

**Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 11/2021. (IV.22.)  
önkormányzati rendelete  
Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás  
céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes szabályairól**

Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. és 58. §-aiban kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. fejezet  
A RENDELET HATÁLYA  
1. §**

(1) A rendelet személyi hatálya kiterjed a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 49. §-ában és az 58. § (1) bekezdésében meghatározott, elővásárlási joggal rendelkező természetes és jogi személyekre, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekre, valamint elővásárlási joggal nem rendelkezőkre (továbbiakban együtt: vevő).

(2) A rendelet személyi hatálya nem terjed ki – a 4. § rendelkezéseinek kivételével – e rendelet hatálybalépése előtt megkötött azon adásvételi szerződések vevőire, akik a (3) bekezdésben meghatározott lakások, helyiségek tulajdonjogát részletfizetés-vállalás mellett szerezték meg Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzatától.

(3) A rendelet tárgyi hatálya kiterjed

a) Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzatának az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakásokra,

b) az 1990. szeptember 30. napját követően kizárólag önkormányzati eszközökből létesített, valamint önkormányzati eszközökből vásárolt úgynevezett gondnoki lakásokra,

c) Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a lakások és helyiségek bérletéről és a lakbérékről szóló 25/2017. (VI. 17.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) 1. melléklete szerinti (szakemberek elhelyezését szolgáló) szakemberlakásokra,

d) a nyugdíjasházi lakásokra,

e) a bérlőkijelölési vagy ismételt bérlő kiválasztási joggal terhelt lakásokra – beleértve az úgynevezett műterem lakásokat is – a jogosultak előzetes hozzájárulása mellett, és

f) az államtól ingyenesen önkormányzati tulajdonba került nem lakáscélú helyiségekre.

(4) A rendelet tárgyi hatálya nem terjed ki

a) a Lakásrendelet 1. mellékletében szereplő, a Gazdasági Minisztérium támogatásával vásárolt és ekként nyilvántartott lakásokra (GM lakások),

b) a (3) bekezdésben felsorolt lakásokra, ha az azokat terhelő bérleti jog megszüntetésére per van folyamatban, vagy a bérleti jogviszony megszüntetését jogerős bírói határozat kimondta.

## **II. fejezet** **A LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSÉNEK SZABÁLYAI**

### **1. A lakások árának meghatározása**

#### **2. §**

(1) Ha a lakást elővásárlási joggal rendelkező vásárolja meg, figyelemmel a hasonló adottságú lakások helyi beköltözhető forgalmi értékére is, akkor a lakás vételára a forgalmi érték 70%-a. A vételár megállapításánál figyelembe kell venni e rendelet 1. mellékletében meghatározott értékelési szempontokat, különös tekintettel az épület településen belüli fekvésére, az épületben lévő lakások számára, az épülethez tartozó földterület, a közös földhasználatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagyságára, az épületek felszereltségére, műszaki állapotára, építés időpontjára, a felújítás óta eltelt időre, a lakás alapterületére és komfortfokozatára, továbbá a lakás szintelhelyezkedésére.

(2) Ha a lakást elővásárlási joggal nem rendelkező vevő lakottan vásárolja meg, akkor a lakás a helyi beköltözhető forgalmi érték 60%-a, figyelemmel az (1) bekezdésben meghatározott értékelési szempontokra is.

(3) Üresen álló, elidegenítésre meghirdetett önkormányzati tulajdonú lakást csak versenytárgyalás lefolytatása mellett lehet elidegeníteni. A kikiáltási ár nem lehet kevesebb, mint a hasonló adottságú, helyi, beköltözhető lakás forgalmi értékének 100%-a. A versenytárgyalásra az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015 (V.22.) önkormányzati rendelet vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

### **2. A vételár kiegyenlítése és a fizetési kedvezmények**

#### **3. §**

(1) Elővásárlási joggal nem rendelkező vevő a vételárat egy összegben, a szerződés megkötésekor köteles megfizetni, ugyanez a szabály vonatkozik az üresen álló, beköltözhető lakás licitvevőjére is.

(2) Ha a lakást e rendelet alapján az arra jogosult vásárolja meg – kérelmére – legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor, a megállapított vételár legfeljebb húsz százalékának egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátraléokra havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott vevőt a megállapodás megkötésétől számított ötödik év utolsó napjáig a fennálló vételárhátralékára kamatfizetési kötelezettség nem terheli, azonban a hatodik év első napjától a fennálló vételárhátraléka után kamatot köteles fizetni. A kamat mértéke megegyezik a jegybanki alapkamattal.

