

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

26/1997.(IV.1.) számú

r e n d e l e t e

**az önkormányzati tulajdonú bérlakások elővásárlási
jogának szabályozásáról**

(egységes szerkezetben a 61/1997. (IX.30.), 78/1997. (XII.17.), 17/1999. (VII.1.), 38/1999. (IX.1.),
55/1999. (XI.1.) és a 29/2000. (VI.1.), a 4/2001. (II.1.), 42/2002. (X.10.) a 12/2006.(III.30.), a
30/2010.(XI.12.) és a 40/2013.(XI.4.) önkormányzati rendeletekkel)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése a többször módosított 1993. évi LXXVIII. számú törvényben kapott felhatalmazás alapján az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítésére és elővásárlási jogának szabályozására a következő rendeletet alkotja:

A RENDELET HATÁLYA

1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő, a lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett és ezideig el nem idegenített bérlakásokra.

(2)¹ Más személyt megelőzően elővásárlási jog illeti meg az (1) bekezdésben foglalt és elidegenítésre kijelölt – az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került – lakások esetében a

- 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 egyenesági rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét.²

(3) Egyenesági a rokonság azok között, akik közül az egyik a másiktól származik. Nem egyenesági rokon az örökbefogadott és a nevelt gyermek továbbá az örökbefogadó, illetőleg a nevelőszülő.³

(4) Nem illeti meg elővásárlási jog azokat, akik átmeneti, ideiglenes elhelyezés címén kapták önkormányzati bérlakásukat.⁴

¹ A 29/2000. (VI.1.) számú rendelet 1.§-a módosította.

² A 12/2006.(III.30.) KGY rendelet 1.§-a módosította.

³ A 12/2006.(III.30.) KGY rendelet 1.§-a módosította

⁴ A 12/2006.(III.30.) KGY rendelet 1.§-a módosította

A LAKÁSOK VÉTELÁRA

2. §⁵

(1) Az elővásárlási jog alapján megvásárolható - határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők esetében - a lakások vételára a vételi szándék bejelentését követően megállapított forgalmi érték 75 %-a.

(2) Az elővásárlási jog alapján megvásárolható - határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők esetében - a lakások vételára a vételi szándék bejelentését követően megállapított forgalmi érték 95 %-a.

(3)^{6,7}

AZ ÉRTÉKESÍTÉS LEBONYOLÍTÁSA

3. §⁸

(1) Az elővásárlásra jogosult vételi szándékát írásban a NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft-hez nyújthatja be.⁹

(2) A vételi szándéknyilatkozat - jegyzői jóváhagyást követően - a nyilatkozattevő egyidejű értesítése mellett 15 napon belül továbbításra kerül az értékesítésre megbízott szervhez, vagy ha az Ör-ben vagy az Ltv-ben meghatározott feltételeknek nem felel meg, erről az elővásárlási joggal élni kívánó értesítést kap.

4. §

(1) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, kérelmére - a vételár 10 %-ának összegében való megfizetése mellett - a fennmaradó vételárhátraléokra részletfizetési lehetőséget kell biztosítani a kérelemben foglalt 5, 15 vagy 25 éves időtartamra.

(2) A (1) bek. szerinti első - a vételár 10 %-ának megfelelő - vételárrészlet befizetése után a havonta fizetendő részleteket egyenlő részletekben kell megállapítani.

(3) Ha a lakást harmadik személy vásárolja meg, a vételárra részletfizetési lehetőség nincs.

(4) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg és a szerződés megkötésekor a vételárat összegében megfizeti, amennyiben határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkezett úgy a teljes vételárból 30 % árengedmény, ha pedig határozott idejű bérleti jogviszonnyal rendelkezett a teljes vételárból 5 % árengedmény illeti meg.¹⁰

⁵ A 17/1999.(VII.1.) számú rendelet 2.§-a módosította.

⁶ A 29/2000. (VI.1.) számú rendelet 2.§-a módosította.

⁷ A 12/2006.(III.30.) KGY rendelet 2.§-a hatályon kívül helyezte.

⁸ A 40/2013.(XI.4.) önkormányzati rendelet 3. § (4) bekezdése módosította. (Hatályos:2013.11.05-től)

⁹ A 17/1999.(VII.1.) számú rendelet 3.§-a módosította.

¹⁰ A 29/2000. (VI.1.) számú rendelet 3.§-a módosította.

(5) A vételárhátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtt történő teljes kiegyenlítése esetén a vevő részére a fennálló tartozásból 30 % engedményt kell biztosítani.

(6) A teljes visszafizetést el nem érő egyéb rendkívüli törlesztés esetén az előírt törlesztési kötelezettségen felüli éves összeg 30 %-ának megfelelő összegű engedményt kell adni.

