

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**9/2001. (III.1.) számú**

**r e n d e l e t e**

**a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló  
12/1998. (IV. 1.) sz. rendelet módosításáról, és egységes szerkezetű szövegének megállapításáról**  
(egységes szerkezetben a 28/2003. (V.29.), az 54/2005.(XII.22.), a 30/2010.(XI.12.) és a  
40/2013.(XI.4.) önkormányzati rendelettel)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése a lakások és a helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvényben ( a továbbiakban: Ltv.) kapott felhatalmazás alapján az önkormányzati tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiségek) elidegenítésének szabályairól az alábbi rendeletet alkotja:

**A rendelet hatálya**

1.§

- (1) A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzati törzsvagyongörébe tartozó helyiségek – így pl. intézményi épületek, orvosi rendelők és kiszolgáló helyiségek - kivételével Nyíregyháza Megyei Jogú Város önkormányzata tulajdonában álló valamennyi helyiségre.
- (2) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Ltv. illetve a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

**A helyiségekre gyakorolható elővásárlási jog**

2.§

- (2) A helyiség nem idegeníthető el olyan vevőnek, aki
  - nem rendelkezik érvényes bérleti szerződéssel,
  - bérleti díj és társasházi közös költség tartozása, egyéb közüzemi tartozása van,
  - ellene a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos peres eljárás van folyamatban,
  - helyi adó tartozása nem került rendezésre.
- (3) Azon helyiségek bérlői részére - melyek az állam tulajdonából kerültek az Önkormányzat tulajdonába - megküldött vételi ajánlat elfogadása tárgyában annak kézhezvételétől számított 15 napon belül nyilatkozhat, mely indokolt esetben további 15 nappal meghosszabbítható.
- (4) Ha a bérlő a közölt vételi ajánlatot elfogadja, úgy a vételi ajánlat kézhezvételétől számított 45 napon belül köteles a szerződést megkötöni, a szerződés megkötésével egyidejűleg, de legkésőbb a szerződés megkötéséig a vételárat, vagy annak első részletét megfizetni.
- (5) Az a bérlő, aki a közölt szerződési feltételek mellett a vételi ajánlatot írásban nem fogadja el, ill. az adásvételi szerződést a meghatározott időn belül nem köti meg, abban az esetben az Önkormányzat a helyiséget versenytárgyalás útján, lakott állapotban is elidegenítheti, mivel

ajánlati kötöttsége a fenti időpont elteltével megszűnik. A bérlet ebben az esetben is megilleti az elővásárlási jog.

### **A helyiség vételára**

#### 3.§

- (1) Az elidegenítésre kijelölt helyiségek vételára – abban az esetben is, ha azt a határozatlan, vagy határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, illetőleg ha a helyiség nem az állam tulajdonából került az Önkormányzat tulajdonába – megegyezik a forgalmi érték (mely az ÁFA-t is tartalmazza) 100 %-ával.<sup>1</sup>
- (2) <sup>2</sup>
- (3) A forgalmi értékből levonásra kerül a munka elvégzése idején hatályos jogszabályok alapján elvégzett - kivitelezői számlákkal igazolt - azon bérbe adót terhelő építőipari beruházások bruttó (ÁFA-s) értéke, melyeket a bérlet a bérbe adó helyett, de annak jóváhagyásával végzett el és a bérbe adó a bérletnek nem térített meg.

#### 4.§

- (1) Nem egy összegű vételár fizetés esetén a vételár 50 %-át és a teljes vételár 100 % -os ÁFA-ját a szerződés aláírásával egyidejűleg, a fennmaradó vételár hátralékot pedig havonta – Ptk. szerinti kamattal terhelten - egyenlő részletekben kell megfizetni.
- (2) A jogosult a vételár hátralékot az alábbi részletekben fizetheti meg :
  - 1.000.000 Ft vételárig 1 év részletfizetési kedvezmény,
  - 1.000.000 Ft vételár felett 3 év részletfizetési kedvezmény illeti meg.
- (3) Ha a jogosult a törlesztő részlet fizetésével késedelembe esik, úgy részére a Ptk. szerint, a pénztartozás esetén megállapítható kamatot kell felszámítani.

