

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
8/2025. (III.28.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól

[1] Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítését a 12/1994. (IV.7.) önkormányzati rendelet szabályozta, amelynek a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény hatályos rendelkezései alapján történő felülvizsgálata időszerűvé és szükségessé vált. A szabályozás célja a 12/1994. (IV.7.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése mellett az időközben megváltozott jogszabályi és gazdasági környezetnek megfelelő jogszabály megalkotása.

[2] Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. §-ában és 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a bérlők és bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A rendelet hatálya – a (2) bekezdésben foglalt kivételekkel – kiterjed a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában lévő minden határozott és határozatlan időre bérbeadott lakásra.

(2) Nem terjed ki a rendelet hatálya a Szombathely, Hunyadi János út 49. szám alatti ingatlanban lévő Mérnök-Orvos-Pedagógus Házra és a Szombathely, Karmelita utca 2/C. szám alatti Nyugdíjasok Házára.

(3) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: lakástörvény) rendelkezései az irányadók.

Lakáscsere

2. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú lakások bérelői (a továbbiakban: bérelő) - bérleményük forgalmi értékével legalább azonos értékű, per-, igény- és tehermentes, beköltözhető, Szombathelyen lévő csere-lakóingatlan(ok) önkormányzat részére történő felajánlása esetén - megszerezhetik bérleményük tulajdonjogát, amennyiben

- a) a kérelem benyújtásakor a bérleményre vonatkozóan határozatlan idejű vagy legalább 4 (négy) éves határozott idejű bérleti jogviszonnyal rendelkeznek,
- b) lakbérhátralékuk nincs,
- c) bérleti jogviszonyuk nem áll felmondás alatt,
- d) lakbértámogatásban nem részesülnek, illetve a kérelem benyújtását megelőző 2 (két) évben sem részesültek lakbértámogatásban,
- e) a bérelt ingatlan nem tartozik a (9) bekezdésben felsorolt kivételek alá, továbbá
- f) nyilatkoznak arról, hogyha a cserelakás forgalmi értéke magasabb, mint a bérleményük forgalmi értéke, akkor a különbözetre nem tartanak igényt.

(2) Az eljárás - az (1) bekezdésben foglalt feltételek együttes fennállása esetén - a bérelő polgármesterhez eljuttatott kérelmére indul.

(3) Amennyiben – lakásgazdálkodási szempontokra figyelemmel – a lakásügyeket ellátó bizottság a lakáscserehez előzetesen hozzájárult, az önkormányzati tulajdonú lakás forgalmi értékbecslését az önkormányzat készítteti el, melynek költségeit fedezi. Az érték elfogadásáról a gazdasági ügyeket ellátó bizottság dönt. A bérelőt a bizottság döntéséről tájékoztatni kell.

(4) A bérlő köteles három hónapon belül a gazdasági ügyeket ellátó bizottság döntésének, lakásgazdálkodási, kezelői szempontoknak megfelelő per-, igény- és tehermentes, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon szereplő komfortos vagy összkomfortos, Szombathely város közigazgatási területén található cserelakás(oka)t felajánlani, valamint arra saját költségén értébecslést készíttetni.

(5) A csereszerződést akkor lehet megkötni, ha a felajánlott csere-lakóingatlan(ok) ellen lakásgazdálkodási szempontból a lakásügyeket ellátó bizottság, forgalmi érték szempontjából pedig a gazdasági ügyeket ellátó bizottság nem emel kifogást.

(6) Amennyiben a bérlő kizárólagos önkormányzati tulajdonú, több lakásból, illetőleg nem lakáscélú helyiségből álló ingatlanban lakik, a lakáscsere előtt az ingatlan társasházzá alakításának költségét a bérlő viseli.

(7) Az (1)-(6) bekezdésekben foglaltakat követően az önkormányzat a bérlővel - az önkormányzati tulajdonú bérlakásra, valamint a bérlő tulajdonát képező csere-lakóingatlan(ok)ra vonatkozóan - csereszerződést köt.

(8) Az önkormányzat részére felajánlott cserelakás(ok) birtokbavételéről - a csereszerződésben meghatározottak szerint - az önkormányzat tulajdonában álló lakások kezelője köteles gondoskodni. A lakás(ok) birtokbavételkor jegyzőkönyvben kell rögzíteni a lakás(ok) és a lakásberendezések állapotát.

