DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

3/2007. (II. 1.) rendelete

az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése az 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § és 58. § (2), (3) bekezdéseiben, valamint, az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésben biztosított jogkörében eljárva a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről az alábbi rendeletet alkotja:

I. fejezet

A rendelet hatálya

1. §[1]

E rendelet hatálya kiterjed a Garzonház kivételével Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: helyiség).

II. fejezet

A lakások elidegenítésének szabályai

2. §

(1) Ezen rendelet hatálya alá tartozó lakásokat bérlő által lakott formában, vagy üres beköltözhető állapotban lehet értékesíteni.

[2](2) Az önkormányzati tulajdonban álló lakások árverés, pályázat (nyilvános vagy zártkörű), vevőkijelölés útján, valamint a bérlő számára részletfizetési kedvezménnyel idegeníthetők el.

(3) Az önkormányzati tulajdonban lévő, a bentlakó bérlő elővásárlási jogával érintett lakások elidegenítéséről a Közgyűlés dönt. Az egyéb lakások elidegenítéséről 40 millió Ft és ez alatti forgalmi érték esetén a Tulajdonosi Bizottság, 40 millió Ft feletti forgalmi érték esetén a Közgyűlés jogosult dönteni.

3. §

Amennyiben az érintett lakás olyan ingatlanon fekszik, amelyre vonatkozóan a helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban: DÉSZ) telekalakítást irányoznak elő, vagy a terület felhasználása a városrendezési tervek szerint megváltozna, továbbá ha az épület, amelyben a lakás van műemléki védettség alatt áll, az elidegenítésre történő kijelöléshez a Városfejlesztési Bizottság előzetes véleményét kell kérni.

Árverés útján történő értékesítés

4. §

(1) Az eladó az értékesítésre kijelölt, üres, beköltözhető, vagy elővásárlási jogával élni nem kívánó és a Ltv. 50. §-a szerint az értékesítéshez hozzájáruló bérlő által lakott lakást árverezés útján is elidegenítheti.

(2) Az árverési alapár a forgalmi értékkel azonos.

(3) Az árverésre történő jelentkezés módját és feltételeit árverési hirdetményben kell meghatározni.

[3](4) hatályon kívül helyezve

(5) A hirdetményben közölni kell a lakás ingatlan-nyilvántartási adatait, címét, jellegét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, a bentlakó bérlőkre vonatkozó adatokat, továbbá árverési biztosíték összegét. Meg kell jelölni az árverésre jelentkezők számára nyitva álló jelentkezési határidőt, az árverés időpontját és helyét. Lehetőséget kell biztosítani az érdeklődőknek arra, hogy az árverésre szánt lakást megtekinthessék.

(6) Az árverésen csak olyan jelentkező vehet részt, aki az induló ár 1%-ának megfelelő összegű árverési biztosítékot letétbe helyezte a hirdetményben meghatározott módon.

5. §

---

1 *módosította DMJV 25/2014. (VI. 26.) önkormányzati rendelete. Hatályos: 2014. július 1-jétől.*
2 *módosította a 45/2007. (X. 25.) Ö.r. Hatályos 2007. november 1-jétől.*
3 *hatályon kívül helyezte a 45/2007. (X. 25.) Ö.r. Hatályos 2007. november 1-jétől.*

(1) Az eladó köteles az árverés nyertesével szerződést kötni.

(2) Ha a vevő az árveréstől számított 8 napon belül nem köt adásvételi szerződést, az árverési biztosítékot elveszíti.

(3) Eladó köteles lehetőséget biztosítani a második legtöbbet ígérő árverési vevő számára, hogy a nyertes visszalépése esetén 15 napon belül szerződést kössön az általa felajánlott vételár mellett.

(4) Az értékesítés meghiúsulása esetén új árverési hirdetményt kell közzétenni. A megismételt árverésen a szerződéskötést megtagadó árverési vevő nem vehet részt.

(5) Az árverés rendjét az Önkormányzat vagyonáról szóló rendelet szabályozza az e rendeletben foglalt eltérésekkel.

