rendelet hatálya Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában lévő határozatlan vagy határozott időre bérbe adott lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint az üresen álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki az önkormányzat törzsvagyonához tartozó forgalomképtelen ingatlanokra.

(3) A törzsvagyonba tartozó forgalomképtelen vagyontárgyak körét törvények, valamint Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete rendelete állapítja meg.

(4) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. számú törvény, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadóak.

(5) A Képviselő-testület e rendelet szabályainak alkalmazásától – méltányossági okokból – különleges méltánylást igénylő körülmények fennállása esetén a város érdekeinek szem előtt tartásával az egyes kérelmek elbírálásánál eltérhet.

**II. Fejezet**

**Az elidegenítés általános feltételei**

**2.§ (1)** A (2) bekezdés hatálya alá nem tartozó önkormányzati tulajdonú lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítéséről a Képviselő-testület határozatában dönt.

(2) Az önkormányzati tulajdonú házingatlan elidegenítésére a polgármester jogosult bruttó 5 millió forint egyedi forgalmi értékhatárig az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet rendelkezéseinek figyelembe vételével.

**3.§ (1)** Az önkormányzati házingatlanok vonatkozásában nem köthető adásvételi szerződés azzal a természetes személlyel, jogi személlyel, jogi személyiség nélküli gazdasági társasággal, akinek

a) az önkormányzattal szemben köztartozása, vagy polgári jogi megállapodásból eredő egyéb lejárt határidejű tartozása van,

b) az önkormányzat által alapított szolgáltatók felé lejárt határidejű tartozása van.

(2) Nem köthető adásvételi szerződés az Lt. rendelkezései alapján elővásárlási jog gyakorlására jogosult bérlővel, akinek

a) az önkormányzattal szemben köztartozása, vagy polgári jogi megállapodásból eredő egyéb lejárt határidejű tartozása van;

b) az önkormányzat által alapított szolgáltatók felé lejárt határidejű tartozása van;

- c) bérleti díj vagy azzal egy tekintet alá eső hátraléka van;
- d) használatbavételi díj, bérleti óvadék, vagy üzemeltetési költség tartozása van;
- e) ha a bérlői kötelezettség elmulasztása miatt bírósági eljárás van vele szemben folyamatban.

**4.§** Az ingatlan értékesítése előtt az épülethez tartozó, azzal egy önálló ingatlant alkotó földrészletet a hatályos szabályozási terv előírásainak megfelelően a természetben és az ingatlan-nyilvántartásban meg kell osztani, ha a telek a szabályozási terv szerinti területfelhasználási övezet előírt telekméretét meghaladja és abból új telek alakítható ki.

**5.§** A lakás vagy helyiség vételárának megfizetéséhez helyi önkormányzati támogatás nem vehető igénybe.

### III. Fejezet

#### Lakások elidegenítése

##### Elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése

**6.§** (1)<sup>1</sup> A lakás vételárát a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság átruházott hatáskörben 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) A bérlő az értékbecslés költségét köteles az önkormányzatnak megelőlegezni. Amennyiben a bérlő az adásvételi szerződést megkötö, úgy a vételárba az értékbecslés megelőlegezett költségét be kell számítani.

(3)<sup>2</sup> A határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlő részére bérbe adott önkormányzati lakás vételára a Lakástörvény 52. § (1) – (2) bekezdés szerint megállapított forgalmi érték 95%-a.

(4)<sup>3 4</sup> A határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező bérlő részére bérbe adott lakás vételára a forgalmi érték 98%-a.

(4a)<sup>5</sup> A vételár megállapításakor az elővásárlási joggal rendelkező bérlő részéről az igazolt és bérbeszámítással meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét – legfeljebb a vételár 5 %-ának mértékéig – a forgalmi értékből le kell vonni.

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

(6)<sup>6</sup> A bérlő kérelmére részletfizetési kedvezmény esetében a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb 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

<sup>1</sup> Módosította a 2/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. január 31. napjától.

<sup>2</sup> Módosította a 30/2020. (VI.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. június 27. napjától.

<sup>3</sup> Módosította a 30/2020. (VI.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2020. június 27. napjától.

<sup>4</sup> Módosította a 3/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. február 13. napjától.

<sup>5</sup> Beillesztette a 30/2020. (VI.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2020. június 27. napjától.

<sup>6</sup> Módosította a 38/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. szeptember 26. napjától.

- a) a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti a vételárból 15 % engedmény illeti meg;
- b) a vételár hátralékot a törlesztési idő lejáratára előtt egy összegben megfizeti, akkor a törlesztési időből még hátra lévő egész évekkel számolva évente 1 % engedmény illeti meg a vételár hátralékból;
- c) a vételár hátralékból 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.