A teljes visszafizetést el nem érő egyéb rendkívüli törlesztés esetén a vételárhátralék havi törlesztő részlete nem változik.

5. §.

(1) Az adásvételi szerződés megkötését követően fennálló vételárhátralék után a vevő a Ptk. szerinti – pénztartozás esetében járó – kamatot köteles fizetni.¹¹

(2) A határidőre be nem fizetett törlesztő-részlet után az 5.§ (1) bekezdés szerinti kamat egyharmadával növelt mértékű kamatot kell felszámítani.¹²

a) a (2) bek. alapján megkötött szerződés esetében évi 20 %-os kamatot,

b) a 4. § (2) bek. alapján kötött szerződés esetében pedig további évi 8 % késedelmi kamatot kell felszámítani.¹³

(3) Ha a vevőnek nincs vételárhátraléka, vagy a hátralékot rendezte, úgy lehetőség van az eredeti szerződés módosítására a következők szerint:

a) az 5 éves részletfizetés 15 vagy 25 éves futamidőre történő szerződésmódosítás 1 alkalommal engedélyezhető azzal, hogy a törlesztés kezdő időpontja az eredeti időponttól számít, és az új részletek megállapításánál a még fennálló tőketartozásra kell a kamatot kiszámítani.

b) a 15 vagy 25 éves törlesztési idő (egy alkalommal) 5 évre módosítható azzal, hogy a már megfizetett kamat a tőketartozást csökkenti, és az 5 éves futamidő az eredeti időponttól kezdődik.

c) A 25 éves törlesztési idő 15 évesre, illetve a 15 éves futamidő 25 évesre módosítható egy alkalommal azzal, hogy a törlesztés kezdő időpontja az eredeti időponttól számít, és az új - továbbra is kamatos - részleteket a hátralévő időre havi egyenlő mértékben kell megállapítani.

d) Az előző alpontok szerinti módosítás megkötésétől számított 6 hónapon belül vevő kérheti az eredeti állapot visszaállítását.¹⁴

6. §.

(1) A vételárhátralék törlesztése legfeljebb 2 alkalommal a kérelem benyújtásának hónapjától kezdődően felfüggeszthető a vevő (kötelezett) kérelmére, amennyiben

a) a vevő (kötelezett) személyi, családi vagy anyagi körülményeiben az adásvétel létrejöttét követően bekövetkezett változás indokolttá teszi, legfeljebb 6-6 hónapra, a Szociális, Egészségügyi és Ifjúsági Bizottság véleménye alapján.^{15,16,17}

¹¹ A 12/2006.(III.30.) KGY rendelet 3.§-a módosította.

¹² A 12/2006.(III.30.) KGY rendelet 4.§-a módosította.

¹³ A 17/1999.(VII.1.) számú rendelet 5.§-a módosította.

¹⁴ A 17/1999.(VII.1.) számú rendelet 5.§-a módosította.

b) ¹⁸

(2) A felfüggesztés időtartamával a törlesztési idő meghosszabbodik.

(3)¹⁹ A kérelmet a vagyongazdálkodási osztályhoz kell benyújtani.²⁰

7. §.

(1) Ha a bérlakás megvásárlása részletfizetéssel történik, az adásvételi szerződésben rendelkezni kell az Önkormányzat javára a vételhátralék és járuléki erejéig jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzéséről.

(2) A vételár teljes kifizetését követően a tulajdonos kérelmére a bejegyzett jogokat törölni kell.

(3)²¹ A Polgármesteri Hivatal vagyongazdálkodási osztálya indokolt esetben hozzájárulhat a lakás forgalmi értékének 60 %-a erejéig a terhelési tilalom részleges feloldásával újabb, a lakás felújításával, korszerűsítésével, vagy bővítésével kapcsolatos jelzálogjog bejegyzéséhez és a ranghelycseréhez. A vagyongazdálkodási osztály egyedi elbírálás és indoklás különös méltányolást érdemlő egyéb ok miatt is hozzájárulhat jelzálogjog bejegyzéséhez az önkormányzatot követő sorrendben, de csak azzal a feltétellel, hogy az nem csorbíthatja az önkormányzat érdekét.²²

(4) A vételárhátralékkal terhelt lakás elidegenítése esetén a tartozás átvállalásához, vagy átviteléhez a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság²³ egyedi elbírálás alapján hozzájárulhat.

(5) Nem gyakorolhatja a bérlakásra elővásárlási jogát a bérlő, ha a szerződéskötés időpontjában adó, vagy adók módjára behajtandó köztartozása, vagy a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása van.^{24, 25}

8. §.

(1) Azon lakások, melyeket az Önkormányzat kizárólag a saját eszközei felhasználásával szerzett, azzal a feltétellel idegeníthetők el, hogy a bérlő vállalja a forgalmi értéken történő megvásárlást.

