



## SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

9600 Sárvár, Várkerület u. 2. Pf. 78. Tel.: 95/ 523-100 Fax: 95/320-230  
hivatali kapu: SARVARONK; KRID: 328729101

### HIRDETMÉNY

#### önkormányzati rendeletalkotás

az elővásárlási joggal érintett és az elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati tulajdonú *nem lakás* céljára szolgáló helyiségek elidegenítése tárgyában

Sárvár város Önkormányzata Képviselő-testülete önkormányzati rendeletet kíván alkotni az elővásárlási joggal érintett és az elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati tulajdonú *nem lakás* céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről (a továbbiakban: rendeletervezet).

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 58.§ (2)-(3) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján „Az önkormányzat rendeletében határozza meg ... (a) helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárendedmény stb.) módját és feltételeit.”

Az Ltv. 79.§ (1) bekezdése szerint „Az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendeletervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.”

A jelen hirdetmény és a rendeletervezet az önkormányzat hivatalos honlapján ([www.sarvarvaros.hu](http://www.sarvarvaros.hu)), és az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján (Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal épületében) közzé tételre kerül. A hirdetmény és a rendeletervezet a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatalban személyes ügyfélfogadás keretében is megtekinthető.

A bérbeadók és a bérlők érdekképviselői szervei a rendeletervezettel kapcsolatos javaslataikat, észrevételeiket papír alapon, vagy elektronikusan 2023. augusztus 7-ig tehetik meg (Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal Beruházási és Városfejlesztési Iroda Sárvár, Várkerület 2. Monostori Patrik telefon: 95-523-146, e-mail: [monostori.patrik@sarvar.hu](mailto:monostori.patrik@sarvar.hu)).

Sárvár, 2023. július 20.

SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

## TERVEZET

### Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

#### **az elővásárlási joggal érintett és az elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről**

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58. § (2)-(3) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a bérlők és bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **1. A rendelet hatálya**

##### **1. §**

(1) A rendelet hatálya – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - kiterjed Sárvár Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló valamennyi nem lakás céljára szolgáló, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) alapján elővásárlási joggal érintett, továbbá elővásárlási joggal nem érintett helyiségre.

(2) Jelen rendelet hatálya nem terjed ki azokra az elővásárlási joggal érintett nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, amelyek forgalmi értéke meghaladja a Magyarország mindenkor központi költségvetéséről szóló törvényben szabályozott, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése vonatkozásában meghatározott értékhatárt.

#### **2. Az elővásárlási joggal nem érintett helyiség értékesítésre történő kijelölése, értékének meghatározása, a helyiség feletti tulajdonosi jog gyakorlása**

##### **2. §**

(1) Az értékesítésre kijelölt elővásárlási joggal nem érintett helyiségeket az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat tartalmazza.

(2) Az értékesítésre kijelölt elővásárlási joggal nem érintett helyiségek értékesítése, ennek keretében a vételi ajánlat közzlése, elfogadása Sárvár város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága (a továbbiakban: bizottság) hatáskörébe tartozik.

##### **3. §**

(1) Az értékesítésre történt kijelölést követően az elővásárlási joggal nem érintett helyiség forgalmi értékét – mely versenyeztetés mellőzésével történő értékesítés esetén egyben a helyiség vételára - a bizottság határozza meg

- a) a vagyonyilvántartás szerinti értéken és névértéken, vagy
- b) az ingatlanközvetítői és ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői névjegyzékben szereplő ingatlanforgalmi szakértő által készített, 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján.

(2) Amennyiben az elővásárlási joggal nem érintett helyiség vonatkozásában rendelkezésre áll - az (1) bekezdésben foglaltaknál régebben készült - forgalmi értékbecslés, ennek a döntést megelőzően aktualizált változata is elfogadható.

#### 4. §

A Magyarország mindenkori központi költségvetéséről szóló törvényben a nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházásával összefüggésben megállapított értékhatár feletti forgalmi értékű elővásárlási joggal nem érintett helyiség tulajdonjogát átruházni az Nvt. rendelkezései szerint lehet.

#### 5. §

(1) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiség forgalmi értéke alapján a bizottság a 4. § és a 6. § (2)–(4) bekezdései alkalmazásával meghatározza, hogy az elidegenítésre versenyeztetéssel, vagy versenyeztetés mellőzésével kerül sor.

(2) A 4. § szerinti értékhatárt meg nem haladó elővásárlási joggal nem érintett helyiség esetében is dönthet úgy a bizottság, hogy az elidegenítésre versenyeztetés útján kerül sor.

#### 6. §

(1) A versenyeztetés módjáról, főbb feltételeiről és annak eredményéről a bizottság dönt. A bizottság a nyílt versenyeztetés lebonyolításának egyéb, technikai szabályait maga állapítja meg és felelős a versenyeztetés szabályszerűségéért.