#### **Elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése**

**7.§.** (1) Megüresedett, bérbeadás útján nem hasznosítandó lakás versenytárgyaláson vagy versenytárgyaláson kívül történő elidegenítéséről az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletben felhatalmazott dönt, majd döntése alapján az elidegenítéssel megbízott szerv a lakást értékesíti.

(2) Az elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése esetében a vevőnek egy összegben kell a vételárat megfizetni, részletfizetés és kedvezmény nem illeti meg. Egyedi esetekben kérelemre a hatáskör gyakorlója a részletfizetés kérdésében ettől eltérően dönthet.

### **IV. Fejezet**

#### **Helyiségek elidegenítése**

##### **Elővásárlási joggal érintett helyiségek elidegenítése**

**8.§** (1) Elővásárlási jog alapján elidegenítendő helyiség esetében a vételár a bérlő által a helyiségre fordított, a bérbe adó által elismert és meg nem térített értéknövelő, az értékesítést megelőző 5 éven belüli beruházások értékével csökkentett forgalmi érték.

(2) Elővásárlási jog alapján elidegenítendő helyiség vevőjét a vételárra részletfizetési kedvezmény és engedmény nem illeti meg, egyedi esetben kérelemre a hatáskör gyakorlója a részletfizetés kérdésében ettől eltérően dönthet.

##### **Elővásárlási joggal nem érintett helyiségek elidegenítése**

**9.§** (1) Az üresen álló nem lakás céljára szolgáló helyiséget az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletben foglaltak figyelembe vételével kell értékesíteni.

(2) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek elidegenítése esetében a vevőnek egy összegben kell a vételárat megfizetni, részletfizetés és engedmény nem illet meg. Egyedi esetekben kérelemre a hatáskör gyakorlója a részletfizetés kérdésében ettől eltérően dönthet.

### **V. Fejezet**

#### **Az értékesítés előkészítése, szerződéskötés elővásárlási joggal érintett házingatlanok tekintetében**

**9/A.§<sup>7</sup>** (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) Az Önkormányzat a bérlőnek a (2) bekezdésben meghatározott nyilatkozata kézhezvételét követő 60 napon belül szerződési ajánlatot tesz.

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



**10.§ (1)<sup>8</sup>** Az elidegenítéssel megbízott szervezet az értékesítés feltételeire vonatkozó eladási ajánlatot a nyilatkozat kézhezvételét követő 60 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) 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 15 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.

**11.§ (1)** A vételárhátralék erejéig az ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogot, a vételárhátralék fennállásának idejére elidegenítési és terhelési tilalmat kell az Önkormányzat javára bejegyezni.

(2) A polgármester az elidegenítési és terhelési tilalmat törölketheti, ha a vevő a vételárhátralékot megfizeti.

(3) Ha a vevő az általa kedvezménnyel megvásárolt lakás tulajdonjogát átruházza az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt, ahhoz csak akkor adható meg a hozzájárulás, ha a fennálló vételárhátralékot az adható kedvezmény levonása nélkül teljes összegben megfizeti.

(4) Amennyiben a vevő a vásárlástól számított 5 éven belül el kívánja idegeníteni az elővásárlási jog alapján vásárolt lakást vagy nem lakás céljára szolgáló helyiséget, az önkormányzat visszavásárlási jogával élhet.

(5) A polgármester jogosult a (4) bekezdésben meghatározott visszavásárlási jog gyakorlására amennyiben a lakás illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség adásvételi szerződésben meghatározott vételára a bruttó 5 millió forintot nem éri el.

(6) Az (5) bekezdésben nem szabályozott esetekben a Képviselő-testület dönt a visszavásárlási jog gyakorlásáról.

### **Záró rendelkezések**

**12.§ (1)** Jelen rendelet 2015. január 1. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a rendelet hatálybalépése után keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú házingatlanok értékesítéséről szóló 1/2004.(I.30.) önkormányzati rendelete, valamint az azt módosító 51/2006. (XII. 15.), 23/2007.(IV.27.), 24/2008.(V.14.) és 19/2009.(V.15.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

---

<sup>8</sup> Módosította a 30/2020. (VI.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2020. június 27. napjától.

(3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti az egyes önkormányzati rendeletek módosításáról szóló 37/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 2.§-a.