#### 5. §

- (1) Ha a helyiség megvásárlása részletfizetéssel történik, a megkötött adásvételi szerződésben rendelkezni kell az önkormányzat javára a vételár hátralék és járulékaik erejéig jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat a vételár teljes kiegyenlítését követően törölni kell.
- (3) Elidegenítés esetén a tartozás átvállalásához a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság<sup>3</sup> egyedi elbírálás alapján hozzájárulhat.

<sup>1</sup> A 28/2003. (V.29.) számú rendelet 1. §-a módosította

<sup>2</sup> A 28/2003. (V.29.) számú rendelet 3. §-a hatályon kívül helyezte.

<sup>3</sup> A 30/2010.(XI.12.) önkormányzati rendelet 16.§ (2 ) bekezdés 8. pontja módosította.

### A versenytárgyalás útján történő értékesítés

#### 6. §

(1) Nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján történik az értékesítése :

- üres helyiségek esetén,
- azon helyiségek esetén, ahol a bérlő a megadott határidőn belül nem élt elővásárlási jogával (lakottan történő értékesítés)
- olyan helyiségek esetében, amelyek nem az állam tulajdonából kerültek az Önkormányzat tulajdonába

(2) A felhívást a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és megyei lapban kell közzétenni.

(3) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell :

- az ingatlanra vonatkozó fontosabb adatokat (cím, alapterület, stb), a kikiáltási árat, az ingatlan megtekintésének időpontját, a bánatpénz összegét, a pályázat benyújtásának határidejét, a versenytárgyalás helyét és időpontját.

#### 7.§

(1) A pályázati tárgyaláson az a pályázó vehet részt, aki a közzétett feltételeket elfogadja és pályázatát - a bánatpénz befizetésének igazolásával egyidejűleg - a kiírt határidőn belül írásban benyújtja.

(2) Üres helyiség esetén a kikiáltási ár megegyezik a helyiség beköltözhető forgalmi értékével. Lakott helyiség esetén a kikiáltási ár a forgalmi érték 80 %-a. A bánatpénz a kikiáltási ár 10 %-a.

#### 8. §

(1) A helyiség vételi jogát az a pályázó nyeri el, aki a legkedvezőbb ajánlat és fizetési feltétel mellett a legmagasabb összegű vételárat fizeti.

(2) Ha a vevő nem részesül részletfizetési kedvezményben, a vételárat legkésőbb a szerződés aláírásával egyidejűleg köteles megfizetni. Az általa befizetett bánatpénz beszámít a vételárba.<sup>4</sup>

(3) Ha a pályázat nyertesével a szerződéskötés megghiúsulna, vagy a szerződés aláírása után a nyertes a szerződésben foglaltakat nem teljesíti - ezért a kiíró a szerződéstől elállhat -, vagy a felek felbontják azt, úgy a kiíró a korábbi döntése alapján, jogosult a második legkedvezőbb ajánlattevővel szerződést kötni, vagy új pályázatot kiírni.

---

<sup>4</sup> A 28/2003. (V.29.) számú rendelet 2. §-a módosította.

### **Az értékesítés lebonyolítása**

#### 9. §

(1)<sup>5</sup> Az elidegenítésre kijelölt helyiségek értékesítését vagy a Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal vagyongazdálkodási osztály készíti elő és bonyolítja le.<sup>6</sup>

(2) Az értékesítés lebonyolításával megbízott feladatai:

A./ Egyeztetés a jegyzővel helyiséggazdálkodási és városgazdálkodási, valamint építésügyi hatósági szempontból.

B./ Tételes forgalmi értékbecslés készíttetése ill. készítése. Az értékbecslésnél figyelembe kell venni a hasonló adottságú helyiségek helyi forgalmi értéke alapján különösen:

- a) a helyiség településen belüli elhelyezkedését, fekvését,
- b) a helyiség felszereltségét, műszaki állapotát, építése, felújítása óta eltelt időt, az esetleges helyreállítás, felújítás, javítás szükségességét,
- c) a bérbe adót terhelő, de a bérlő által elvégzett, kivitelezői számlával igazolt építőipari beruházások értékét, melyet a bérbe adó a bérlőnek nem térített meg,
- d) a helyiség alapterületét és közműellátottságát.

