

**Ercsi Város Önkormányzat Képviselőtestületének  
49/2004.(XII.16.) Kt. sz. rendelete  
a lakások és helyiségek elidegenítéséről**

Ercsi Város Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16 § (1) bekezdése és a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 54 § (1), 58 § (1) és 62/B (2) bekezdésének felhatalmazásai alapján az alábbi rendeletet alkotja:

**A rendelet hatálya**

**1. §**

(1) A rendelet hatálya kiterjed az Ercsi Város Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

(2) A rendelet hatálya kiterjed Ercsi Város közigazgatási területén az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérleti jogviszonyával érintett magánszemélyekre, jogi személyekre, jogi személyiség nélküli gazdasági társaságokra és egyéb szervezetekre.

**I. fejezet  
Általános rendelkezések**

**A lakások elidegenítésének szabályai**

**2. §**

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások vételi jog, illetve az Önkormányzat által elidegenítésre kijelölt lakások tekintetében elővásárlási jog alapján értékesíthetők.

(2) Műemlék, műemlék jellegű épületben lévő önkormányzati lakás elidegenítése minden esetben az Országos Műemlékvédelmi Hivatal hozzájárulásával történhet.

(3) Az elidegeníthető és el nem idegeníthető lakások felsorolását e rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza.

**3. §**

(1) A lakás vételárát az Ltv. 52. §-ában meghatározott szempontok figyelembe vételével kell megállapítani. Az adásvételi szerződés megkötésekor az értékbecslés hat hónapnál régebbi nem lehet.

(2) 15 éven belül épült vagy 15 éven belül teljes felújításban részesült ingatlan esetén a forgalmi érték 90 %-a a vételár. Amennyiben a 15 éves fordulópont az értékbecslés évére esik, akkor a forgalmi érték 80 %-a a vételár.

(3) 15 évnél régebben épült, vagy 15 éven belül teljes felújításban nem részesült lakás esetén a forgalmi érték 70 %-a a vételár.

(4) Műemlék-, illetve műemlék jellegű épületben lévő lakásoknál a vételár a (2) – (3) bekezdésben meghatározott mérték 5 %-kal növelt összege.

(5) A (2) – (3) bekezdésben említett 15 éves időtartam meghatározásánál az adott ingatlanra vonatkozó értékbecslés készítésének időpontját kell alapul venni.

### **Fizetési feltételek és kedvezmények**

#### **4. §**

(1) A vevő a szerződés megkötésekor a vételár 20%-át köteles egy összegben megfizetni.

(2) Amennyiben a bérlő, illetve a vele közös háztartásban élő hozzátartozóknak egy főre jutó nettó jövedelme az adásvételi szerződés megkötését megelőző év alapján nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150 %-át, illetve egyedülálló személy esetén 200 %-át, valamint nem rendelkezik a mindenkori öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének hetvenszeresét meghaladó ingó és ingatlan vagyonnal, akkor a vételár 10 %-át köteles egy összegben megfizetni.

(3) A vételár egy összegben történő kifizetésekor a vevőt 20 % vételár kedvezmény illeti meg. Amennyiben a vevő a vételárhátralékot a szerződésben vállalt határidő előtt kiegyenlíti, a megmaradt vételárhátralék 10 %-ának megfelelő árengedmény illeti meg

(4) Részletfizetés esetén a vevőt legfeljebb 20 év törlesztési idő illeti meg. Ha a vevő a (2) bekezdésében foglalt feltételeknek megfelel, kérelmére legfeljebb 25 év törlesztési idő illeti meg.

(5) A fennmaradó vételárhátralék kamata a Ptk. 232. § (2) bekezdésében meghatározott kamat.

(6) A törlesztő részletek minden hónap 1. napján válnak esedékessé, és minden hónap 15. napjáig késedelmi kamat nélkül teljesíthetők. Késedelmes teljesítés esetére az adásvételi szerződésben a Ptk. 301. § (2) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamatot kell kikötni.

