

Bátonyterenye Város Önkormányzata Képviselő-testületének

22/2003.(XII.12.)

ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről

Bátonyterenye Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. fejezet

Általános rendelkezések

1.§.

A rendelet hatálya

(1) A rendelet hatálya kiterjed a Bátonyterenye Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás célú helyiségekre - kivéve az önkormányzati törzsvagyon körébe tartozó helyiségeket -, illetve a rendelet hatályba lépése előtt részletfizetéssel megvásárolt önkormányzati lakásokra, helyiségekre, a vételár teljes kiegyenlítéséig.

2.§.

Önkormányzat tulajdonában lévő lakás elidegenítésének általános szabályai

(1) Önkormányzat tulajdonában lévő lakás az elővásárlásra jogosult, harmadik személy, vagy a tulajdonos kezdeményezésére idegeníthető el.

(2) A határozott időre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakás a bérleti szerződés leteltét megelőző 90. napig jelölhető ki elidegenítésre.

(3) Nem jelölhető ki elidegenítésre:

- a.) a bontásra, rehabilitációra kijelölt és a város rendezési tervében nem lakás funkcióra kijelölt területen lévő bérlakások,
- b.) ² a bérlőkijelölési és az ismételten gyakorolható bérlő-kiválasztási joggal érintett bérlakás, amennyiben a bérlőkijelölési jog gyakorlója a lakás elidegenítéséhez nem járult hozzá,
- c.) az 1. sz. mellékletben felsorolt, intézményi épületben lévő szolgálati lakások,
- d.) a szükséglakás,
- e.) ⁴ a mindenkori lakásállományból 6 db legalább komfortos komfortfokozatú üres lakás az előre nem látható események átmeneti kezelésére.

(4)⁴ A lakások elidegenítésre történő kijelöléséről, értékesítéséről a Képviselő-testület határoz.

(5) A Képviselő-testület elé kerülő előterjesztésnek tartalmaznia kell:

- a) lakás azonosítására szolgáló adatokat, műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
- b) a vevő(k) megnevezését,
- c) ⁴az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értéket és a vételár összegét.

(6)⁴

II. fejezet⁸

Az Ltv. 49. § (1) bekezdése alapján elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítésének szabályai

3.§

(1) Az elővásárlásra jogosult a lakás megvásárlására vonatkozó kérelmét a polgármesteri hivatal városgazdálkodási osztályához juttatja el.

(2) A vételi nyilatkozathoz csatolni kell:

- a) a lakbér és külön szolgáltatási díj megfizetéséről szóló igazolást,
- b) bérőlkijelölés útján szerzett lakások esetén a bérőlkijelölési jog jogosultjának írásbeli hozzájárulását a lakás megvásárlásához.

(3) Ha a bérlőnek a (2) a) pontban foglaltak szerint tartozása áll fenn, a bérlakás csak azzal a feltétellel értékesíthető, ha a bérlő a tartozását az adásvételi szerződés megkötéséig - a (4) bekezdésben foglalt esetet kivéve - kiegyenlíti.

(4) A vételár részletekben történő megfizetése esetén a bérlakás abban az esetben is értékesíthető, ha a bérlő (2) bekezdés a) pont szerint fennálló tartozása rendezésére legfeljebb 10 éves időtartamra a bérbeadóval megállapodást köt. A tartozás összegére az adásvételi szerződéskötéssel egyidejűleg jelzálogjogot kell kikötni Bányterenyé Város Önkormányzata javára.

(5) Az elővásárlásra jogosult részére a bérlakás a bérbeadás jogcímétől függetlenül elidegeníthető, amennyiben a bérleti jogviszony legalább 1 éve fennáll.

4.§

A vételár megállapítása

(1) A lakás vételára egyösszegű kifizetés esetén a forgalmi érték 40 %-a.

(2) A lakás vételára részletfizetés esetén

- a) a forgalmi érték 60 %-a,
- b) a forgalmi érték 50 %-a, ha az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg megfizetésre kerül a vételár legalább 10 %-a.

(3) A vételár megállapítása során figyelembe kell venni a bérlőnek az igazoltan a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak értékét.

5.§***Részletfizetési feltételek és kedvezmények***

- (1) Az elővásárlási jog jogosultja kérelmére részletfizetési kedvezményt kell biztosítani, amelynek időtartama legfeljebb 15 év lehet.
- (2) Amennyiben az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a vételár legalább 20 %-a befizetésre kerül, a vevőt a befizetett összeg 20 %-ának megfelelő összegű azonnali jóváírás illeti meg a vételárhátralékból. A jóváírás maximuma a vételárhátralék összege.
- (3) A vételárhátralékot az adásvételi szerződés megkötésétől a vételár teljes megfizetéséig évi 5 % kamat terheli.
- (4) A vételárhátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.
- (5) Részletfizetés ideje alatt a hátralévő tartozás egyösszegű kifizetése esetén a vevőt a fennálló tartozásból 10 % engedmény illeti meg.