Nyilvános és zártkörű pályázat útján történő elidegenítés

[1]5/A. §

(1) A 4. § (1) bekezdése szerinti lakások pályázat útján is elidegeníthetőek.

(2) A pályáztatás szabályait és eljárási rendjét az Önkormányzat vagyonáról szóló rendelet szabályozza.

6. §

[2](1) Egyéni kérelemre 20 millió Ft, és ez alatti forgalmi értékű üres lakás esetén, a döntésre jogosult az árveréstől vagy a pályáztatástól eltekinthet, ha
a.) az ajánlattevő ajánlatának elfogadása, az ingatlan tulajdoni, használati viszonyainak rendezését szolgálja, vagy az ajánlattevőt a dologgal kapcsolatos egyéb jogosultság illeti meg (közös tulajdon megszüntetése, elővásárlási jog, vételi jog, használati jog, stb.), vagy
b.) a lakás elidegenítésére és hasznosítására lefolytatott árverési, vagy pályázati eljárás, legalább két alkalommal sikertelen volt.

(2) A bérbeadó köteles a döntés meghozatala előtt 6 hónapnál nem régebbi, két különböző értékbecslő által készített szakvéleményt beszerezni.

(3) Az ajánlattevő részére a (2) bekezdésben említett - értékbecslésben szereplő - forgalmi értékek számtani középértékének megfelelő összeget kell vételárként megjelölni. A közléstől számított 8 napon belül az ajánlattevőt nyilatkozatni kell arról, hogy a vételárat elfogadja, s ezzel egyidejűleg a megbízottnak 50.000.-Ft összegű szerződéskötési biztosítékot fizet.

(4) A döntésről való értesítést követően a vevő 15 napon belül köteles aláírni az adásvételi szerződést, mely határidő jogvesztő.

(5) A szerződéskötési biztosítékot az ajánlattevő elveszíti, ha a szerződéskötés az ajánlattevő érdekkörében bekövetkezett ok miatt hiúsul meg. Az ajánlattevő részére a szerződéskötési biztosíték visszajár, amennyiben a tulajdonos érdekkörében bekövetkezett ok miatt hiúsul meg a szerződéskötés.

Lakások tulajdonjogának cseréje

7. §

(1) Önkormányzati tulajdonú lakás másik lakóingatlanra, építési telekre, vagy azok tulajdoni hányadára is elcserélhető.

(2) Csere esetén mind az önkormányzati lakásról, mind annak ellenértékét képező ingatlanról két különböző értékbecslő által készített - 6 hónapnál nem régebbi - értékbecslést kell beszerezni. Az értékbecslés díját a cserélő felek egyenlő arányban viselik.

(3) Az értékkülönbség kiküszöbölésére a felek készpénzfizetésben is megállapodhatnak.

(4) Önkormányzati tulajdonú lakás cseréje esetén a 6. § (3)-(5) bekezdésekben rögzítettek megfelelően alkalmazandóak.

[3]7/A. §

(1) Az a természetes személy, akinek Debrecen közigazgatási területén lévő lakóingatlana elemi csapás, vagy baleset okozta kár következtében életveszélyessé, vagy lakhatatlanná vált, kezdeményezheti saját tulajdonú lakóingatlanának cseréjét önkormányzati tulajdonú lakásra, amennyiben Debrecen közigazgatási területén nem rendelkezik további saját tulajdonú, beköltözhető lakóingatlannal, vagy önkormányzati tulajdonú bérlakás bérleti jogával, és a csere az Önkormányzat érdekeit szolgálja.

(2) Az önkormányzati érdek vonatkozásában a döntés joga a polgármester hatáskörébe tartozik. Önkormányzati érdeknek minősül különösen, ha a felajánlott ingatlan a vonatkozó Szabályozási Terv szerint
- városrendezési szempontból hasznosítható, vagy
- közterület bővítése, hasznosítása körébe vonható, vagy
- önkormányzati intézmény vagy önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság területigényét kielégítheti, vagy

1 *kiegészítette a 45/2007. (X. 25.) Ö.r. Hatályos 2007. november 1-jétől.*
2 *módosította a 45/2007. (X. 25.) Ö.r. Hatályos 2007. november 1-jétől.*
3 *kiegészítette az 5/2011. (II. 18.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2011. március 1-jétől.*

- beépíthető.