(4) Ha a (2) bekezdésben meghatározott vevő

a) a megállapodás megkötésével egy időben a vételárat egy összegben kiegyenlíti, akkor a 2. § (1) bekezdése alapján meghatározott vételárból 30% árcsökkentésre jogosult;

b) a megállapodás megkötésétől számított ötödik év utolsó napjáig a még fennálló vételárhátralékát egy összegben kiegyenlíti, akkor a fennálló vételárhátralékból 20% árcsökkentésre jogosult;

c) a megállapodás megkötésétől számított hatodik év első napjától számítva a még fennálló vételárhátralékát a megállapodásban vállalt időpontnál (határnapnál) korábban egy összegben kiegyenlíti, akkor a fennálló vételárhátralék összegéből 10% vételárhátralék csökkentésére jogosult;

d) a megállapodásban meghatározott éves részletfizetési kötelezettségénél az adott év végéig többet teljesít (előtörleszt), akkor a többletteljesítés összegét a kamatszámítás során a kamatalapból le kell vonni és a kamatot ennek figyelembevételével kell megállapítani.

(5) Amennyiben az előtörlesztést követő évben a vevő az esedékes évi részletfizetési kötelezettségének részben vagy egészben nem tesz eleget, akkor a kamatszámítás során úgy kell eljárni, mintha előtörlesztésre nem került volna sor.

(6) Az 1. § (1) bekezdésében meghatározott vevőknél a vételár vagy vételárhátralék kiegyenlítésére vonatkozó fizetési kedvezményekre az adásvételi szerződés időpontjában hatályos és vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

### **3. A megvásárolt lakásokhoz kapcsolódó jogkövetkezmények**

#### **4. §**

(1) Az önkormányzattól részletfizetés kikötésével megvásárolt lakásokra az ingatlan-nyilvántartásba elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni. Tulajdonközösség megszüntetése esetén a polgármester – átruházott hatáskörében eljárva, az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság véleményének kikérése mellett – az elidegenítési tilalom alól felmentést adhat, illetve a vagyontulajdon megszüntetéséhez, valamint vagyonomléggel alátámasztott és igazolt élettársi vagyontulajdon rendezéséhez hozzájárulhat.

(2) Az (1) bekezdésben szabályozott elidegenítési és terhelési tilalom más ingatlanra nem vihető át.

(3) Az (1) bekezdésben szabályozott elidegenítési és terhelési tilalom csak a vételárhátralék, illetve kamatfizetési kötelezettség esetén annak kamattal növelt összegének - figyelemmel a 3. § (4) bekezdés b) és c) pontjában foglalt fizetési kedvezményekre is - kiegyenlítése után törölhető az ingatlan-nyilvántartásból.

(4) Az önkormányzattól részletfizetés kikötésével megvásárolt lakásokra az elidegenítési és terhelési tilalom fennállásáig tartási vagy életjáradéki szerződést kötni nem lehet.

(5) Ha az elővásárlásra jogosult vevő önhibáján kívül olyan helyzetbe került, hogy az adásvételi szerződésből rá háruló kötelezettségeket teljesíteni nem tudja, a polgármester - a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság véleményének kikérése mellett - a közgyűlés által átruházott hatáskörben eljárva az alábbi feltételekkel a szerződés felbontásához a megállapodás megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal hozzájárulhat azzal, hogy

a) a vevő által befizetett részletekből le kell vonni a megállapodás megkötése időpontjától számítva a megállapodás felbontásának időpontjáig esedékes lakbér összegét,

b) az a) pont szerint megállapított lakbért csökkenteni kell a vevő által a társasház részére befizetett üzemeltetési és felújítási költség-hozzájárulással, és

c) az a) és b) pont alapján kiszámított lakbéren felüli összeget a vevő részére vissza kell fizetni és a bérleti jogviszony visszaállítása mellett az ingatlan-nyilvántartásban a lakásra bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalmat is törölni kell.

(6) Ha a vevő részletfizetési kötelezettségének hosszabb ideig (legalább 3 hónapig) nem tesz eleget, határidő kifizését tartalmazó fizetési felszólítással kell élni, ha ez nem vezet eredményre, a követelést bírói úton kell érvényesíteni, illetve az adásvételi szerződésben foglalt bontó feltétel alapján a szerződés felbontását kezdeményezni.