#### **5. §**

(1) A megvásárolt lakásra a vételárhátralék erejéig jelzálogjogot, és ennek biztosítására Ercsi Város Önkormányzata javára elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.

(2) A vételárhátralék teljes összegének kiegyenlítéséig harmadik személyek javára a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetéséhez hozzájárulás nem adható.

## **II. fejezet**

### **A lakások elidegenítésére vonatkozó egyéb szabályok**

## 6. §

- (1) A tulajdonos a bérlő felé árajánlatot tehet. Az árajánlatnak tartalmaznia kell:
- a lakás forgalmi értékét,
  - az eladási árat,
  - a kötelező előtörlesztés összegét,
  - a részletfizetés időtartamát, a kamat mértékét,
  - fizetési kedvezményeket,
  - az ajánlati kötöttség időpontját, amely a vételár közlésétől számított 90 napot nem haladhatja meg,
  - tájékoztatást arról, hogy amennyiben a jogosult nem él az elővásárlási jogával, a bérlemény kívülálló részére is elidegeníthető.
- (2) A bérlő kezdeményezésére indult eljárásban a kérelmet a Polgármesterhez kell benyújtani. A kérelemnek tartalmaznia kell:
- az elővásárlási jog gyakorlására jogosult személy(ek) családi és utónevét, születési helyét, idejét,
  - bérlővel együtt lakó nevét, hozzátartozói minőségét,
  - a megvásárolni kívánt lakás megjelölését,
  - a bérlő, bérlőtárs, társbérlő írásbeli hozzájárulását, amennyiben az egyenes ági rokon, vagy örökbefogadott gyermek gyakorolja az elővásárlási jogot.

## 7. §

- (1) Üres és lakott lakás - kívülállónak - kizárólag licit útján értékesíthető. A kikiáltási árnál alacsonyabb összegért a lakás nem idegeníthető el.
- (2) Az üres lakás kikiáltási ára a forgalmi érték, lakott lakás kikiáltási ára a lakás lakottan megállapított forgalmi értékének 70 %-a.
- (3) Az (1) bekezdésben meghatározott esetekben a vételár teljes összegét egy összegben kell megfizetni, árengedmény, vagy részletfizetési kedvezmény nem adható.

## 8. §

A lakások értékesítéséből származó bevételt az önkormányzati ingatlanvagyon értékének megtartására, illetve növelésére kell fordítani.

## III. fejezet

### A helyiségek elidegenítésnek szabályai

## 9. §

- (1) A helyiségek vételárának megállapításához - ha azt az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg - értékbecslést kell készíteni. Az értékbecslésben meghatározott összegnél alacsonyabb vételáron történő elidegenítéshez a Pénzügyi és Gazdálkodási Bizottság javaslata szükséges.

(2) A forgalmi érték meghatározásánál figyelembe kell venni különösen a helyiség településen belüli fekvését, nagyságát, műszaki állapotát, felszereltségét, funkcióját.

(3) A helyiség forgalmi értékét csökkenteni kell a bérlőnek a helyiségre fordított, meg nem térített, de elismert értéknövelő beruházásai értékével.

#### **10. §**

Az Önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek felsorolását e rendelet 2. sz. melléklete tartalmazza.

#### **11. §**

(1) A vételár kiegyenlítése kizárólag egy összegben történhet.

(2) A vevő a vételár után köteles a hatályos jogszabályok szerinti ÁFÁ-t is megfizetni.

(3) Ha a helyiség bérlője elővásárlási jogával nem él az ajánlattételtől számított 90 napig, a helyiséget licit útján lehet értékesíteni a legmagasabb vételi ajánlatot tevő részére. A kikiáltási ár a forgalmi érték.

### **IV. fejezet Záró rendelkezések**

#### **12. §**

(1) Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Ercsi Város Önkormányzat Képviselőtestületének a lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló, 19/2003.(V.27.) Kt. sz. rendelete hatályát veszti.