(3) Jelen §. alkalmazása során a 7. § rendelkezései megfelelően alkalmazandóak azzal az eltéréssel, hogy az értékbecslés díja, továbbá a csereügylet lebonyolításával felmerülő valamennyi költség az Önkormányzatot terheli.

Elidegenítés a bérlő javára

8. §

(1) Az Állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakásra más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg:
a./ a bérlőt
b./ a bérlőtársakat egyenlő arányban
c./ a társbérlőt, az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában
d./ továbbá az a-c./ pontban felsoroltak hozzájárulásával azok egyeneságbeli rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét.

(2) Társbérlet esetén a közösen használt lakóterületet az (1) bekezdés c./ pontjában említett arányban kell figyelembe venni.

9. §

(1) A vételár megállapításának alapja az ingatlan forgalmi értéke.
[1]**(2)** A forgalmi érték meghatározása során figyelembe kell venni különösen az épület településen belüli fekvését; az épületben lévő lakások számát, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagyságát; az épület felszereltségét, műszaki állapotát, építése, a felújítása óta eltelt időt; a lakás alapterületét és komfortfokozatát; a lakottság tényét.

[2]**(3)** Csökkenteni kell a forgalmi értéket a bérlő által végzett és meg nem térített, a lakásra fordított forgalmi értéknövelő beruházások összegével. A forgalmi érték meghatározása során figyelembe vett körülményeket a vásárolni szándékozó bérlővel közölni kell.

(4) A vételár megállapítására a polgármester jogosult.

10. §

(1) Ha az eladó lakáshoz telek is tartozik, annak nagysága - a (3) bekezdésben szabályozott kivétellel - nem haladhatja meg az OTÉK-ben meghatározott, továbbá a DÉSZ-ben érvényes övezeti besorolásnak megfelelő minimális telekhányadot. A teleknagyság meghatározása során Debrecen Megyei Jogú Város Főépítészének nyilatkozata szükséges.

(2) Ha az értékesítendő ingatlan műszaki megosztása lehetséges, az önkormányzati tulajdonban visszamaradó beépítetlen telekrészt le kell választani és önálló ingatlanként kell kezelni.

(3) A Főépítészi nyilatkozattól függően a Tulajdonosi Bizottság jogosult akként határozni, hogy a szükséges teleknagyságot meghaladó terület adásvétel tárgyát képezhesse a vásárolni szándékozó bérlő javára.

(4) A minimális teleknagyságot meghaladó, önállóan beépíthető önkormányzati rész eladásáról szóló határozat esetén a telek vételára a teljes forgalmi érték.

11. §

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.

12. §

[2]**(1)** Ha a lakást elővásárlási joggal rendelkező (továbbiakban: jogosult) vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított, és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett forgalmi érték 99%-a.

(2) Ha a lakást a jogosult vásárolja meg, részére - kérelmére - részletfizetési kedvezményt kell adni.

(3) Részletfizetés esetén a vételár 20%-át az adásvételi szerződés megkötésekor kell megfizetni. Az elővásárlásra jogosult kérelmére részére 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Az első vételárrészlet befizetése után a fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(4) Ha a jogosult

---

1 *módosította DMJV 2/2014. (I. 30.) önkormányzati rendelete. Hatályos: 2014. február 1-jétől.*
2 *módosította a 45/2007. (X. 25.) Ö.r. Hatályos 2007. november 1-jétől.*

[1]a.) az adásvételi szerződés megkötésekor, vagy az azt követő 90 napon belül a vételárat egy összegben megfizeti, úgy a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett forgalmi érték 65 %-a, kivéve a 2010. évtől kezdődően kiírt bérlakás pályázatok útján bérlővé vált személyt,

b.) részletfizetéses vásárlás esetén a vételár hátralékot a szerződésben vállalt határidő előtt kiegyenlíti, őt a vételár hátralék 10%-ának megfelelő árengedmény illeti meg.