### **III. fejezet**

## **A HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSI SZABÁLYAI**

#### **4. Elővásárlásra jogosultak**

##### **5. §**

Elővásárlásra jogosult a bérlő.

#### **5. A helyiség árának megállapítása**

##### **6. §**

(1) Ha a helyiséget (mely akár beköltözhető, akár nem) a bérlő vásárolja meg, akkor a helyiség vételára a forgalmi érték 100%-a + ÁFA.

(2) Ha a társasházhoz tartozó, korábbi jogszabály alapján az elidegenítés alól kivont pincét, egyéb helyiséget (pl.: szeméttárolóból, kerékpártárolóból átalakított helyiség) a társasházi közösség vagy annak tagja vásárolja meg, akkor a helyiség vételára a forgalmi érték 50%-a + ÁFA.

(3) Az üres, beköltözhető helyiséget - ha nincs elővásárlási joggal rendelkező - csak versenytárgyalás lefolytatása mellett lehet elidegeníteni. A kikiáltási ár nem lehet kevesebb a forgalmi érték 100%-a + ÁFA-nál.

(4) A forgalmi értéket a 2. § (1) bekezdésében, valamint e rendelet 1. mellékletében meghatározott értékelési szempontok értelemszerű alkalmazásával kell meghatározni, különös tekintettel a helyiség településen és épületen belüli fekvésére, felszereltségére, műszaki állapotára.

#### **6. A vételár kiegyenlítése és a fizetési kedvezmények**

##### **7. §**

(1) Elővásárlási joggal nem rendelkező vevő a vételárat egy összegben köteles megfizetni.

(2) Az elővásárlási joggal rendelkező vevő a vételár kiegyenlítésekor 3 évi részletfizetésre jogosult. Az első vételárrészlet nem lehet kevesebb, mint a vételár 50%-a. A fennmaradó vételárhátralékot havi egyenlő részletekben kell teljesíteni. A fennmaradó vételárhátralék után a mindenkori törvényes kamatot kell felszámolni, míg pince és egyéb helyiségek esetében, ha a társasház vagy annak valamely tagja él az elővásárlási joggal, a vételárhátralékot kamat nem terheli.

(3) Ha a vevő a megállapodásban meghatározott éves részletfizetési kötelezettségénél az adott év végéig többet teljesít (előtörleszt), akkor a többletteljesítés összegét a kamatszámítás során a kamatalapból le kell vonni és a kamatot ennek figyelembevételével kell megállapítani. Amennyiben az előtörlesztést követő évben a vevő az esedékes évi részletfizetési kötelezettségének egészben vagy részben nem tesz eleget, akkor a kamatszámítás során úgy kell eljárni, mintha előtörlesztésre nem került volna sor.

## **7. A megvásárolt helyiséghez kapcsolódó jogkövetkezmények**

### **8. §**

(1) Az önkormányzattól részletfizetés kikötésével megvásárolt helyiségre az ingatlan-nyilvántartásba elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni, mely a vételárhátralék kamattal növelt összegének kiegyenlítéséig áll fenn.

(2) Az (1) bekezdésben szabályozott elidegenítési és terhelési tilalom más ingatlanra nem vihető át.

(3) Ha a vevő részletfizetési kötelezettségének hosszabb ideig (legalább 3 hónapig) nem tesz eleget, határidő kitűzését tartalmazó fizetési felszólítással kell élni, ha ez nem vezet eredményre, a követelést bírósági úton kell érvényesíteni, illetve az adásvételi szerződésben foglalt bontó feltétel alapján a szerződés felbontását kezdeményezni.

## **IV. fejezet**

### **A LAKÁS- ÉS HELYISÉGELIDEGENÍTÉS ELJÁRÁSI SZABÁLYAI**

#### **8. A lakások, helyiségek elidegenítését végzők**

##### **9. §**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások, helyiségek elidegenítését Dunaujváros Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (a továbbiakban: polgármesteri hivatal) vagyonhasznosítással foglalkozó osztálya, a vételárak, illetve vételárhátralékok beszedését a polgármesteri hivatal pénzügyekkel foglalkozó osztálya útján látja el. A lakások, helyiségek forgalmi értékének megállapításával a közgyűlés - pályázati úton kiválasztott - külső ingatlanszakértő szervezetet vagy természetes személyt is megbízhat.