(2) A versenyeztetési eljárás módjai:

- a) pályázati eljárás, mely lehet nyilvános vagy zártkörű,
- b) árverés, mely lehet nyilvános vagy zártkörű,
- c) versengő ajánlatkérés, legalább két ajánlat bekérésével.

(3) Másik versenyeztetési eljárási módra való áttérésre csak a folyamatban lévő eljárás sikertelensége miatti lezárást követően van lehetőség.

(4) A zártkörű versenyeztetési eljárás vagy a versengő ajánlatkérés módjáról, főbb feltételeiről a versenyeztetés lebonyolításának egyéb, technikai szabályairól a polgármester dönt és felelős a versenyeztetés szabályszerűségéért.

#### 7. §

(1) A nyilvános pályázati felhívást az önkormányzat honlapján, a helyi sajtóban, valamint az önkormányzat hirdetőtábláján kell közzétenni. A kiíró dönthet úgy, hogy egyéb módon is közzéteszi a pályázati kiírást.

(2) Zártkörű pályázattal és árverés esetén legalább 2 pályázónak kell megküldeni a részletes kiírást, a pályázat benyújtására megállapított határidő kezdő napját legalább 15 nappal megelőzően. Ennél rövidebb határidőt a kiíró indokolt esetben megállapíthat.

(3) Versengő ajánlatkérés esetén

- a) legalább két ajánlatot kell bekérni,
- b) az első ajánlat benyújtására nyitva álló határidőt úgy kell megállapítani, hogy a pályázónak legalább 15 nap álljon rendelkezésre ajánlata kidolgozására,
- c) az ajánlatok felbontását követően a polgármester addig folytatja a tárgyalásokat, amíg az önkormányzat számára összességében legmegfelelőbb ajánlat megtételre nem kerül, vagy az eljárást nem nyilvánítja eredménytelennek.

## 8. §

(1) A versenyeztetési eljárás során valamennyi ajánlatot tevő számára egyenlő esélyt kell biztosítani az ajánlat megtételéhez szükséges információhoz való hozzáférés és az alkalmazott versenyfeltételek megismerése tekintetében. A versenyeztetés feltételeit úgy kell meghatározni, hogy annak alapján az ajánlatot tevők megfelelő ajánlatot tehessenek és a szabályszerűen, időben benyújtott ajánlatok összehasonlíthatók legyenek.

(2) Minden ajánlatot tevőnek joga van valamennyi, a versenyeztetéshez kapcsolódó információhoz hozzáférni. Ennek keretében az ajánlatot tevő számára – lehetőség szerint – hozzáférhetővé kell tenni minden olyan adatot, amely nem sért üzleti titkot, és amely az üzleti életben szokásos és szükséges ahhoz, hogy az ajánlatot tevőnek lehetősége nyíljon megalapozott ajánlattételre.

## 9. §

(1) A versenyeztetési eljárás nyertese az, aki a kiírásban foglalt bírálati szempontok (vétélár mértéke, megfizetés módja, időtartama), alapján összességében a legelőnyösebb ajánlatot tette (legjobb ajánlattevő) azzal, hogy a vétélár nem lehet kevesebb, mint az elővásárlási joggal nem érintett helyiség 3. § szerinti forgalmi értéke.

(2) A versenyeztetési eljárás eredményét a megállapítást követő öt napon belül írásban kell közölni a versenyben részt vett személyekkel.

(3) Az önkormányzat az ajánlati kötöttséget a versenyeztetési eljárás eredményének közlését követő naptól számított 15 napig tartja fenn. Az Nvt. 14. § (2) bekezdése szerinti elővásárlási jog fennállta esetén az adásvételi szerződés feltétellel köthető meg.

## 10. §

(1) A helyiség megvásárlására érkezett vételi ajánlat esetén, ha a helyiség az 1. melléklet 1. pontjában foglalt értékesítésre kijelölt helyiségek között szerepel, a bizottság a 3. § alkalmazásával meghatározza a helyiség forgalmi értékét, mely egyben a helyiség vételára.

(2) Amennyiben a helyiség nem szerepel az értékesítésre kijelölt helyiségek 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat szerinti listájában, úgy a képviselő-testület dönt arról, hogy a helyiséget értékesítésre kijelöli, vagy sem. Az értékesítésre történt kijelölést követően az (1) bekezdésnek megfelelően kerül meghatározásra a forgalmi érték.

(3) A vételárat, továbbá az elidegenítés egyéb feltételeit a vételi ajánlat előterjesztőjével írásban kell közölni azzal, hogy az önkormányzat az ajánlati kötöttséget a közlést követő naptól számított 15 napig tartja fenn. Az Nvt. 14. § (2) bekezdése szerinti elővásárlási jog fennállta esetén az adásvételi szerződés megkötésére feltétellel kerülhet sor.