C./ A bérlők (jogosultak) részére - a kijelöléstől, illetve a felértékeléstől, vagy társasház alapítás szükségessége esetén annak létrehozásától számított - 30 napon belül írásban eladási ajánlatot tenni.<sup>7</sup>

Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más adatait (címe, helyrajzi száma, alapterülete, közműellátottsága),
- b) a helyiség forgalmi értékét
- c) a fizetési feltételeket,
- d) a vásárlásra való jogosultság feltételeit és az ajánlati kötöttség idejét.

D./ Az adásvételi szerződés megkötése, az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdonjog változás, a jelzálog, az elidegenítés és terhelési tilalom bejegyztetése.

### **Hatálybalépés**

#### 10. §

---

<sup>5</sup> A 40/2013.(XI.4.) önkormányzati rendelet 3. § (7) bekezdése módosította. (Hatályos:2013.11.05-től.)

<sup>6</sup> Az 54/2005.(XII.22.) KGY rendelet 1.§-a módosította.

<sup>7</sup> Az 54/2005.(XII.22.) KGY rendelet 2.§-a módosította.

Ez a rendelet 2001. március 1. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, feltéve, hogy az ajánlati kötöttség időtartamából legalább még 30 nap van hátra, vagy ha az kedvezőbb elbírálást jelent a bérlő részére és azt a bérlő kéri. A korábbi adásvételeknél a már megkötött szerződésekben foglaltak az irányadóak.

A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 12/1998. (IV.1.) számú önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Nyíregyháza, 2001. február 26.

**Csabai Lászlóné**  
**polgármester**

**Dr. Szemán Sándor**  
**jegyző**

A rendeletet 2001. március hó 1. napján kihirdetem.

Nyíregyháza, 2001. március 1.

**Dr. Szemán Sándor**  
**jegyző**

## INDOKOLÁS

### 2. §. (3) – (4) bek.:

A korábbi szabályozás a vételi ajánlatra történő jognyilatkozat tételére a kézbesítéstől számított 30 napos határidőt szabott.

Ugyanezen 30 napos határidő alatt kellett az adásvételi szerződést megkötni.

Az esetek többségében a bérlők a 30 napos határidő utolsó napjaiban nyilatkoztak, így a határidőt a rendelet által lehetővé tett 15 nappal az esetek többségében hosszabbítani kellett.

A módosítással a jognyilatkozat-tételi határidő 15 napra csökken, ugyanakkor a szerződés megkötésére nyitva álló határidő 45 napra hosszabbodik.

Össességében a fentiek miatt a vételi ajánlat kézbesítésétől a megvásárlásig terjedő határidő a gyakorlatban nem változik.

### 3. §. (1) – (3) bek.:

A korábbi szabályozás a forgalmi értékhez rendelte az ÁFA vonzatot, ugyanakkor a forgalmi érték az ÁFA-t is magában foglalja. A változtatás ezt pontosítja.

### 4. §.

A korábbi szabályozás a vételár egyösszegű megfizetése esetén 20 % vételárengedményt biztosított.

A hitelkamatok változása, a csökkenő mértékű infláció a fenti mértékű kedvezmény lehetőségét nem indokolja.

Az „A” változat alapján a kedvezmény mértéke 10 %-ra csökken, a „B” változat alapján egyösszegű fizetés esetén a vételárkedvezmény megszűnik.

### 5. §. (1) bek.:

A korábbi szabályozás részletfizetés esetén a fennmaradó vételárrészre 20 %-os mértékű kamatfizetési kötelezettséget írt elő, mely a Ptk. 301. §. (1) bekezdésében megjelölt kamat mértékéhez igazodott.

A törvényi szabályozás 2000. szeptember 1. napjától a 2000. évi LXXXVIII. tv. 2. §-ával megváltozott kamat mértéke az éves költségvetési törvényben kerül meghatározásra, mely 2001. évben 11 %.