#### **9. A lakások elidegenítéséhez kapcsolódó eljárási szabályok**

##### **10. §**

(1) A lakások elidegenítésre való kijelöléséről a polgármester a közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva dönt.

(2) Bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlő-kiválasztási joggal érintett lakást (ideértve a műteremlakást is) csak a jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott polgármesteri döntést követően a polgármesteri hivatal vagyonhasznosítással foglalkozó osztálya tájékoztatja az elidegenítésre kijelölt lakások bérlőit az adott lakások vételi lehetőségéről és az elidegenítés feltételeiről (az elővásárlásra jogosultak köréről, fizetési feltételekről), egyben hatánap tűzésével előzetes nyilatkozatot kér arra vonatkozóan, hogy a címzett vagy az elővásárlási joggal rendelkező hozzátartozója élni kíván-e az adott lakás megvásárlásának lehetőségével.

(4) Az elővásárlási jog jogosultja e jogával akkor élhet, ha elfogadja a 2-3. §-okban foglalt feltételeket, melyről a bérlőt a (3) bekezdésben írtak szerint tájékoztatni kell.

(5) Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy a külön jogszabályokban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a

szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni, melyről a bérlőt a (3) bekezdésben írtak szerint tájékoztatni kell.

(6) A polgármesteri hivatal vagyonhasznosítással foglalkozó osztálya az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának beérkezésétől számított 30 napon belül köteles a vevőt e rendelet 1. mellékletével a lakás vételáráról, továbbá a fizetési feltételekről tájékoztatni, valamint részére a szerződéstervezetet, és ha szükséges társasházi alapító okirat tervezetét megküldeni azzal a felhívással, hogy végleges vásárlási szándékáról az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül nyilatkozzon. Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja ezt elmulasztja, az ajánlat a 30 nap elteltével hatályát veszti, az elővásárlási jog csak új igénybejelentéssel gyakorolható. A vásárlási ajánlat beérkezését követően az adásvételi szerződést haladéktalanul, de legkésőbb 30 napon belül meg kell kötni.

(7) Az adásvételi szerződés az elővásárlási jog jogosítottjával csak akkor köthető meg, ha hitelt érdemlően igazolja – legkésőbb a szerződés aláírásáig – hogy közüzemi díj hátraléka, valamint az önkormányzat felé bérleti díj vagy köztartozása nem áll fenn.

(8) Ha az elidegenítésre kijelölt lakás forgalmi értékének megállapításával kapcsolatban a vevő és az önkormányzat által megbízott között vita merül fel, a vevő saját költségén elkészített ellenszakértői véleményt a közgyűlés elé terjesztheti, melynek elfogadásáról a közgyűlés a tulajdonos jogán dönthet.

(9) Az elővásárlási joggal nem terhelt üres lakások és helyiségek elidegenítésére Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló 15/2015 (V.22.) önkormányzati rendelet pályázatra és versenytárgyalásra vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. Versenytárgyalást akkor kell tartani, ha a pályázatra több azonos összegű ajánlatot nyújtanak be.

## **10. A helyiségek elidegenítéséhez kapcsolódó eljárási szabályok**

### **11. §**

(1) Az elővásárlási jog jogosultja e jogával csak akkor élhet, ha az önkormányzat az adott helyiséget el kívánja idegeníteni.

(2) Az elővásárlási jog gyakorlásának akadályát képezi, ha a vevőnek adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása van, illetve bérleti díj és közüzemi díjtartozása áll fenn.

(3) Az életvédelem céljait szolgáló helyiséget a megyei polgári védelmi parancsnokság hozzájárulásával lehet csak elidegeníteni.

(4) Az elidegenítési eljárásra a 10. §-ban foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

## **V. fejezet**

### **A LAKÁSELIDEGENÍTÉSBŐL SZÁRMAZÓ BEVÉTELEK**

#### **11. A lakáselidegenítésből származó bevételek meghatározása**

### **12. §**

(1) Elidegenítésből származó bevételnek minősül az önkormányzat, valamint az állami tulajdonból az önkormányzat tulajdonába került lakóépületek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó - a (2) bekezdés szerint csökkentett - bevétele.