(5) Részletfizetés ellenében elidegenített lakások vételár hátraléka kifizetésénél a jogosult az adásvételi szerződés aláírásának napjától kezdődően a vételár hátralékra a Ptk. szerinti ügyleti kamatot köteles fizetni.

[1]**(6)** Ha a 2010. évtől kezdődően kiírt bérlakás-pályázatok útján bérlővé vált személy a lakást a bérleti szerződés létrejöttének napjától számított 5 éven belül megvásárolja és a szerződés megkötésekor, vagy az azt követő 90 napon belül a vételárat egy összegben megfizeti, úgy a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett forgalmi érték 90%-a.

[2]**(7)** A vételár egyösszegben történő megfizetése esetén a fizetési határidő egy alkalommal, legfeljebb 90 nappal meghosszabbítható a jogosult kérésére, ha a vételár határidőben történő kiegyenlítését szolgáló hitel összegét a hitelintézet az e §-ban megadott fizetési határidőn belül a jogosult részére nem tudja folyósítani.

13. §

(1) A Közgyűlés döntését követően az elidegenítéssel megbízott szerv a jogosult részére 60 napon belül köteles a vételi ajánlatot megküldeni.

(2) Az ajánlatnak tartalmaznia kell:
- a lakóingatlan legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más adatai (címe, helyrajzi száma, alapterülete, szobaszáma, komfortfokozata, stb.),
- a lakóingatlan tényleges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
- a lakóingatlan vételárát és a kialakításánál figyelembe vett tényezőket,
- tájékoztatót a vételár megállapításának módjáról,
- a fizetési feltételeket,
- a vásárlásra való jogosultság feltételeit,
- tájékoztatást a tulajdonosra háruló kötelezettségekről és várható terhekről.

(3) Az ajánlati kötöttség az ajánlat megküldésétől számított 60 napig tart. Ha a jogosult az eladási ajánlatban foglalt lehetőséggel nem él, úgy a lakás kívülálló személynek a jelen rendelet rendelkezései alapján forgalmi értékben az Ltv. 50. §-a alkalmazásával értékesíthető.

14. §

A szerződés alapján a vevő tulajdonjogának bejegyzéséről az eladó gondoskodik.

A házfelügyelői lakások elidegenítése

15.§

(1) Ha az elidegenítésre kerülő lakóépületben házfelügyelői munkakörhöz kötött (szolgálati) lakás van, akkor a társasházzá alakítás előtt a társasház leendő tulajdonosait és a bérlőket nyilatkoztatni kell annak megvételéről, illetve a házfelügyelői szolgáltatásról.

(2) Az (1) bekezdés szerinti nyilatkozat alapján a társasházi alapító okiratban a házfelügyelői munkakörhöz kötött (szolgálati) lakást

a.) külön tulajdonként kell felvenni, ha a házfelügyelői lakással együtt a szolgáltatásra a leendő társtulajdonosok és a bérlők több mint 50%-a nem tart igényt,

b.) társasházi közös tulajdonként kell felvenni, ha a leendő társasház tulajdonosok és a bérlők a házfelügyelői lakással együtt a szolgáltatásra igényt tartanak.

Az a.) pontban foglaltak esetén és ha az önkormányzat lakástulajdoni hányada a társasházban 50% alá csökken,

c.) a házfelügyelőnek az általa lakott lakás megvásárlását a bérlőkre e rendeletben meghatározott feltételek szerint azzal az eltéréssel kell lehetővé tenni, hogy vásárlási szándékát a fenti feltétel bekövetkezésétől számított 60 napon belül írásban jelentheti be az elidegenítéssel megbízottnak,

d.) a házfelügyelő lakásvásárlási szándékának hiányában a bérbeadó vele bérleti szerződést köthet, vagy a Lakástörvény 26. §-a szerinti cserelakást ajánlhat fel.