## 11. §

(1) A vevő legkésőbb az ajánlati kötöttség lejártáig köteles az adásvételi szerződés elkészíttetésére és a polgármester részére történő eljuttatására. A határidő elmulasztása esetén az ajánlatot elfogadó nyilatkozat visszavontnak tekintendő.

(2) Az adásvétellel kapcsolatos költségek viselése a vevő feladata.

## 12. §

(1) A (2) és (3) bekezdésben foglaltak kivételével az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek a 3. § alapján meghatározott vételár legkésőbb az adásvételi szerződés aláírását követő kilencven napon belül egyösszegben történő megfizetése mellett idegeníthetők el.

(2) Részletfizetésre akkor kerülhet sor, ha a versenyeztetési feltételek lehetővé tették, vagy a versenyeztetés mellőzésével történő elidegenítésre vonatkozó vételi ajánlatot részletfizetési kedvezmény biztosítása mellett fogadta el a bizottság.

(3) Részletfizetés esetén az adásvételi szerződés aláírásával egyidőben esedékes első részlet a vételár 20%-a.

(4) Az első vételárrészleten túlmenően fennmaradó vételárhátralékot a vevő vállalása szerinti időtartam alatt köteles megfizetni. A részletfizetés időtartama legfeljebb 60 hónap lehet. A részleteket havi egyenlő összegben, tárgyhó 15-éig kell megfizetni. Amennyiben a vevő a futamidő alatt vételárhátralékával 3 havi részletet elérő késedelembe esik, a részletfizetési kedvezményre való jogosultságát elveszíti, a fennálló vételárhátralék egy összegben válik esedékessé. Ezt a tény az adásvételi szerződésben rögzíteni kell.

(5) Amennyiben a vevő a részletfizetésből fakadó fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy a késedelem időtartamára a Polgári Törvénykönyv 6:48. § szerinti késedelmi kamatot is köteles megfizetni.

(6) A vevő a vételárhátralékot a futamidő letelte előtt is megfizetheti.

## 13. §

(1) Amennyiben a vevő részletfizetéssel vásárolja meg az elővásárlási joggal nem érintett helyiséget, úgy a fennmaradó, ki nem egyenlített vételárhátralék és járulékai erejéig az ingatlan-nyilvántartásba az értékesített ingatlanra az Önkormányzat javára jelzálogjogot, illetve elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni. A jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségét a vevő köteles viselni.

(2) A jelzálogjog, illetve az elidegenítési és terhelési tilalom fennállta alatt a jelzálogjog jogosultat megillető jognyilatkozatok megtételére a bizottság jogosult.

### **3. Az elővásárlási joggal érintett helyiség értékesítésre történő kijelölése, értékének meghatározása, a helyiség feletti tulajdonosi jog gyakorlása**

## 14. §

Az értékesítésre kijelölt elővásárlási joggal érintett helyiségeket az 1. melléklet 2. pontjába

foglalt táblázat tartalmazza.

## 15. §

- (1) A tulajdonos önkormányzat feladata az ingatlan értékesítésének előkészítése keretében
- a) a 17. § (1) bekezdésében meghatározott értékbecslés készíttetése,
  - b) épületenergetikai tanúsítvány beszerzése, valamint
  - c) a bérlő és a vevő tájékoztatása a vételárról és a fizetési feltételekről, az eladási ajánlat elkészítése, megküldése a leendő vevő részére.

(2) Az elidegenítés előkészítésével és lebonyolításával kapcsolatban felmerült tényleges költségeket - a szerződéskötés ügyvédi költsége, az ingatlan-nyilvántartási eljárással kapcsolatos költségek kivételével - a tulajdonos önkormányzat viseli.

## 16. §

A bérlő önállóan járulhat, bérlőtársak együttesen járulhatnak hozzá a 2. melléklet szerinti előzetes nyilatkozatban, hogy az általa, vagy általuk megjelölt egyenes ági rokon, vagy örökbefogadott gyermek élhessen az elővásárlási joggal.

## 17. §

(1) Az elővásárlási joggal érintett helyiség forgalmi értéke az ingatlanközvetítői és ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői névjegyzékben szereplő ingatlanforgalmi szakértő (a továbbiakban: értékbecslő) által készített, az adásvételi szerződés aláírásához képest 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kerül meghatározásra.

(2) Az értékbecslő köteles az elővásárlási joggal érintett helyiség forgalmi értékének megállapítása érdekében helyszíni vizsgálatot tartani, amelynek során a bérlőt tájékoztatni kell a vételár alapjául szolgáló forgalmi értéknél figyelembe vett körülményekről.