(2) Az elidegenítésből származó bevételt csökkenti

a) az épület elidegenítésre való előkészítésével,

b) a földrészlet megosztásával,

c) a társasházzá való átalakítással,

d) a forgalmi érték megállapításával, és

e) az elidegenítés lebonyolításával ténylegesen felmerült költségek.

(3) Az elidegenítésből származó bevételre vonatkozó szabályok az irányadóak a helyi támogatottaktól befolyó rendes és rendkívüli helyi támogatás törlesztésekre is.

## **12. Az elidegenítésből származó bevételek kezelése**

### **13. §**

(1) Az önkormányzat az elidegenítésből származó bevételeit a számláját vezető pénzügyi intézménynél elkülönített számlán helyezi el.

(2) A 10. § (2) bekezdése szerint esetben a vételár 50%-a a bérlőkijelölési vagy ismételt bérlőkiválasztási jog jogosultját illeti meg.

## **13. A felhasználás jogcímei**

### **14. §**

Az önkormányzat az elidegenítésből származó bevételeit lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra különösen

a) a tulajdonában lévő lakóépületeknek (lakóépület részeinek) felújítására és azzal együtt végzett korszerűsítésére (a továbbiakban együtt: felújítás),

b) új lakás építésére, új vagy használt lakás vásárlására,

c) a szociálisan rászorulóknak és lakásgazdálkodási érdekből cserelakásra jogosultak elhelyezésére,

d) településrendezési tervek szerint lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére, építési telkek kialakítására,

e) önkormányzati támogatások nyújtására,

f) az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására, vagy

g) városrehabilitációra használhatja fel.

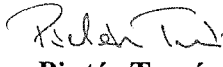
**VI. fejezet**  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**


**15. §**


A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.


**16. §**

Hatályát veszti a Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások, lakóépületek és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes szabályairól szóló 18/1994. (VI.29.) önkormányzati rendelet.

  
**Pintér Tamás**  
polgármester



  
**Dr. Molnár Attila**  
jegyző





## ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK

### A LAKÁSOK ÁRÁNAK MEGÁLLAPÍTÁSA

#### I.

#### Általános értékelési szempontok

1.) Az épület (melyben a lakás van) településen belüli fekvése:

- a.) Régi városrész (Panoráma út - Batsányi út - Erkel kert - Liszt F. kert - Kohász u. - Építők útja - Szórád M. út - Dózsa Gy. út által határolt terület)
- b.) Barátság városrész
- c.) Dózsa I. városrész
- d.) Dózsa II. városrész
- e.) Új Vasmű út
- f.) Római városrész
- g.) Ságvári I. városrész
- h.) Ságvári II. városrész
- i.) Kertváros
- j.) Béke I. városrész
- k.) Béke II. városrész
- l.) Újtelep
- m.) Újpentele városrész
- n.) Óváros
- o.) Pálhalma

2.) Utca rendezettsége: szabályozott - kiépített - kiépítetlen

3.) Megközelíthetősége: gyalog - gépkocsival - tömegközlekedési eszközzel

4.) Az épület megjelenése: esztétikus - nem esztétikus - elhasználódott - megviselt

5.) Az épület fekvése szerinti településrészen:

a.) lakások piaci ára ..... Ft/m<sup>2</sup>

b.) lakások forgalmi értéke egy év átlagában ..... Ft/m<sup>2</sup>

## Egyedi értékelési szempontok

- 1.) Az épületben lévő lakások száma:
- 2.) Az épülethez tartozó földterület lakásra számított nagysága:
- 3.) A közös használatra szolgáló helyiségek lakásra számított nagysága:
- 4.) A közös használatra szolgáló területek lakásra számított nagysága:
- 5.) Épült:
- 6.) Felújítás időpontja évben meghatározva:
- 7.) Fal szerkezete: téglá - középblokk - nagyblokk - panel
- 8.) Fal szerkezetének műszaki állapota:
  - a.) jó
  - b.) közepes
  - c.) gyenge (felújításra szorul)
- 9.) Tetőszerkezet: fa - vasbeton - acélszerkezet - magastetős - lapostetős
- 10.) Tetőszerkezet műszaki állapota:
  - a.) jó
  - b.) közepes
  - c.) gyenge (felújításra szorul)
- 11.) Tető fedése: lágylemez fedés – cserép – pala
- 12.) Tető műszaki állapota:
  - a.) jó
  - b.) közepes
  - c.) gyenge (felújításra szorul)
- 13.) Vízvezeték: központi városi vízvezeték
- 14.) Vízvezeték műszaki állapota:
  - a.) jó
  - b.) közepes
  - c.) elavult (felújításra szorul)
- 15.) Villanyvezeték: 220 V - 380 V