Ruzsics Ferenc  
polgármester

Dr. Horváth Teréz  
jegyző

## Képviselő-testületi döntés alapján nem elidegeníthető ingatlanok

Sor-sz.	Hrsz	Utca, házszám	Lakások és hozzátartozó helyiségek db.	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek db.	Megjegyzés
1.	1127	Bakacs u. 10.		5	2
2.	620	Fő tér 4.		2	2
3.	2036	Kastély u. 4.	3		2
4.	2037	Kastély u. 6.	1		2
5.	2037	Kastély u. 8.	2		2
6.	540	Kisfaludy u. 2.	4	2	2, 3
7.	1156	Kossuth L. u. 1.		3	2
8.	543	Kossuth L. u. 2.	6	5	2, 3
9.	1155	Kossuth L. u. 3.	6	2	2, 3
10.	1154	Kossuth L. u. 5.	4	4	2
11.	573	Kossuth L. u. 10.		5	2, 3
12.	574/1	Kossuth L. u. 12.		5	2, 3
13.	1122	Kossuth L. u. 13.		2	2
14.	599	Kossuth L. u. 20.		2	2, 3
15.	600	Kossuth L. u. 22.	10	7	2, 3
16.	607	Kossuth L. u. 24.		4	2, 3
17.	608	Kossuth L. u. 26.		1	2
18.	616	Kossuth L. u. 30.	4	7	2, 3
19.	1063/1	Kossuth L. u. 33.		1	2
20.	1042	Kossuth L. u. 41.	6	2	2
21.	774/10	Kossuth L. u. 42.	irodaház		2
22.	1041/2	Kossuth L. u. 43.	8	3	2
23.	1040	Kossuth L. u. 45.	irodaház		2
24.	449	Lovassy u. 2.	4	2	2, 3
25.	4810/1-2	Lőtéri út 1-23. (páratlan számozás)	12		1
26.	4069/1	Napsugár u. 8.	24		1
27.	2121	Rákóczi tér 12.		1	2
28.	1992	Sopron u. 2.		5	2, 3
29.	2048	Szalasztó u. 12.		2	2
30.	2040/2	Szalasztó u. 16.		1	2
31.	2055	Szalasztó u. 22.		1	2

**Megjegyzés:** 1 = épített lakásingatlanok

2 = stratégiai jelentőségű ingatlanok

3 = műemléki védetség alatt álló ingatlanok

<sup>9</sup> Módosította a 38/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. szeptember 26. napjától.

<sup>10</sup> Módosította a 7/2021. (II.25.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. február 26. napjától.

## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

<b>Rendelet-tervezet címe:</b>	Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2021. (.....) az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról (rendelettervezet)			
<b>Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen</b>				
<b>Társadalmi, gazdasági hatás</b>	<b>Költségvetési hatás</b>	<b>Környezeti, egészségügyi következmények</b>	<b>Adminisztratív terheket befolyásoló hatás</b>	<b>Egyéb hatás</b>
Nincs	Nincs	Nincs	Nincs	Nincs
A rendelet megalkotása szükséges, mert: bármikor sor kerülhet olyan helyzetre, hogy a bizottsági alelnököknek el kell látniuk huzamosabb ideig az elnöki tisztséggel együtt járó feladatokat.				
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: Nincs				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
<b>Személyi</b>	<b>Szervezeti</b>	<b>Tárgyi</b>	<b>Pénzügyi</b>	
Nem igényel további személyi feltételeket	A jelenlegi szervezeti struktúrában a szükséges feltételek biztosítottak	Nem igényel további tárgyi erőforrásokat	Nem igényel további pénzügyi erőforrásokat	

### Általános indokolás

A rendelet módosítása magasabb szintű jogszabálynak való teljes megfelelés érdekében szükséges.

### Részletes indokolás

#### 1. §

A vételár meghatározása során a lakottság tényének értékelésére vonatkozó rendelkezések pontosítása.

#### 2. §

A vételár bizottság által történő megállapításának határidejét határozza meg.

#### 3. §

Az ingatlanok értékesítésére vonatkozó eljárási határidők pontosítása.

#### 4. §

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezések.

## 1993. évi LXXVIII. törvény

### a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról<sup>1</sup>

---->>----->>--<<-----<<----

#### HARMADIK RÉSZ

#### AZ ÖNKORMÁNYZATI, VALAMINT AZ ÁLLAMI LAKÁSOK ÉS HELYSÉGEK ELIDEGENÍTÉSE

##### 45-48. §2

49. §3 (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

a) a bérlet;

b) a bérletársakat egyenlő arányban;

c) a társbérlet 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. §6 Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlet írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

51. §7 (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. §8 (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 bérletnek a lakásra fordított és meg nem térített érték növelő beruházásainak az értékét.