(2) Amennyiben az 1999. július 1. napjáig beadott kérelmek vonatkozásában megállapított 1999. október 31-i szerződéskötési határidő a kérelmezőnek fel nem róható okból telik el eredménytelenül, úgy az 1999. július 1. előtti előírásokat kell továbbra is alkalmazni a határidőben beadott kérelmek vonatkozásában, ha a szerződéskötésre az adott ingatlan forgalmi értékének megállapításától számított 75 napon belül sor kerül.²⁶

¹⁵ A 12/2006.(III.30.) KGY rendelet 5.§-a módosította.

¹⁶ A 17/1999.(VII.1.) számú rendelet 6.§-a módosította.

¹⁷ A 30/2010.(XI.12.) önkormányzati rendelet 16.(2) bekezdés 2) pontja módosította.

¹⁸ A 12/2006.(III.30.) KGY rendelet 6.§-a hatályon kívül helyezte.

¹⁹ A 40/2013.(XI.4.) önkormányzati rendelet 3. § (4) bekezdése módosította. (Hatályos:2013.11.05-től)

²⁰ A 12/2006.(III.30.) KGY rendelet 7.§-a módosította.

²¹ A 40/2013.(XI.4.) önkormányzati rendelet 3. § (4) bekezdése módosította. (Hatályos:2013.11.05-től)

²² A 42/2002. (X.10.) számú rendelet 1.§-a módosította.

²³ A 30/2010.(XI.12.) önkormányzati rendelet 16.§ (2) bekezdés 2. pontja módosította.

²⁴ A 17/1999. (VII.1.) számú rendelet 7.§-a egészítette ki.

²⁵ A 12/2006.(III.30.) KGY rendelet 8.§-a módosította.

²⁶ Az 55/1999. (XI.1.) számú rendelet egészítette ki.

9. §.

(1) Az Ltv. és e rendelet alapján elidegeníthető ingatlanok értékesítését a Közgyűlés által megbízott szerv készíti elő és bonyolítja le.

(2) Az értékesítés lebonyolításával megbízott feladatai:

A) Az ingatlanok értékesítésre alkalmas állapotban való előkészítése (egyeztetés a jegyzővel, lakásgazdálkodási és városgazdálkodási, valamint építésügyi hatósági szempontból).

B.) A lakásingatlanok értékesítéséhez forgalmi értékbecslést kell készíteni, amelynél figyelembe kell venni a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értékét, különös tekintettel a következőkre:

a) Az épület településen belüli elhelyezkedése, fekvése.

b) Az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és területek nagysága, az esetleges további beépítési és hasznosítási lehetőségek.

c) Az épület felszereltsége, műszaki állapota, az építése-, felújítása óta eltelt idő, az esetleges helyreállítás-, felújítás-, javítás szükségessége.

d) A lakás alapterülete és komfortfokozata, épületen belüli elhelyezkedése (földszint, emeletszint, udvari lakás stb.).

e) A házas-ingatlan lakottsága, illetve az hogy a bérlő vagy a vele egy tekintet alá eső személy a vevő.

f) A forgalmi értékből levonható – más jogszabályi rendelkezés alapján ténylegesen még nem térült – a bérlőnek a bérlakásra fordított értéknövelő beruházásainak értéke.

Forgalmi értéket növelő beruházás különösen:

A lakás állagának értéknövelésére kiható építési, szerelési munka, amely megfelel az építési előírásoknak, nem tartozott a bérlő karbantartási munkáinak körébe, és érvényesíthetőségét jogszabály nem zárta ki, vagy nem csökkentette.²⁷

g) Annak értékelése (ahol ilyen van) hogy a volt házfelügyelői, szolgálati lakás, és a hasznosítható helyiségek üres, vagy lakott állapotban a társasház közösség tulajdonába kerülhetnek-e.

C) Az ajánlattételre jogosult, a hozzá továbbított vételi szándéknyilatkozat kézhezvételét követő 15 napon belül ajánlatot tesz, az elővásárlásra jogosult 30 napon belül nyilatkozik az ajánlat elfogadásáról, elfogadó nyilatkozat esetén a felek a nyilatkozat megtételétől számított 15 napon belül az adásvételi szerződést megkötik.²⁸

Az ajánlattételnek legalább a következőket tartalmaznia kell:

a) Az ingatlan fontosabb ingatlan-nyilvántartási és egyéb jellemző adatait (helyrajzi szám, cím, alapterület, szobaszám, komfortfokozat stb.).

²⁷ A 12/2006.(III.30.) KGY rendelet 9.§-a módosította.