1 *módosította DMJV 21/2013. (IV. 25.) önkormányzati rendelete. Hatályos: 2013. május 1-jétől.*
2 *módosította DMJV 5/2014. (II. 13.) önkormányzati rendelete. Hatályos: 2014. február 15-étől.*

III. fejezet

A helyiségek elidegenítése

16. §

(1) Csak az a helyiség idegeníthető el, amelyet a Közgyűlés vagy felhatalmazása alapján a Tulajdonosi Bizottság értékesítésre kijelölt. Az a helyiség jelölhető ki elidegenítésre, ahol a forgalmi érték meghaladja a 134/2003. (VI. 26.) Kh. határozat alapján megállapított 10 éves bérleti díj mértékét.

(2) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségek értékesítése esetén a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.

(3) Az ingatlan vételára a forgalmi érték, melyet a szerződés aláírását követő 15 napon belül kell megfizetni.

[1](4) A helyiségek elidegenítése során a R. 4. §, 5. § és 5/A. §-át kell megfelelően alkalmazni.

IV. fejezet

Az elidegenítés közös szabályai

17. §

(1) Az adásvételi szerződésben a vételár hátralék és járulékai erejéig jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat a vevő kérelmére a Tulajdonosi Bizottság hozzájárulásával lehet más ingatlanra átjegyeztetni.

(2) Ha a vevő 3 hónapon keresztül a törlesztő részleteket nem teljesíti, részére 30 napos határidő tűzésével a hátralékos részletek megfizetésére szóló felhívást kell kézbesíteni.

(3) Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot az Ltv-ben meghatározott arra jogosult teheti meg.

18. §

(1) A lakások elidegenítésekor az eladót terhelik a társasházzá alakítással és az egyszeri értékbecsléssel járó költségek. Az adásvételi szerződés elkészítésének költségei a vevőt terhelik.
A szerződést az elidegenítéssel megbízott szervezet készíti elő, melyért a vételár maximum 1,5%-ának megfelelő díjazás illeti meg.

(2) A nem lakás célú helyiségek eladásával járó költségek a vevőt terhelik.

Átmeneti és záró rendelkezések

19. §[2]

(1) Ez a rendelet 2007. március 1-jén lép hatályba.

(2) A 12. § (7) bekezdésében foglaltakat a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 18/1994. (V. 2.) Kr. számú rendelet, a 25/1994. (VI. 6.) Kr. sz. rendelet, a 42/1994. (IX. 12.) Kr. sz. rendelet, a 48/1994. (X. 3.) Kr. sz. rendelet, a 62/1994. (XII. 5.) Kr. sz. rendelet, a 7/1995. (II. 27.) Kr. sz. rendelet, a 17/1995. (V. 2.) Kr. sz. rendelet 16-19. §-ai, a 16/1996. (III. 18.) Kr. sz. rendelet 2. §-a, a 43/1996. (VI. 25.) Kr. sz. rendelet, a 31/1997. (VII. 4.) Kr. sz. rendelet, az 51/1997. (XII. 20.) Kr. sz. rendelet, a 30/1998. (IX. 14.) Kr. sz. rendelet, az 5/2001. (III. 6.) Kr. rendelet, az 5/2002. (II. 28.) Kr. rendelet 3. §-a, a 13/2003.
(V. 29.) Kr. rendelet, a 27/2003. (X. 21.) Kr. rendelet, a 35/2005. (IX. 16.) Kr. rendelet, valamint a 21/2006. (VI. 29.) Kr. rendelet hatályát veszti azzal, hogy a folyamatban lévő ügyekben a 18/1994. (V. 2.) Kr. sz. rendelet szabályait kell alkalmazni.

Dr. Szekeres Antal sk.
jegyző

Kósa Lajos sk.
polgármester

1 *módosította a 45/2007. (X. 25.) Ö.r. Hatályos 2007. november 1-jétől.*
2 *módosította DMJV 5/2014. (II. 13.) önkormányzati rendelete. Hatályos: 2014. február 15-étől.*

[1]*Melléklet*

---

1 *hatályon kívül helyezte DMJV 2/2014. (I. 30.) önkormányzati rendelete. Hatálytalan: 2014. február 1-jétől.*