

**Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
13./1994.(X. 28.) rendelete**

**AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN ÁLLÓ  
LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSÉRŐL**

egységes szerkezetben a módosításáról szóló 8./1995.(IV.28.) , a 10./1995.(VI.1.)  
valamint a 2./2006.(I.20.) rendeletekkel

Rétság Város Önkormányzata e rendeletével elő kívánja segíteni a tulajdonában lévő bérleményekkel való:

- ésszerűbb, a piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodást;
- a bérbeadó jogainak és a bérlők méltányos érdekeinek szem előtt tartásával a bérlakások és helyiségek kedvező feltételekkel történő értékesítését;
- a bérbeadót terhelő kötelező ráfordítások csökkentését;
- az értékesítésből származó bevételből a meglévő lakásállomány korszerűsítését.

A fenti célkitűzés megvalósítása érdekében a képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993.évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) és az e törvény egyes szakaszait módosító 1994.évi XVII. törvény ( a továbbiakban: MLt.) felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

**I.RÉSZ**

**A rendelet hatálya**

**1.§**

- 1.) A rendelet hatálya kiterjed a Rétság Városi Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.
- 2.) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben az 1993.évi LXXVIII. és az 1994.évi XVII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyv (továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.

**II.RÉSZ**

**A lakások és helyiségek elidegenítésének szabályai**

**2.§**

- 1.) Az üresen álló lakások a képviselő-testület egyedi döntése alapján idegeníthetők el.
- 2.) Az állam tulajdonából az 1990.évi LXV. törvény 107.§ (2.) bekezdése alapján az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakásokra vételi jog nem áll fenn.
- 3.) Más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a 2.) bekezdés szerinti önkormányzati lakások esetében:
  - a.) a bérlőt,
  - b.) a bérlőtársakat egyenlő arányban,
  - c.) az a.)-b.) pontban felsoroltak hozzájárulásával azok egyenes ági rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét (továbbiakban: jogosultat(akat)).
- 4.) Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugellátásban részesül és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig csak a bérlő hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

### 3.§

- 1.) Az önkormányzati lakás elidegenítéséről
  - a bérlő írásbeli kérelme, vagy a
  - bérbeadó javaslata alapján – a 4.§-ban meghatározott lakásoknál az eltérő szabályok betartásával – a képviselő-testület dönt.
- 2.) Az értékesíthető bérlakások jegyzékét az 1.sz. melléklet tartalmazza.

### 4.§

- 1.) Az e rendelet 2.sz. mellékletében szereplő szolgálati vagy valamely feltételtől függően, szerződés alapján határozott időre bérbe adott lakás csak akkor idegeníthető el, ha a 3.§ 1.) bekezdésében meghatározott döntése előtt a képviselő-testület a lakás jellegét megváltoztatta, s azt bérlakássá minősítette.
- 2.) Az e rendelet 3.sz.melléklet a.) pontjában szereplő, bérlő kijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlő kiválasztási joggal érintett lakást csak a jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni akkor, ha a bérlő kéri és vállalja a bérlő kiválasztási jog pénzbeli értékének – mely a vételár része – egyösszegű megfizetését, amennyiben erre a bérlőkijelölési jog gyakorlója igényt tart.
- 3.) Szanálandó területen lévő lakás megvásárlása lehetővé válik, amennyiben a városrendezési terv módosulása folytán a lakás szanálására nem kerül sor. A jelenleg szanálandó területen lévő lakásokat a 3.sz.melléklet b.) pontja tartalmazza.

### 5.§

- 1.) Az önkormányzati lakás vételárát, ha a lakást a 2.§.3.) bekezdése szerinti jogosult vásárolja meg, a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján kell megállapítani.
- 2.) A forgalmi érték kialakításánál a MLt. 52.§ 1.) bekezdésében foglalt szempontok szerint kell eljárni.
- 3.) A forgalmi értékből – a vételár megállapítása során – le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított igazolt, de meg nem térített értéknövelő beruházásainak értékét.
- 4.) A forgalmi értékebecslés 90 napnál régebbi nem lehet.