(3) A forgalmi értékbecslés készítése során – az ingatlan forgalmi értékén belül, elkülönítetten - meg kell határozni a 2. melléklet szerinti előzetes nyilatkozat megtételét megelőző 10 éven belül elvégzett, az Ltv. 9. §-a, 10. §-a és 13. §-a alapján a bérbeadó kötelezettségeként nevesített, a tulajdonos, vagy Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló 5/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés f) pontjában meghatározott ingatlankezelő írásos jóváhagyásával a bérlő által az elővásárlási joggal érintett helyiségre fordított és részére meg nem térített, vagy beszámítással el nem ismert olyan beruházások, felújítások értékét, amelyet

- a) a bérlő a nevére szólóan kiállított számlával igazolt, vagy
- b) számla hiányában az értékbecslő a helyszíni vizsgálat során felmért és az értékcsökkenés szabályainak figyelembevételével felbecsült.

## 18. §

(1) A polgármester a 2. melléklet szerinti előzetes szándéknyilatkozat megküldésével írásban tájékoztatja a bérlőt az elővásárlási joggal érintett helyiség elidegenítésének szándékáról.

(2) A bérlő az előzetes szándéknyilatkozatot a kézhezvételt követő 30 napon belül teheti meg. A szándéknyilatkozat benyújtására sor kerülhet elektronikus úton hivatali kapun keresztül, vagy személyesen a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatalban, vagy postai úton.

(3) Amennyiben a bérlő az előzetes szándéknyilatkozata alapján élni kíván az elővásárlási joggal, a tulajdonos önkormányzat a 15. § (1) bekezdés a) és b) pontjai alapján beszerzi a helyiség forgalmi értékbecslését és energetikai tanúsítványát.

(4) A forgalmi értékbecslés alapján a polgármester a 17. § előírásainak alkalmazásával meghatározza a helyiség vételárát, melyet a bérlővel a 3. mellékletnek megfelelő tartalmú eladási ajánlat megküldésével közöl azzal, hogy az önkormányzat az ajánlati kötöttséget a közlést követő naptól számított 30 napig tartja fenn.

(5) A bérlő az eladási ajánlat elfogadásáról az eladási ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül nyilatkozhat. A nyilatkozat benyújtására sor kerülhet elektronikus úton hivatali kapun keresztül, vagy személyesen a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatalban, vagy postai úton. Ha a bérlő az eladási ajánlatra határidőben nem nyilatkozik, akkor úgy kell tekinteni, hogy nem kíván élni az elővásárlási joggal.

(6) Amennyiben a bérlő az ajánlati kötöttségre az (5) bekezdésben meghatározott határidő leteltéig az eladási ajánlatot elővásárlási jogával élve elfogadja, az ajánlati kötöttség további 30 nappal meghosszabbodik, melyen belül a bérlő köteles az adásvételi szerződés elkészíttetésére és a polgármester részére történő eljuttatására. A jelen bekezdés szerinti határidőbe nem számít bele az Nvt. 14. § (2) bekezdése szerinti elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő, továbbá amennyiben az ingatlan elidegenítése külön jogszabályban foglaltak szerint más szerv előzetes véleménye vagy hozzájárulása alapján történhet, az előzetes vélemény vagy hozzájárulás beszerzéséhez szükséges időtartam.

(7) A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésére

- a) a vételár egyösszegű megfizetése esetén a vételár hiánytalan megfizetését követően,
  - b) részletfizetés esetén az első vételárrészlet hiánytalan megfizetését követően
- kerülhet sor.

## 19. §

(1) Az ingatlan vételára a forgalmi értékbecslés alapján meghatározott forgalmi érték csökkentve a 17. § (3) bekezdésében meghatározott, elfogadott beruházások elismert értékével, továbbá a határozatlan és a határozott időre szóló bérleti jog ellenértékével.

(2) A határozatlan időre szóló bérleti jog ellenértéke megegyezik az eladási ajánlat megtételekor hatályos helyiségbér 96 havi összegével.

(3) A határozott időre szóló bérleti jog ellenértéke megegyezik az eladási ajánlat megtételekor hatályos helyiségbér bérleti jogviszonyból még hátra lévő teljes hónapokra számított összegével, de legfeljebb a hatályos helyiségbér 96 havi összegével.

## 20. §

(1) A vételár - a vevő vételi ajánlatában megjelölt választása szerint – egyösszegben vagy részletfizetéssel fizethető meg.

(2) Egyösszegű megfizetés esetén a vételár teljes összegét a szerződés megkötését követő 15, amennyiben a vételárhoz hitel igénybevételére kerül sor, akkor legkésőbb 120 napon belül kell megfizetni.

(3) Részletfizetés esetén a vételár 20%-át kitevő első részletet a szerződés aláírását követő 15,

amennyiben a vételárhoz hitel igénybevételére kerül sor, akkor legkésőbb 120 napon belül kell megfizetni.