(3) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének figyelembe vételével készült, és azzal összeegyeztethető szabályozást tartalmaz. <sup>1</sup>

Bátki József  
polgármester

Dr. Feik Csaba  
jegyző

---

<sup>1</sup> Beiktatta: 16/2009. (VII.3.) Kt. sz. rendelet. Hatályos: 2009. július 3.

## 1. sz. melléklet

## a lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 49/2004.(XII.16.) Kt. sz. rendelethez

1.) Elidegeníthető lakások <sup>2</sup>

Cím	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Komfortfokozat
Ercsi, Bajcsy Zs. u. 30.	47	komfortos
Ercsi, Bajcsy Zs. u. 30.	61	komfortos
Ercsi, Bajcsy Zs. u. 30.	47	komfortos
Ercsi, Bajcsy Zs. u. 30.	57	komfortos
Ercsi, Kossuth L. u. 12.	44	összkomfortos
Ercsi, Fő u. 45.	63,63	komfort nélküli
Ercsi, Fő u. 45.	56	komfort nélküli
Ercsi, Fő u. 45.	21	komfort nélküli
Ercsi, Fő u. 45.	36,04	komfort nélküli
Ercsi, Fő u. 45.	41,51	komfort nélküli
Ercsi, Belmajor 2/2	36	komfort nélküli
Ercsi, Belmajor 2/3	36	komfort nélküli

2.) El nem idegeníthető lakások <sup>3</sup>

Cím	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Komfortfokozat
Ercsi, Táncsics M. u. 16.	45,9	összkomfortos
Ercsi, Táncsics M. u. 16.	37,3	összkomfortos
Ercsi, Esze T. u. 14. (1083/1/A/5 hrsz)	53,96	összkomfortos
Ercsi, Esze T. u. 14. (1083/1/A/6 hrsz)	56,09	összkomfortos
Ercsi, Esze T. u. 14. (1083/1/A/7 hrsz)	56,58	összkomfortos
Ercsi, Fő u. 18.	147,5	összkomfortos
Ercsi, Eötvös u. 32.	41	komfort nélküli
Ercsi, Eötvös u. 32.	39	komfort nélküli
Ercsi, Eötvös u. 32.	14,88	komfort nélküli
Ercsi, Eötvös u. 32.	54,19	komfort nélküli
Ercsi, Eötvös u. 32.	28,9	komfort nélküli
Ercsi, Eötvös u. 32.	46,33	komfort nélküli
Ercsi, Eötvös u. 32.	69,9	komfort nélküli
Ercsi, Eötvös u. 32.	26,91	komfort nélküli
Ercsi, Eötvös u. 32.	56,10	komfort nélküli
Ercsi, Eötvös u. 32.	29	komfort nélküli
Ercsi, Eötvös u. 32.	66,58	komfort nélküli
Ercsi, Eötvös u. 32.	37	komfort nélküli
Ercsi, Eötvös u. 32.	46,25	komfort nélküli

<sup>2</sup> Beiktatta: 16/2009. (VII.3.) Kt. sz. rendelet. Hatályos: 2009. július 3.

<sup>3</sup> Módosította: 16/2009.(VII.3.) Kt. sz. rendelet. Hatályos: 2009. július 3.

Ercsi, Dózsa Gy. u. 92	68	összkomfortos
------------------------	----	---------------

## 2. sz. melléklet

a lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 49/2004.(XII.16.) Kt. sz. rendelethez

**Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek**

<b>Cím</b>	<b>Alapterület (m<sup>2</sup>)</b>
Ercsi, Fő u. 1.	56,45
Ercsi, Fő u. 1.	22
Ercsi, Fő u. 1.	35
Ercsi, Fő u. 1.	35
Ercsi, Fő u. 1.	28
Ercsi, Fő u. 1.	6
Ercsi, Fő u. 1.	25
Ercsi, Köztársaság tér 12.	68,48
Ercsi, Búzavirág u. 9. (pince)	9
Ercsi, Búzavirág u. 9. (pince)	10