53. §9 (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 árendedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

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

1 Kihirdetve: 1993. VII. 30.

2 Hatályon kívül helyezte: 2005. évi CXXXII. törvény 45. § (6). Hatálytalan: 2006. III. 31-től.

3 Beiktatta: 1994. évi XVII. törvény 1. §. Hatályos: 1994. III. 31-től.

4 Megállapította: 2005. évi CXXXII. törvény 21. § (1). Hatályos: 2006. III. 31-től.

5 Megállapította: 2005. évi CXXXII. törvény 21. § (2). Hatályos: 2006. III. 31-től.

6 Megállapította: 2005. évi CXXXII. törvény 22. §. Módosította: 2011. évi CXCI. törvény 71. § a).

7 Beiktatta: 1994. évi XVII. törvény 1. §. Hatályos: 1994. III. 31-től.

8 Beiktatta: 1994. évi XVII. törvény 1. §. Hatályos: 1994. III. 31-től.

9 Beiktatta: 1994. évi XVII. törvény 1. §. Hatályos: 1994. III. 31-től.

10 Megállapította: 2005. évi CXXXII. törvény 23. §. Hatályos: 2006. III. 31-től. Ezt követően létrejött új szerződések esetében kell alkalmazni. Lásd még: ugyane törvény 45. § (7).

54. §1 (1) Az önkormányzati rendeletben kell meghatározni az e törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén<sup>2</sup>

- 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)<sup>3</sup> Az önkormányzat rendeletében határozza meg az e törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit.

55. §4 (1) Bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintett lakást (ideértve a műteremlakást is) csak a jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni. Ez a rendelkezés alkalmazandó arra a helyiségre is, amelynek bérlőjét a helyiséggel rendelkező szerv jogosult kijelölni.

(2)<sup>5</sup>

(3) Az életvédelem céljait szolgáló helyiséget a megyei (fővárosi) polgári védelmi parancsnokság hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

(4) A műemléképületben lévő lakást vagy helyiséget a műemléki hatóság hozzájárulásával, a külön jogszabály rendelkezéseinek figyelembevételével lehet elidegeníteni.

56. §6 Az önkormányzat vagy az állam tulajdonában lévő épületben a közös használatra szolgáló helyiséget és az épülethez tartozó közös használatra szolgáló területet önálló ingatlanként nem lehet elidegeníteni.

57. §7 Az elővásárlási jog gyakorlása esetén a felek a szerződés megtámadásának jogáról nem mondhatnak le, illetőleg a megtámadás jogát megerősítéssel nem zárhatják ki. Az e tilalomba ütköző jognyilatkozat semmis.

58. §8 (1) Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.

(2) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárengedmény stb.) módját és feltételeit.

(3) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben nem említett egyéb helyiségei eladásának feltételeit.

59. §9 Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az állam tulajdonában lévő helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

60. §10 Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.

61. §11 Az elővásárlási joggal érintett önkormányzati, illetőleg állami lakás és helyiség tulajdonjoga nem pénzbeli hozzájárulásként nem bocsátható gazdasági társaság vagy más, a cégnyilvántartás hatálya alá tartozó jogalany rendelkezésére.

---->>----->>--<<-----<<----

---

1 Beiktatta: 1994. évi XVII. törvény 1. §. Hatályos: 1994. III. 31-től.  
2 Megállapította: 2005. évi CXXXII. törvény 24. § (1). Hatályos: 2006. III. 31-től.  
3 Megállapította: 2005. évi CXXXII. törvény 24. § (2). Hatályos: 2006. III. 31-től.  
4 Beiktatta: 1994. évi XVII. törvény 1. §. Hatályos: 1994. III. 31-től.  
5 Hatályon kívül helyezte: 2005. évi CXXXII. törvény 45. § (6). Hatálytalan: 2006. III. 31-től.  
6 Beiktatta: 1994. évi XVII. törvény 1. §. Hatályos: 1994. III. 31-től.  
7 Megállapította: 2005. évi CXXXII. törvény 25. §. Hatályos: 2006. III. 31-től. Lásd még: ugyane törvény 43. §.  
8 Beiktatta: 1994. évi XVII. törvény 1. §. Hatályos: 1994. III. 31-től.  
9 Beiktatta: 1994. évi XVII. törvény 1. §. Hatályos: 1994. III. 31-től.  
10 Beiktatta: 1994. évi XVII. törvény 1. §. Hatályos: 1994. III. 31-től.  
11 Megállapította: 2005. évi CXXXII. törvény 26. §. Hatályos: 2006. III. 31-től.