(4) Az első vételárrészleten túlmenően fennmaradó vételárhátralékot a vevő vállalása szerinti időtartam alatt köteles megfizetni. A részletfizetés időtartama határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződéssel érintett ingatlan esetén legfeljebb az első vételárrészlet megfizetésétől számított 15 év, határozott időtartamra szóló bérleti szerződéssel érintett ingatlan esetén legfeljebb az első vételárrészlet megfizetésétől számított 5 év lehet. A részleteket havi egyenlő összegben, tárgyható 15-éig kell megfizetni. Az első vételárrészleten túlmenően fennmaradó vételárhátralék első – a kerekítés szabályai szerint a többi vételárrészletnél legfeljebb 20%-kal magasabb összegű - részlete az első vételárrészlet megfizetését követő hónap 15. napjáig, a többi vételárrészlet a tárgyható 15. napjáig esedékes.

(5) Amennyiben a vevő a futamidő alatt vételárhátralékával 3 havi vételárrészletet elérő mértékű késedelembe esik, és a vételárhátralék felszólításig esedékes teljes összegét a felszólítás ellenére sem fizeti meg a felszólítás kézhezvételét követő 15 napon belül, a részletfizetési kedvezményre való jogosultságát elveszíti, a fennálló teljes vételárhátralék egy összegben válik esedékessé. Ezt a tény az adásvételi szerződésben rögzíteni kell.

(6) Amennyiben a vevő a részletfizetésből fakadó fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy a késedelem időtartamára a Polgári Törvénykönyv 6:48. § szerinti késedelmi kamatot is köteles megfizetni.

(7) Amennyiben a vevő részletfizetéssel vásárolja meg az elővásárlási joggal érintett helyiséget, úgy a fennmaradó, ki nem egyenlített vételárhátralék és járulékai erejéig az ingatlan-nyilvántartásba az értékesített ingatlanra az Önkormányzat javára jelzálogjogot, illetve elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni. A jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségét a vevő köteles viselni.

(8) A jelzálogjog, illetve az elidegenítési és terhelési tilalom fennállta alatt a jelzálogjog jogosultat megillető jognyilatkozatok megtételére a bizottság jogosult.

## 21. §

(1) Amennyiben a vevő a vételárat egy összegben fizeti meg, úgy 15% vételárengedmény illeti meg az vételárból.

(2) A vevő a vételárhátralékot a futamidő letelte előtt is megfizetheti (előtörlesztés).

(3) Határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződéssel érintett ingatlan esetén amennyiben a vevő a teljes vételárhátralékot – vételi ajánlatában vállalva, vagy öt évnél hosszabb futamidő választása esetén előtörlesztéssel - az első vételárrészlet megfizetését követő

- a) 1 éven belül megfizeti, úgy 15%,
- b) 2 éven belül megfizeti, úgy 12%,
- c) 3 éven belül megfizeti, úgy 9%,
- d) 4 éven belül megfizeti, úgy 6%,
- e) 5 éven belül megfizeti, úgy 3%,

vételárengedmény illeti meg az vételárhátralékból.

(4) Határozott időtartamra szóló bérleti szerződéssel érintett ingatlan esetén amennyiben a vevő a teljes vételárhátralékot – vételi ajánlatában vállalva, vagy két évnél hosszabb futamidő



választása esetén előtörlesztéssel - az első vételárrészlet megfizetését követő

a) 1 éven belül megfizeti, úgy 15%,

b) 2 éven belül megfizeti, úgy 12%,

vételárengedmény illeti meg az vételárhátralékból.

#### **4. Záró rendelkezések**

##### **22. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

*1. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez*

1. Értékesítésre kijelölt, elővásárlási joggal nem érintett nem lakás céljára szolgáló helyiségek

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
<b>1</b>	Sorszám	Cím	Hrsz	Terület (m2)
<b>2</b>	1.	Várkerület 33. lp: C, földszint 2. ajtó	189/1/A/10	101

2. Értékesítésre kijelölt, elővásárlási joggal érintett nem lakás céljára szolgáló helyiségek

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
<b>1</b>	Sorszám	Cím	Hrsz	Terület (m2)

2. melléklet a .... / ..... ( . . . . . ) önkormányzati rendelethez

Előzetes szándéknyilatkozat és tájékoztatás minta az elővásárlási joggal érintett helyiség megvásárlásáról

**ELŐZETES SZÁNDÉKNYILATKOZAT**  
**elővásárlási joggal érintett önkormányzati tulajdonú helyiség megvásárlásáról**

1. (név): .....  
születési hely:.....  
születési idő: .....  
anyja neve: .....  
személyi igazolvány száma: .....  
telefon szám: .....  
e.mail: .....

2. \*(név): .....  
születési hely:.....  
születési idő: .....  
anyja neve: .....  
személyi igazolvány száma: .....  
telefon szám: ..... e.mail: .....