16.) Villanyhálózat műszaki állapota:

- a.) jó
- b.) közepes
- c.) elavult (felújításra szorul)

17.) Csatornahálózat-rendszer: városi közcsatorna - szennyvíztároló

18.) Csatornahálózat-rendszer műszaki állapota:

- a.) jó
- b.) közepes
- c.) elavult (felújításra szorul)

19.) Lakás fűtési rendszere: távfűtés - egyedi

20.) Lakás fűtési rendszerének műszaki állapota:

- a.) jó
- b.) közepes
- c.) elavult (felújításra szorul)

21.) Melegvíz-szolgáltatási rendszer: központi elosztású - gázüzemű vízmelegítő

22.) Melegvíz-szolgáltatási rendszer műszaki állapota:

- a.) jó
- b.) közepes
- c.) elavult (felújításra szorul)

23.) Közös helyiségek: mosókonyha - szárító - liftgépház - szemétdobó - gyermekkocsi-tároló - villanymérő helyiség - lépcsőház - tetőtér - hőközpont

24.) A lakás hányadik szinten van:

25.) A lakás alapterülete (m<sup>2</sup>-ben):

26.) A lakás komfortfokozata: szükséglakás - komfortos - félkomfortos - összkomfortos

27.) Az épület műszaki állapota:

- a.) jó
- b.) közepes
- c.) rossz (felújításra szorul)

28.) Az épület avultsága: .....%-ban

29.) Az épület kiviteli minősége: I., II., III., IV. osztály

30.) Az általános és egyedi értékelési szempontok figyelembevételével a lakás forgalmi értéke: ..... Ft/m<sup>2</sup>

## II.

### A vevőnek a lakásra fordított és meg nem térített vagy bérbe nem számított értéknövelő beruházása

Beruházás megjelölése	Beruházás értéke (Ft)	Beruházás avultsága %	Beruházás avultsággal csökkentett értéke (Ft)

## III.

### A lakás árának megállapítása

$$LÁ = \frac{LFÉ - ÉB}{100} \times 40 \text{ vagy } 50$$

A képlet rövidítéseinek fogalma:

LÁ = lakás megállapított ára

LFÉ = lakás forgalmi értéke

ÉB = értéknövelő beruházás avultsággal csökkentett értéke

(1. melléklet.docx)

## Általános indokolás

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások, lakóépületek és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes szabályairól szóló 18/1994. (VI.29.) önkormányzati rendelet jelenleg nem teszi lehetővé az önkormányzati tulajdonban lévő lakások értékesítését. Az önkormányzat ez évi költségvetési helyzete nem teszi indokolttá az értékesítési moratórium fenntartását. A moratórium feloldásával egyrészt az önkormányzat bevételhez juthat a lakások és helyiségek értékesítésével, másrészt elsődlegesen az üresen álló lakások felújítására és fenntartására nem kell költségvetési kiadásokkal számolnia. A rendelet megalkotásának legfontosabb célja az üresen álló önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítési feltételeinek biztosítása.

Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára elidegenítésének alapvető szabályait a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény törvény határozza meg, melynek 54. és 58. §-ai adnak felhatalmazást az önkormányzat számára a rendeletalkotásra.

Az 1994. évi önkormányzati rendelet megalkotását követően a fenti törvényt több alkalommal módosították, ezért a hatályos rendelet módosítása helyett új rendelet megalkotása javasolt.

A rendelet megalkotása tekintetében a lényeges lakástörvényi rendelkezések a következők:

*49. § (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg*

*a) a bérlet;*

*b) a bérletársakat egyenlő arányban;*

*c) a társbérlet az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;*

*d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.*

*50. § Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlet írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.*

*52. § (1) Az önkormányzati és az állami lakás vételárát - ha a lakást az e törvény alapján arra jogosult vásárolja meg - a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen*

*a) az épület településen belüli fekvése;*

*b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;*

*c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;*

*d) a lakás alapterülete és komfortfokozata;*

*e) a lakottság ténye*

*figyelembevételével kell megállapítani.*

*(2) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérletnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét.*

*53. § (1) Ha a lakást az e törvény alapján az arra jogosult vásárolja meg, részére - kérelmére - legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb húsz százalékának egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.*

*(2) A vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.*

(3) Az eladó a szerződés megkötésekor a vételárhátralékra kamatot köthet ki.