### 6.§

- 1.) Az önkormányzati lakások az e rendelet 2.§ 3.) bekezdésében meghatározott személyek részére történő eladása esetén a vételár az előző 5.§ szerint kialakított forgalmi érték 60 %-a.

- 2.) <sup>1</sup>A képviselő-testület egyedi elbírálás alapján, az 1.) bekezdésben meghatározott vételárból kedvezményt adhat a településért, a közszolgáltatért 25 évet meghaladó időtartamon keresztül, közalkalmazottként vagy köztisztviselőként kiemelkedő munkát végző vevő részére.
- 3.) <sup>2</sup>A 7.§ 1.) bekezdésében és a 9.§-ban meghatározott kedvezmények a vételár 2.) bekezdés szerinti kedvezménnyel csökkentett összege után illetik meg a vevőt.

## 7.§

- 1.) A vételár egyösszegben való megfizetése esetén a 2.§ 3.) bekezdésében meghatározott jogosultat 40 % árengedmény illeti meg.
- 2.) Az 1.) bekezdés szerinti árengedménnyel vásárolt lakás – szerződéskötéstől számított – 5 éven belüli elidegenítése esetén az eladót megilleti a Ptk. 374.§ 1.) bekezdésében szabályozott visszavásárlási jog.
- 3.) Az 5 (öt) éves visszavásárlási jog nem vonatkozik a 2.§ 3.) bekezdésében szereplő személyek egymás közötti jogügyletére, illetve az öröklés útján történő szerzésre.

## 8.§

- 1.) Ha a lakást az e rendelet alapján az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, részére – kérelmére – 25 év részletfizetési kedvezményt kell adni.
- 2.) A részletfizetés ellenében történő vásárlás esetén a szerződés megkötésekor a vételár 10 %-át tartozik a vevő egy összegben befizetni az önkormányzat számlájára.
- 3.) A 2.) bekezdésben meghatározott első vételár részlet 2 (kettő) részletben történő megfizetését a képviselő-testület engedélyezheti, ha a vevő családjában az egy főre eső nettó jövedelem nem haladja meg a mindenkori minimálbér értékét.
- 4.) Az első vételár részlet befizetése után fennmaradó hátralékot a jegybanki alapkamat mértékével számított kamattal együtt havonta, egyenlő részletekben kell törleszteni.<sup>3</sup>

## 9.§

- 1.) A vételár hátralék 25 évtől rövidebb idő alatt vállalt megfizetése esetén a következő engedmények illetik meg a jogosultat:
  - a.) Kamatmentesen fizetheti meg a vételár hátralékot az, aki a szerződés megkötésekor 5 éves törlesztési idő alatt vállalja a teljes vételár megfizetését. Ebben az esetben a vételárból 20 % árengedmény illeti meg a vevőt.<sup>4</sup>
  - b.) 3 %-os kamattal fizetheti meg a vételár hátralékot az, aki a szerződés megkötésekor 10 éves törlesztési idő alatt vállalja a teljes hátralék megfizetését.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Beiktatta a 10/1995.(VI.1.)sz.rendelet 1.§-a. Hatályos: 1995.június 01-től

<sup>2</sup> Beiktatta a 10/1995.(VI.1.)sz.rendelet 1.§-a. Hatályos: 1995.június 01-től

<sup>3</sup> Módosította: 2./2006.(I.20.) sz.rendelet 1.§-a. Hatályos: 2006.január 20-tól

<sup>4</sup> Módosította a 8./1995.(IV.28.) sz.rendelet 1.§-a. Hatályos: 1995.május 01-től

<sup>5</sup> Módosította: 2./2006.(I.20.) sz.rendelet 2.§-a. Hatályos: 2006.január 20-tól