**mint a Sárvár, .....út/utca/tér\*\* ..... szám ..... em. .... ajtó alatt található, Sárvár város Önkormányzata tulajdonát képező helyiség bérlője nyilatkozok, hogy amennyiben az önkormányzat az említett helyiséget el kívánja idegeníteni, azt a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 58.§ (1) bekezdése alapján**

- mint bérlő meg kívánom vásárolni, vagy\*\*
- mint bérlőtársak meg kívánjuk vásárolni, vagy\*\*
- hozzájárulásommal .... egyenesági rokonom meg kívánja vásárolni,\*\*
- nem kívánom megvásárolni és hozzá sem kívánok járulni, hogy egyenesági rokonom megvásárolja\*\*

**Nyilatkozatomat az értékesítés - jelen nyomtatvány hátoldalán összefoglalt - feltételei ismeretében teszem meg.**

**Jelen nyilatkozatom nem minősül az Ltv. 58.§ (1) bekezdése szerinti elővásárlási jogomról történő lemondásnak.**

Sárvár, 20.... . év .....hó ..... napján

.....

**bérlő**

.....

**bérlő**

**A \*-gal jelölt rész akkor töltendő ki, ha a helyiséget nem egy személy (bérlő), hanem kettő személy (bérlőtársak pl.: férj, feleség) együttesen bérlik**

**A \*\*-gal jelölt szövegrészek közül aláhúzással kell jelölni a választottat**

## TÁJÉKOZTATÁS

### az elővásárlási joggal érintett önkormányzati tulajdonú helyiség megvásárlásának feltételeiről

Azon helyiségeknek a bérlő, bérlőtársak, vagy az általuk kijelölt egyenesági hozzátartozó részére történő elidegenítésére kerülhet sor, melyekre a fennálló bérleti jogviszonyból fakadóan hatósági, illetve polgári peres, vagy nemperes eljárás nincsen folyamatban.

Az értékesítésre történő felajánlásnak és az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlőnek az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában igazoltan nincs lejárt bérleti díj tartozása, közös költség tartozása és/vagy távhő-szolgáltatási díjhátraléka. Amennyiben a bérlőnek fennálló, lejárt bérleti díj tartozása, közös költség tartozása és/vagy távhő-szolgáltatási díjhátraléka van és azt az eladási ajánlat elfogadásáig nem rendezzi, úgy az adásvételi szerződés megkötésére csak abban az esetben kerülhet sor, amennyiben a hátraléokra részletfizetési kedvezményt, vagy fizetési haladékot kapott és hozzájárul ahhoz, hogy a tartozások erejéig jelzálogjog kerüljön bejegyzésre az értékesített ingatlanra. Az igazolást a bérlő köteles beszerezni és az eladási ajánlatot elfogadó nyilatkozatához csatolni.

A bérlő önállóan, vagy a bérlőtársak együttesen járulhat, járulhatnak hozzá előzetes nyilatkozatban, hogy a helyiséget az általa, vagy általuk megjelölt egyenes ági rokon, vagy örökbefogadott gyermek vásárolja meg.

A helyiség forgalmi értéke ingatlanforgalmi szakértő (továbbiakban: értékbecslő) által készített értékbecslés alapján kerül meghatározásra.

Az értékbecslő a helyiségek forgalmi értékének megállapítása érdekében helyszíni vizsgálatot tart, amelynek során a bérlőt tájékoztatja a vételár alapjául szolgáló forgalmi értéknél figyelembe vett körülményekről.

A forgalmi értékbecslés készítése során – az ingatlan forgalmi értékén belül, elkülönítetten - meg kell határozni a 2. melléklet szerinti előzetes nyilatkozat megtételét megelőző 10 éven belül elvégzett olyan, az Ltv. 9.§-a, 10.§-a és 13.§-a alapján a bérbeadó kötelezettségeként nevesített, a tulajdonos, vagy a Városgazdálkodás Sárvár írásos jóváhagyásával a bérlő által helyiségre fordított és részére meg nem térített, vagy beszámítással el nem ismert olyan beruházások, felújítások értékét, amelyet

- a) a bérlő a nevére szólóan kiállított számlával igazolt, vagy
- b) számla hiányában az értékbecslő a helyszíni vizsgálat során felmért és az értékcsökkenés szabályainak figyelembevételével felbecsült.

A polgármester **előzetes szándéknyilatkozat** megküldésével írásban tájékoztatja a bérlőt a helyiség elidegenítésének szándékáról.

A bérlő az előzetes szándéknyilatkozatot a kézhezvételt követő 30 napon belül teheti meg. A szándéknyilatkozat benyújtására sor kerülhet elektronikus úton hivatali kapun keresztül, vagy személyesen a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatalban, vagy postai úton.