54. § (1) Az önkormányzati rendeletben kell meghatározni az e törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén

a) a lakás vételárának mértékét;

b) a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét;

c) a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, illetőleg a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit;

d) a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét;

e) elővásárlás esetén az ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség idejét.

(2) Az (1) bekezdés b), c) és d) pontja szerinti feltételek meghatározása során a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét figyelembe kell venni.

(3) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az e törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit.

55. § (1) Bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintett lakást (ideértve a műteremlakást is) csak a jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni. Ez a rendelkezés alkalmazandó arra a helyiségre is, amelynek bérlőjét a helyiséggel rendelkező szerv jogosult kijelölni.

(3) Az életvédelem céljait szolgáló helyiséget a megyei (fővárosi) polgári védelmi parancsnokság hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

(4) A műemléképületben lévő lakást vagy helyiséget a műemléki hatóság hozzájárulásával, a külön jogszabály rendelkezéseinek figyelembevételével lehet elidegeníteni.

56. § Az önkormányzat vagy az állam tulajdonában lévő épületben a közös használatra szolgáló helyiséget és az épülethez tartozó közös használatra szolgáló területet önálló ingatlanként nem lehet elidegeníteni.

57. § Az elővásárlási jog gyakorlása esetén a felek a szerződés megtámadásának jogáról nem mondhatnak le, illetőleg a megtámadás jogát megerősítéssel nem zárhatják ki. Az e tilalomba ütköző jognyilatkozat semmis.

58. § (1) Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.

(2) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárengedmény stb.) módját és feltételeit.

(3) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben nem említett egyéb helyiségei eladásának feltételeit.

59. § Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az állam tulajdonában lévő helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

60. § Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.

61. § Az elővásárlási joggal érintett önkormányzati, illetőleg állami lakás és helyiség tulajdonjoga nem pénzbeli hozzájárulásként nem bocsátható gazdasági társaság vagy más, a cégnyilvántartás hatálya alá tartozó jogalany rendelkezésére.

62. § (1) Az önkormányzat, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó, 1994. március 31. napját követően befolyó - az (5) bekezdés szerint csökkentett - teljes bevételét a számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán köteles elhelyezni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettség az állami tulajdonú lakóépületek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó, önkormányzatot megillető bevételekre is

vonatkozik, tekintet nélkül arra, hogy az elidegenítésről a megszűnt tanácsi szerv vagy az önkormányzat döntött-e.

(3) Az önkormányzat az (1) és (2) bekezdésben említett bevételeit lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra, különösen:

a) új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,

b) lakóépület teljes vagy részletes felújítására, korszerűsítésére,

c) városrehabilitációra,

d) az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,

e) önkormányzati helyi támogatás nyújtására,

f) lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére,

g) a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól és a lakásszövetkezetektől átvállalt önrészt is,

h) a 34. § (3) bekezdésében említett önkormányzati lakbértámogatás nyújtására, továbbá

i) az állampolgár tulajdonában álló lakásra - ideértve az államosított lakást is - 1953. április 1. napja előtt bármilyen jogcímen, illetőleg azt követően a lakásügyi hatóság kiutaló határozata alapján létrejött lakásbérlet (a továbbiakban: kényszerbérlet) felszámolására használhatja fel. A felhasználás részletes szabályait önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

(4) Az (1) és (2) bekezdésben meghatározott kötelezettség nem vonatkozik azokra az önkormányzatokra, amelyek e törvény alapján rendeletalkotásra nem kötelesek.

(5) A lakás és helyiség elidegenítéséből származó bevételből az önkormányzat levonhatja

a) az épület elidegenítésre való előkészítésével;

b) a földrészlet megosztásával;

c) a társasházzá való átalakítással;

d) a forgalmi érték megállapításával;

e) az elidegenítés lebonyolításával

kapcsolatban ténylegesen felmerülő költségeket. Az önkormányzat továbbá levonja az 1991. évi XXXIII. törvény 43. §-a alapján a szolgálati lakással, illetve a bérlőkiválasztási joggal rendelkező szervet megillető vételárrészt.