- 2.) Amennyiben a hosszabb törlesztési időt vállaló vevő később dönt a még fennálló vételárhátralék egyösszegű megfizetéséről, az alábbi kedvezményre jogosult:<sup>6</sup>
  - a.) A szerződés megkötésekor 10 vagy 25 éves törlesztést vállaló vevő a vételár hátralék egyösszegű befizetése esetén a vételár hátralékból 30 %-os kedvezményre jogosult.<sup>7</sup>
  - b.) a szerződés megkötésekor 5 éves törlesztést vállaló vevő a vételár hátralék egyösszegű befizetése esetén az 1.) bekezdés a.) pontjában foglalt kedvezményen felül, a vételár hátralékból további 10 %-os kedvezményre jogosult.<sup>8</sup>
- 3.) Három havi törlesztő részlet befizetésének elmulasztása esetén a vevő elveszti a részletfizetési lehetőségét és az egész vételár hátralék megfizetése egy összegben esedékessé válik. A kedvezmény megvonása előtt azonban az adósságot kötelezettsége teljesítésére írásban, teljesítési határidő kitűzésével fel kell szólítani.
- 4.) Rendkívüli méltánylást igénylő esetben a fenti következmény alól a képviselő-testület felmentést adhat.

## **10.§**

- 1.) A megvásárolt, de még ki nem fizetett lakás elidegenítéséhez az önkormányzat abban az esetben köteles hozzájárulni, ha a szerződéskötéstől 5 év eltelt, s a jogviszonyba belépő személy az adósságot átvállalja és részéről a teljesítés okkal feltételezhető.
- 2.) Az 1.) bekezdés szerinti – részletfizetéssel vásárolt – lakás elidegenítéséhez nem tagadható meg a hozzájárulás abban az esetben, ha a Lt.29.§.3.) bekezdésébe foglalt indokok a volt bérlővel szemben fennálltak.
- 3.) A megvásárolt, de még ki nem fizetett lakás megterheléséhez az önkormányzat hozzájárulása szükséges.

## **11.§**

Ha a vásárlás részletfizetési kedvezménnyel történik, a vételár hátralék és járuléka erejéig a Rétság Városi Önkormányzat javára elidegenítési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

## **12.§.**

- 1.) Az eladásra kijelölt lakások esetében ajánlattal kell élni a bérlők felé a lakásuk megvásárlásának feltételeit illetően e rendelet szerint.
- 2.) Az ajánlatnak feltétlenül tartalmaznia kell:
  - kik és milyen sorrendben jogosultak a lakás megvásárlására,
  - a lakás vételárát,
  - az egyösszegű megfizetés esetén adható kedvezményt, továbbá

---

<sup>6</sup> Módosította: a 8./1995.(IV.28.) sz.rendelet 1.§-a. Hatályos: 1995.május 01-től

<sup>7</sup> Beiktatta a 8./1995.(IV.28.) sz.rendelet 1.§-a. Hatályos: 1995.május 01-től

<sup>8</sup> Beiktatta a 8./1995.(IV.28.) sz.rendelet 1.§-a. Hatályos: 1995.május 01-től

- a részletfizetési lehetőséget,
  - a részletfizetéssel vásárolt lakás elidegenítése, megterhelése,
  - a részletfizetés elmaradása során e rendeletben rögzített szabályokat,
  - s az ajánlati kötöttség időtartamát.
- 3.) Az ajánlati kötöttség a lakás megvételi lehetősége írásbeli közlésének kézhezvételtől számított 3 hónap, melyen belül az elővásárlási joggal a jogosult élhet. Amennyiben a jogosult elővásárlási jogával élni kíván, ez esetben az ajánlati kötöttség határidejének lejártától számított 3 hónapon belül vele a lakáseladási szerződést írásban is meg kell kötni.

### **13.§**

Az önkormányzati bérlakások elidegenítésének lebonyolításával a Lakásbérlők és Lakástulajdonosok Helyi Szervezetének egyetértésével az Önkormányzat bármely feladatra jogosult szervezetet megbízhat, külön erre szolgáló döntésével, a megbízatás tartalmi követelményeinek meghatározásával.