**Az önkormányzat a helyiség forgalmi értékbecslését és energetikai tanúsítványát csak abban az esetben készítteti el, ha a bérlő az előzetes szándéknyilatkozata alapján élni kíván az elővásárlási joggal.**

**A forgalmi értékbecslés alapján a polgármester határozza meg a helyiség vételárát a következők szerint:**

Az ingatlan vételára a forgalmi értékbecslés alapján meghatározott forgalmi érték csökkentve az esetlegesen, elfogadott beruházások elismert értékével, továbbá a határozatlan időre szóló bérleti jog ellenértékével (mely megegyezik az eladási ajánlat megtételekor hatályos lakbér 96 havi összegével), illetve a határozott időre szóló bérleti jog ellenértékével (mely megegyezik az eladási ajánlat megtételekor hatályos helyiségbér bérleti jogviszonyból még hátra lévő teljes hónapokra számított összegével, de legfeljebb a hatályos helyiségér 96 havi összegével).

**A vételárat a polgármester a bérlővel eladási ajánlat megküldésével közli.**

**A bérlő az eladási ajánlat elfogadásáról** az eladási ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül nyilatkozhat. A nyilatkozat benyújtására sor kerülhet elektronikus úton hivatali kapun keresztül, vagy személyesen a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatalban, vagy postai úton. Ha a bérlő az eladási ajánlatra határidőben nem nyilatkozik, akkor úgy kell tekinteni, hogy nem kíván élni az elővásárlási jogával.

**Amennyiben a bérlő az eladási ajánlatot elővásárlási jogával élve elfogadja, akkor a nyilatkozattételtől számított 30 napon belül köteles az adásvételi szerződés elkészíttetésére és a polgármester részére történő eljuttatására.**

**A vételár** - a bérlő vételi ajánlatában megjelölt választása szerint –

- **egy összegben, vagy**
- **részletfizetéssel**

fizethető meg.

**Egyösszegű megfizetés esetén** a vételár teljes összegét a szerződés megkötésekor, de legkésőbb az adásvételi szerződés aláírását követő 15, amennyiben a vételárhoz hitel igénybevételére kerül sor, akkor legkésőbb 120 napon belül kell megfizetni.

**Részletfizetés esetén** a vételár 20%-át kitevő első részletet a szerződés megkötésekor, de legkésőbb az adásvételi szerződés aláírását követő 15, amennyiben a vételárhoz hitel igénybevételére kerül sor, akkor legkésőbb 120 napon belül kell megfizetni.

Az első vételárrészleten túlmenően fennmaradó vételárhátralékot a vevő vállalása szerinti időtartam alatt köteles megfizetni. **A részletfizetés időtartama legfeljebb az első vételárrészlet megfizetésétől számított 15 év lehet.** A részleteket havi egyenlő összegben, tárgyható 15-éig kell megfizetni.

**Részletfizetés esetén** a fennmaradó, ki nem egyenlített vételárhátralék és járulékaik erejéig **az ingatlan-nyilvántartásba** az értékesített ingatlanra az Önkormányzat javára **jelzálogjogot, illetve elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.**

A vételár egyösszegű megfizetése esetén a vevőt 15% **vételárengedmény illeti meg a vételárból.**

Vevő a vételárhátralékot a futamidő letelte előtt is megfizetheti **(előtörlesztés).**

Határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződéssel érintett ingatlan esetén amennyiben a vevő a teljes vételárhátralékot az első vételárrészlet megfizetését követő

- 1 éven belül megfizeti, úgy 15%,
- 2 éven belül megfizeti, úgy 12%,
- 3 éven belül megfizeti, úgy 9%,
- 4 éven belül megfizeti, úgy 6%,
- 5 éven belül megfizeti, úgy 3%,

**vételárengedmény illeti meg az vételárhátralékból.**

Határozott időtartamra szóló bérleti szerződéssel érintett ingatlan esetén amennyiben a vevő a teljes vételárhátralékot – vételi ajánlatában vállalva, vagy két évnél hosszabb futamidő választása esetén előtörlesztéssel - az első vételárrészlet megfizetését követő

- a) 1 éven belül megfizeti, úgy 15%,
- b) 2 éven belül megfizeti, úgy 12%,

**vételárengedmény illeti meg az vételárhátralékból.**

3.melléklet a .... / ..... (.....) önkormányzati rendelethez

Eladási ajánlat és eladási ajánlat elfogadása mint az elővásárlási joggal érintett helyiség megvásárlására

### Eladási ajánlat

Sárvár város Önkormányzata mint a Sárvár, .....út/utca/tér ..... szám ..... em. .... ajtó alatt található, az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező helyiség tulajdonosa a ... számú, ..... napján kelt előzetes szándéknyilatkozat, valamint Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az elővásárlási joggal érintett és az elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló .../2023. (... ..) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Ör.) 18.§ (4) bekezdése alapján felajánlja az ingatlant megvásárlásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58.§ (1) bekezdése alapján az ingatlan alábbi bérlőjének/bérlőtársainak/ bérlő, illetve bérlőtársak hozzájárulásával a bérlő, illetve a bérlőtársak egyenesági rokonának:

**1. (név):** .....  
**születési hely:**.....  
**születési idő:** .....  
**anyja neve:** .....  
**személyi igazolvány száma:** .....  
**telefon szám:** .....  
**e.mail:** .....