(9) Lakáscserére nem kerülhet sor, amennyiben az önkormányzat tulajdonában álló lakás

- a) a hatályos rendezési terv szerint rehabilitációra kijelölt területen fekszik,
- b) felújításra vagy bontásra kijelölt épületben van,
- c) a lakásra bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlő kiválasztási joggal rendelkező szerv az elidegenítéshez nem járult hozzá,
- d) a műemléképületben lévő lakás elidegenítéséhez a műemléki hatóság nem járult hozzá.

(10) Amennyiben a lakáscsere a bérlő oldalán felmerülő okból hiúsul meg, a bérlő köteles az ingatlanforgalmi szakvélemény díját az önkormányzat részére megtéríteni.

Az elővásárlási joggal érintett, határozatlan időre bérbeadott lakások elidegenítésének feltételei

3. §

A lakás kizárólagos tulajdonának bérlő általi megvásárlására vonatkozó nyilatkozatot a polgármesternél kell előterjeszteni.

4. §

(1) A lakás forgalmi értékét a lakástörvény 52. §-ában foglaltak alapján készített, 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értébecslés figyelembevételével kell megállapítani.

(2) A vevő az (1) bekezdés szerinti forgalmi érték 95 %-ának megfelelő vételár ellenében vásárolhatja meg a lakást. A vételár egy összegben vagy részletfizetéssel egyenlíthető ki. A vevő kérelmére 15 éves részletfizetési kedvezményt kell biztosítani. A vevő részletfizetés esetén a szerződés megkötésekor legalább a vételár 20 %-át köteles egy összegben megfizetni (a továbbiakban: kötelező első vételárrészlet).

(3) A vevőnek írásban nyilatkoznia kell arról, hogy

- a) a vételi szándékát fenntartja, és a (2) bekezdés szerint - a tárgyévet követő év március 31. napjáig számított törlesztési kalkulációval együtt - kiközölt vételárat egy összegben vagy 15 éves részletfizetési kedvezmény igénybevételével teljesíti, vagy
- b) a vételi szándékától eláll.

(4) A vevő részére eladási ajánlatot akkor lehet tenni, ha az értékesítés feltételeit az önkormányzat vagyonáról szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) szerinti értékhatároknak megfelelő hatáskört gyakorló személy vagy szerv jóváhagyja. Az eladási ajánlatnak legalább tartalmaznia kell:

- a) a lakás forgalmi értékét,
- b) az eladási árat,
- c) a kötelező első vételárrészlet összegét,
- d) a részletfizetés időtartamát, azzal, hogy a részleteket havonta, a tárgyhónap 15. napjáig kell megfizetni,
- e) a szerződéses kamat mértékét, amely a Ptk. 6:47. §-ban rögzített kamat mértékével megegyező, tekintettel arra, hogy az önkormányzat részletfizetés esetén kamatmentességet nem biztosít,
- f) az ajánlattétel időpontjában számított szerződéses kamat figyelembevételével 12 hónapos időtartamra számított törlesztési kalkulációt,
- g) az ajánlati kötöttség időtartamát, amely nem lehet 30 napnál kevesebb, de a 90 napot nem haladhatja meg,
- h) e rendeletben írt egyéb feltételeket.

(5) Részletfizetés esetén az adásvételi szerződést a felek közjegyzői okiratba foglalják, amelyben az önkormányzat hozzájárul a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez azzal, hogy egyidejűleg az önkormányzat javára első ranghelyen 10 év határozott időre visszavásárlási jog, a vételárhátralék és járulécai erejéig a teljes futamidőre jelzálogjog, valamint a visszavásárlási jog és a jelzálogjog biztosítására a teljes futamidőre elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre. A közjegyzői munkadíj összegét az önkormányzat fizeti meg.

(6) Amennyiben a vevő a vételárat egy összegben fizeti meg, úgy az összeget – ha a Magyar Államnak nem áll fenn elővásárlási joga – az adásvételi szerződés megkötését követő 3 munkanapon belül köteles teljesíteni.

(7) Amennyiben a Magyar Államnak elővásárlási joga van a lakás vonatkozásában, és azzal nem él, úgy a vevő a vételár egy összegben történő megfizetése esetén a vételárat az adásvételi szerződés hatálybalépéséről szóló értesítés kézhezvételét követő 3 munkanapon belül köteles megfizetni.