### **14.§**

- 1.) Az állam tulajdonából önkormányzati tulajdonba került helyiségekre a bérlőt (bérlőtársat) – határozatlan időre kötött bérleti jogviszony esetén – elővásárlási jog illeti meg.
- 2.) Közös használatra szolgáló helyiséget és az épülethez tartozó közös használatra szolgáló területet önálló ingatlanként nem lehet elidegeníteni.

### **15.§**

- 1.) Ha az önkormányzati tulajdonban lévő helyiséget az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár a helyi forgalmi értékkel azonos összeg.
- 2.) A vevő a vételárat 3 évi részletben is kifizetheti. A szerződés megkötésekor a vételár 1/3-át egy összegben, a vételár hátralékot pedig 2 év alatt egyenlő részletekben a Ptk. szerinti kamattal fizetheti meg.

### **16.§**

- 1.) Az elővásárlási joggal érintett helyiségek elidegenítésre történő kijelöléséről a képviselő-testület dönt.
- 2.) Az elidegenítésre kijelölt helyiségek esetében ajánlattal kell élni a bérlők felé a helyiségek megvásárlásának feltételeit illetően e rendelet szerint.
- 3.) Az ajánlati kötöttség a helyiség megvételi lehetőségének írásbeli közlésétől számított 3 hónap, amelyen belül az elővásárlási jogával a jogosult élhet.

## 17.§

- 1.) Amennyiben az önkormányzati lakást vagy helyiséget nem az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a képviselő-testület döntése alapján azt nyilvános pályázat és licitálás alapján kell értékesíteni.
- 2.) Az eladási ár alapja szakértői értékbecslés, amelytől lefelé csak a második – eredménytelen – pályáztatás (licitálás) esetén lehet eltérni.

## III.RÉSZ

### Vegyes rendelkezések

## 18.§

- 1.) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek) elidegenítéséből származó 1994.március 31. napját követően befolyó, az alábbi 2.) bekezdéssel csökkentett teljes bevételét az önkormányzat számláját vezető pénzügyi intézménynél elkülönített számlán kell elhelyezni.
- 2.) A lakás és helyiség elidegenítéséből származó bevételéből az önkormányzat levonhatja:
  - az épület elidegenítésre való előkészítésével,
  - a társasházzá való átalakítással,
  - a földrészlet megosztásával,
  - a forgalmi érték megállapításával,
  - az elidegenítés lebonyolításával kapcsolatban ténylegesen felmerülő költségeket.Az önkormányzat továbbá levonhatja az 1991.évi XXXIII. törvény 43.§-a alapján a szolgálati lakással, illetve bérlő kiválasztási joggal rendelkező szervet megillető vételárrészt.
- 3.) Az önkormányzat az 1.) bekezdés szerinti bevételét csak a tulajdonában lévő lakóépületeinek (lakóépület részeinek) felújítására és azzal együtt végzett korszerűsítésére, továbbá új lakás építésére használhatja fel.

## 19.§

E rendelet alapján nem gyakorolhatja a helyiségre elővásárlási jogát a bérlő, ha a szerződéskötés időpontjában adó vagy adók módjára behajtható köztartozása vagy a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása van.

## 20.§

E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg hatályát veszíti a 9./1994.(VI.1.) számú önkormányzati rendelet.

**Kapecska Ferencné sk.**  
jegyző

**Bánszki György sk.**  
polgármester

## **ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT ÖNKORMÁNYZAT BÉRLAKÁSOK**

### **Lakás helye, címe:**

1. Rétság, József Attila u. 4.
2. Rétság, József Attila u. 6.
3. Rétság, József Attila u. 8.
4. Rétság, József Attila u.12.
5. Rétság, Rákóczi u. 51. I/1.
6. Rétság, Nyárfa u. 10. I/2.
7. Rétság, Mikszáth u. 4. fsz.1.
8. Rétság, Mikszáth u. 4. I/2.
9. Rétság, Orgona köz 3. fsz.1.
10. Rétság, Orgona köz 3. fsz.2.
11. Rétság, Orgona köz 3. I/3.
12. Rétság, Orgona köz 2. fsz.2.