²⁸ A 12/2006.(III.30.) KGY rendelet 10.§-a módosította.

b) A műszaki állapotra vonatkozó tájékoztatást.

c) Az ingatlan vételárát, annak kialakításánál figyelembe vett tényezőket, a tételes forgalmi értékbecslést.

d) A fizetési feltételeket.

f) Tájékoztatást a vevőre (új tulajdonosra) háruló kötelezettségekről és a várható terhekről. (pl. különböző éves törlesztések esetén a havi törlesztési részletek nagysága, az egyösszegben való fizetés, vagy az előírtnál nagyobb összegű befizetés esetén járó kedvezmények). Felhívást a felújítási alapképzési és a közös költség fizetési kötelezettségeire.

g) A vásárlási nyilatkozat megtételére nyitva álló határidőt, illetve tájékoztatást arról, hogy e határidő elmulasztása esetén az eljárást (új vételár meghatározását) előlről kell kezdeni.

D) Az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően az épületet - a leendő tulajdonostársak bevonásával, és azok többségi akaratának figyelembevételével - társasházzá kell alakítani.

E) Az adásvételi szerződés megkötése, az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdonjog változás, a jelzálogjog, az elidegenítési- és terhelési tilalom bejegyztetése a bonyolító szerv feladata.

(3) Elővásárlási jog alapján csak akkor köthető meg az adásvételi szerződés, ha a lakáson semminemű köztartozás, üzemeltetési költség, vagy más hátralék nem áll fenn.

VERSENYTÁRGYALÁSOS ÉRTÉKESÍTÉS

10. §

(1) A versenytárgyalás útján történő értékesítés esetén a versenytárgyalásról a hirdetményt a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, és a megyei napilapban kell közzétenni, legalább 30 nappal a tárgyalás előtt.

(2) A versenytárgyalás útján történő értékesítés esetén csak készpénzzel lehet a vételárát kiegyenlíteni, így az adásvételi szerződést a legmagasabb készpénzes vételárát felajánlóval kell megkötni.

(3) A versenytárgyaláson való részvétel feltétele a beköltözhető forgalmi érték szerinti kikiáltási ár 5 %-ának megfelelő, legalább azonban 50.000.- Ft összegű bánatpénz megfizetése (Ptk. 320. § (2) bek.) arra az esetre, ha a pályázat nyertese neki felróható okból a szerződéskötéstől eláll.

A nem nyertes pályázóknak a bánatpénzt vissza kell fizetni, míg a nyertes esetében a vételárba kell beszámítani.

EGYÉB LAKÁS ELADÁS

11. §.

(1) A határozott időre bérbe adott lakások bérlői közül nem élhetnek elővásárlási jogukkal azok a bérlők, akik pénzbeli térítés ellenében mondtak le bérleti jogviszonyukról, és ezt követően kapták meg határozott időtartamra a lakást.

(2) Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni. Ebben az esetben az eladási ár azonos a lakott forgalmi értékkel.²⁹

(3) Az elővásárlási jog jogosultja részére – kérelmére – biztosított részletfizetés esetét kivéve, a lakás vételárát a szerződés megkötésekor egyösszegben kell megfizetni.³⁰

(4) Az értékesítésre kijelölt, illetve értékesítésre előkészített épületen, lakásban a kezelő csak azonnali beavatkozást igénylő munkákat végezhet. Amennyiben a karbantartás körét meghaladó mértékű javítási munka kerül elvégzésre, arról a Polgármesteri Hivatalt értesíteni kell, és a házingatlan vételárát újból meg kell állapítani.

(5) A lakást és a hozzá tartozó épületrészt terhelő köztartozások, a fenntartással kapcsolatos költségek fedezetéről és kiegyenlítéséről az adásvételi szerződés megkötésének hónapja utolsó napjáig a kezelő gondoskodik.

RÉSZLETFIZETÉSES LAKÁSELADÁSI SZERZŐDÉSEK FELBONTÁSA

12. §.³¹

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

13. §.

(1) Jelen rendelet **1997. április 01. napjával lép hatályba**. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 4/1994.(II.01.) számú, a 22/1994.(V.17.) számú, a 32/1994.(VI.29.) számú, a 31/1995. (VII.01.) számú, a 42/1995.(XI.15.) számú, a 24/1996.(VI.10.) számú, az 53/1996.(XII.01.) számú, és az 1/1997.(II.01.) számú rendeletek hatályukat veszítik.

Nyíregyháza, 1997. március 24.

Csabai Lászlóné
polgármester

Dr. Fazekas János
jegyző

Ezen rendeletet 1997. április 1. napján kihirdetem.

Nyíregyháza, 1997. április 1.

Dr. Fazekas János
jegyző

²⁹ A 12/2006.(III.30.) KGY rendelet 11.§-a módosította.

³⁰ A 12/2006.(III.30.) KGY rendelet 12.§-a módosította.

³¹ A 61/1997. (IX.30.) számú rendelet 1.§-a hatályon kívül helyezte.