**2. (név):** .....  
**születési hely:**.....  
**születési idő:** .....  
**anyja neve:** .....  
**személyi igazolvány száma:** .....  
**telefon szám:** ..... **e.mail:** .....

**Az ingatlan forgalmi értéke:**

**Az ingatlan vételára:**

**1. Forgalmi érték**

**2. Forgalmi értékből levonandó**

**2.1. Az Ör. 17.§-a alapján elismert bérlői beruházások összege:..... Ft, és**

**2.2. Az Ör. 19.§-a alapján számított ... havi bérleti díj összege: / A lakbér hatályos mértéke (forint/négyzetméter/hó): .... \* ... hó \* helyiség alapterülete (... m<sup>2</sup>) =/ ..... Ft**

**3. Az ingatlan vételára (1. – 2.1 – 2.2 =3): = ..... Ft**

**Felhívom a figyelmét, hogy az eladási ajánlat elfogadásáról jelen okirat, „Eladási ajánlat elfogadása” megnevezésű részének a kitöltésével az eladási ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül nyilatkozhat. A nyilatkozat benyújtására sor kerülhet elektronikus úton hivatali kapun keresztül, vagy személyesen a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatalban, vagy postai úton.**

**Sárvár, 20... . év .....hó ..... napján**

.....  
**Sárvár város polgármestere**

## Eladási ajánlat elfogadása

1. (név): .....  
születési hely:.....  
születési idő: .....  
anyja neve: .....  
személyi igazolvány száma: .....  
telefon szám: .....  
e.mail: .....

2.\* (név): .....  
születési hely:.....  
születési idő: .....  
anyja neve: .....  
személyi igazolvány száma: .....  
telefon szám: ..... e.mail: .....

**mint a Sárvár, .....út/utca/tér\*\* ..... szám ..... em. .... ajtó alatt található, Sárvár város Önkormányzata tulajdonát képező helyiségnek a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58.§ (1) bekezdése alapján**

- bérlője, vagy\*\*
- bérlőtársai, vagy\*\*
- bérlő/bérlőtársak hozzájárulásával azok egyenesági rokona \*\*

### I.

Az eladási ajánlatban megjelölt helyiséget a ... pontban meghatározott ..... vételáron meg kívánom vásárolni, egyúttal nyilatkozom, hogy az eladási ajánlatot az értékesítés feltételei ismeretében fogadom el.

### II.

A vételárat

1. egy összegben/
2. részletfizetéssel\*\*

kívánom megvásárolni.

**Részletfizetés esetén ... havi részletfizetés biztosítását kérem.**

Tudomásul veszem, hogy az első vételárrészlet a vételár 20%-a, továbbá a **részletfizetés időtartama** határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződéssel érintett ingatlan esetén **legfeljebb** az első vételárrészlet megfizetésétől számított **180 hónap**, határozott időtartamra szóló bérleti szerződéssel érintett ingatlan esetén **legfeljebb** az első vételárrészlet megfizetésétől számított **60 hónap lehet.**

### III.

**Nyilatkozom, hogy a jelen nyilatkozat aláírásakor fennálló, lejárt bérleti díj tartozásom, közös költség tartozásom és/vagy távhő-szolgáltatási díjhátralékom**

1. van
2. nincs.\*\*

**Amennyiben van, úgy annak összege a következő:**



- fennálló, lejárt bérleti díj tartozás ... Ft
- fennálló, lejárt közös költség tartozás ... Ft
- fennálló, lejárt távhő-szolgáltatási díjhátralék ... Ft

Sárvár, 20..... . év .....hó ..... napján

.....  
 bérlő / bérlő egyenesági rokona

.....  
 bérlő / bérlő egyenesági rokona

**A \*-gal jelölt rész akkor töltendő ki, ha a helyiséget nem egy személy (bérlő/korábbi hozzájárulásával egyenesági rokona), hanem kettő személy (bérlőtársak pl.: férj, feleség) együttesen kívánják megvásárolni**

**A \*\*-gal jelölt szövegrészek közül aláhúzással kell jelölni a választottat**

**Amennyiben a bérlő az eladási ajánlatot elővásárlási jogával élve elfogadja, akkor 30 napon belül köteles az adásvételi szerződés elkészíttetésére.**