(8) Amennyiben a vevő a vételárat részletfizetéssel egyenlíti ki, és a Magyar Államnak nem áll fenn elővásárlási joga, úgy a kötelező első vételárrészletet az adásvételi szerződés megkötését követő 3 munkanapon belül kell megfizetnie.

(9) Amennyiben a vevő a vételárat részletfizetéssel egyenlíti ki, és a Magyar Államnak elővásárlási joga van, és azzal nem él, úgy a vevőnek a kötelező első vételárrészletet a szerződés hatálybalépéséről szóló értesítés kézhezvételét követő 3 munkanapon belül kell megfizetnie.

(10) Ha a vevő

- a) az egy összegben fizetendő vételárat a (6)-(7) bekezdésben,
- b) a kötelező első vételárrészletet a (8)-(9) bekezdésben

foglalt határidőn belül nem fizeti meg, úgy az önkormányzat jogosult az adásvételtől elállni.

(11) Az ügyleti kamat mértéke minden év április 1. napjától a tárgyévet követő év március 31. napjáig kerül megállapításra a tárgyév január 1. napján fennálló törkehátralék és a tárgyév január 1. napján érvényes jegybanki alapkamat figyelembevételével. Amennyiben a tárgyévben július 1-jén érvényes jegybanki alapkamat eltér a törlesztő részletben érvényesített jegybanki alapkamat mértékétől, a felmerült kamatkülönbség teljes és időarányos kompenzálásra kerül a következő évben fizetendő törlesztőrészletben.

(12) Megkezdett részletfizetés esetén, amennyiben a vevő többletbefizetést teljesít, úgy a vételár hátraléka ennek megfelelően csökken. Az új törlesztőrészletek a (11) bekezdésben foglaltak szerint kerülnek megállapításra.

(13) Részletfizetés esetén, ha bármely vételárrészlet kiegyenlítése határidőben nem történik meg, úgy a hátralék után a vevő a Ptk. 6:48. § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni, amely a tárgyévet követő év március 31. napjáig számított törlesztési kalkuláció során kerül érvényesítésre.

(14) Amennyiben a vevő a vételárrészlet megfizetésével 30 napot meghaladó késedelembe esik, az önkormányzat 15 napos teljesítési határidő tűzésével felszólítja a vevőt a teljesítésre. Amennyiben a teljesítésre tűzött határidő eredménytelenül eltelt, és a vevő továbbra is hátralékkal rendelkezik, az önkormányzat gyakorolja a visszavásárlási jogát.

(15) Az önkormányzat a 10 évre kikötött visszavásárlási jogával kizárólag a (14) bekezdésben rögzített esetben élhet. A visszavásárlási ár a vevő által a késedelembe esés időpontjáig teljesített vételárrészletek tőketartalma csökkentve az adásvétel kapcsán a 4. § (1) és (5) bekezdése alapján felmerült költségek összegével.

(16) Amennyiben a visszavásárlási jog gyakorlására biztosított határidő eltelt, a vételár részletekben történő megfizetése esetén az önkormányzat a (14) bekezdésben írtak szerint érvényesítheti a jelzálogjogát.

(17) Amennyiben a lakást bérlőtársak vásárolják meg, tulajdonszerzésük arányától függetlenül a vételár megfizetése tekintetében egyetemleges felelősség terheli őket.

A szociális célokra hasznosítani nem kívánt, üres lakások elidegenítésének feltételei

5. §

A lakásügyekkel foglalkozó bizottság döntése alapján szociális célokra hasznosítani nem kívánt, üres lakás értékesítése esetén a vagyonrendelet szabályait kell alkalmazni.

6. §

Az önkormányzat az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakások elidegenítéséből származó teljes bevételét a számláját vezető pénzügyi intézménynél elkülönített számlán köteles elhelyezni, mely bevételeket kizárólag lakás-, illetve városrehabilitációs célokra, valamint lakhatással összefüggő támogatásokra fordíthatja.

7. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994. (IV.7.) önkormányzati rendelet.

8. §

Ez a rendelet 2025. április 1-jén lép hatályba.

9. §

E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

**/: Dr. Nemény András :/
polgármester**

**/: Dr. Károlyi Ákos :/
jegyző**

A rendelet a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztés útján a mai napon kihirdetésre került.

Szombathely, 2025. március 28.

**/: Dr. Károlyi Ákos :/
jegyző**