## **ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL NEM ÉRINTETT LAKÁSOK**

### **3.§ a.) ponthoz: Szanálendő területen lévő lakások: (lakás címe)**

1. Templom u.7.
2. Kossuth u.22./1.
3. Kossuth u.22./2.

### **3.§ b.) ponthoz: Bérlőkijelölési joggal érintett lakások: (lakás címe)**

1. József Attila u.10.
2. Nyárfa u. 9. I/4.
3. Nyárfa u. 9. II/6.
4. Nyárfa u. 10. fsz.1.
5. Nyárfa u. 10. fsz.2.
6. Nyárfa u. 10. I/3.
7. Nyárfa u. 10. II/5.

### **3.§ c.) ponthoz: Szolgálati lakások, illetve szerződés szerint határozott időre adott lakások: (lakás címe)**

1. Rákóczi u. 34. I/1.
2. Rákóczi u. 34. I/2.
3. Rákóczi u. 34. I/3.
4. Rákóczi u. 34. I/4.
5. Rákóczi u. 34. I/5.
6. Nyárfa u. 9. fsz.1.

7. Nyárfa u. 9. fsz.2.
8. Nyárfa u. 9. I./3.
9. Nyárfa u. 9. II./5.
10. Mikszáth u. 2. fsz.2.
11. Orgona köz 3. I./4.
12. Orgona köz 2. fsz.1.
13. Orgona köz 2. I./1.
14. Orgona köz 2. I./2.

2.sz.melléklet

### **SZOLGÁLATI VAGY VALAMELY FELTÉTELTŐL FÜGGŐEN, HATÁROZOTT IDŐRE BÉRBEADOTT ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK**

1. Rétság, Rákóczi u. 34. I./1.
2. Rétság, Rákóczi u. 34. I./2.
3. Rétság, Rákóczi u. 34. I./3.
4. Rétság, Rákóczi u. 34. I./4.
5. Rétság, Rákóczi u. 34. I./5.
6. Rétság, Nyárfa u. 9. fsz.1.
7. Rétság, Nyárfa u. 9. fsz.2.
8. Rétság, Nyárfa u. 9. I./3.
9. Rétság, Nyárfa u. 9. II./5.
10. Rétság, Orgona köz 2. fsz. 1.
11. Rétság, Orgona köz 2. I./1.
12. Rétság, Orgona köz 3. I./4.

3.sz.melléklet

### **a.) BÉRLŐKIJELÖLÉSI VAGY BÉRLŐKIVÁLASZTÁSI JOGGAL ÉRINTETT ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK**

#### **Glóbus bérlőkijelölési jogú lakások:**

1. Rétság, Nyárfa u. 9. I./4.
2. Rétság, Nyárfa u. 10. fsz.1.
3. Rétság, Nyárfa u. 10. fsz.2.
4. Rétság, Nyárfa u. 10. I./3.
5. Rétság, Nyárfa u. 10. II./5.
6. Rétság, Orgona köz 1. fsz.1.
7. Rétság, Orgona köz 1. fsz.2.
8. Rétság, Orgona köz 1. I./2.



**BM többszöri bérlőkiválasztási jogú lakások:**

1. Rétság, Mikszáth u. 2 fsz.1.
2. Rétság, Mikszáth u. 2 fsz.2.
3. Rétság, Mikszáth u. 2 I./1.
4. Rétság, Mikszáth u. 2 I./2..
5. Rétság, József A.u. 10.
6. Rétság ,Nyárfa u. 9. II./6.

**b.) SZANÁLANDÓ TERÜLETEN LÉVŐ LAKÁSOK:**

1. Templom u.7.
2. Kossuth u.22./1.
3. Kossuth u.22./2.