6.§***Részletfizetésre vonatkozó szabályok***

- (1) Részletfizetés esetén a törlesztő részletek a tárgyható 10. napján válnak esedékessé. A határidőre meg nem fizetett törlesztő részletek után a Ptk. szerinti mindenkori késedelmi kamat jár. Időközbeni többletfizetés az eredeti szerződésben meghatározott havi részletek fizetése alól nem mentesít.
- (2) Részletfizetésre történő vétel esetén az adásvételi szerződésben Bánytereny Város Önkormányzat javára a tartozás mértékéig jelzálogjogot, a tartozás kiegyenlítéséig elidegenítési és terhelési tilalmat, valamint az elállás jogát kell kikötni arra az esetre, ha a vevő a részleteket tartósan, legalább 6 hónapon keresztül nem fizeti meg.
- (3) A lakás megvásárlásához, korszerűsítéséhez, felújításához nyújtott munkáltatói támogatás illetve pénzügyi hitel esetén a jelzálogjog bejegyzéséhez a polgármester előzetes hozzájárulása szükséges.
- (4) Az adásvételi szerződés megkötésekor a tartozás időtartamára a lakásra lakásbiztosítási szerződést kell kötni. A tartozás fennállásának időtartama alatt a biztosítási szerződés felmondása, vagy a biztosítási díj fizetésének elmulasztása szerződésszegésnek minősül.
- (5) Volt házastársak vagyontöbbségének megszűnése esetén, amennyiben a fizetési kötelezettséget vállaló személyében változás következik be, a vételárhátralék összege a meglévő szerződési feltételek mellett a polgármester hozzájárulásával átváltható.
- (6) Lakáscsere esetén a (2) bekezdésben kikötött jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom a polgármester hozzájárulásával áthelhethető másik lakásra. A hozzájárulás feltétele, hogy a cserelakás forgalmi értéke nem lehet alacsonyabb az elcserélni kívánt lakás forgalmi értékénél.

6/A. §***Jövedelmi és vagyoni helyzet alapján biztosított kedvezmények***

(1) A vételár részletekben történő megfizetése esetén, amennyiben a vevő szociálisan rászorultnak minősül, kérelmére az 5 §. (1) bekezdésben foglalt részletfizetési kedvezmény időtartama legfeljebb 20 év lehet.

(2) Az (1) bekezdés tekintetében szociálisan rászorultnak tekinthető a vevő, amennyiben a szociális igazgatásról és szociális ellátásról szóló 1993. évi III. törvény 38. § (2) bekezdésben meghatározott normatív lakásfenntartási támogatás igénylési feltételeinek megfelel. A szociális rászorultságot a jegyző igazolja.

(3) A tartozás törlesztése felfüggeszthető a vevő (kötelezett) kérelmére a törlesztési idő alatt legfeljebb két alkalommal és esetenként legfeljebb 6 hónapra, amennyiben a kötelezett személyi, családi vagy anyagi körülményeiben az adásvétel létrejöttét követően bekövetkezett változás azt indokoltá teszi. A felfüggesztés időtartamával a törlesztési idő meghosszabbodik.

(4) A (1) és (3) bekezdés szerinti kérelmeket a polgármester bírálja el.

6./B. §***Egyösszegű kifizetés feltétele***

Amennyiben vevő a vételár kifizetésére pénzügyi hitel felvételével vállal kötelezettséget, úgy az adásvételi szerződés megkötésére a tulajdonjog teljes vételár kifizetéséig történő fenntartásával kerülhet sor.

II/A. fejezet⁸***Az Ltv 49. § (1) bekezdésével nem érintett lakások elidegenítésének szabályai*****6/C.§**

(1) Az Ltv. 49.§ (1) bekezdésével nem érintett lakások elidegenítése során az elővásárlási jog kizárólag a bérlőt illeti meg.

(2) Az (1) bekezdés szerinti lakások értékesítése során lakás vételára a forgalmi érték 100 %-a és az értékesítés során részletfizetés, vételárkedvezmény nem biztosítható.

III. fejezet**7.§.*****Harmadik személy részére történő lakáselidegenítés***

(1) Ha a jogosult nem él vételi vagy elővásárlási jogával és lakása az Ltv. 50.§-ában foglaltak figyelembevételével harmadik személy részére kerül elidegenítésre, a vételár a forgalmi érték 100 %-a.

(2) Az (1) bekezdés szerinti lakásértékesítés esetén részletfizetés és/vagy kedvezmény nem adható.

IV. fejezet

8.§.

Üres önkormányzati lakás értékesítése

- (1)⁹ Az üres lakásokat - a Képviselő-testület értékesítésre kijelölése alapján - licitálási eljárás keretében értékesítésre meg kell hirdetni. A licitálási eljárás során a minimális vételár a lakás forgalmi értéke.
- (2)⁹ Amennyiben a licitálási eljárás két alkalommal sem volt eredményes, úgy a lakás licitálási eljárás mellőzésével forgalmi értéken is értékesíthető.
- (3) Amennyiben a lakásliciten elért készpénzfizetés nagysága a forgalmi érték alatt marad, akkor a különbözetet legfeljebb 5 év alatt, 10 %-os kamattal kell megfizetni.
- (4) Részletfizetés esetén a tartozás mértékéig jelzálogjogot, a tartozás kiegyenlítésig elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni Bátorfyerénye Város Önkormányzata javára.
- (5) A lakás megvásárlásához nyújtott önkormányzati, munkáltatói támogatás és pénzügyi hitel esetén a polgármester hozzájárulásával bejegyeztethető jelzálogjog.
- (6) A licitálás szabályait e rendelet 2.sz. melléklete tartalmazza.

V. fejezet

9.§³

Nem lakás célú helyiségek elidegenítése

- (1) A Képviselő-testület a nem lakás célú helyiségek elidegenítéséről, illetve elidegenítésre történő kijelöléséről forgalmi értékbecslés alapján egyedileg dönt.
- (2) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételára – ha azt a Ltv. 58.(1) bekezdése alapján az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg – azonos a helyiség forgalmi értékével és vételár az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, egyösszegben esedékes.
- (3) A nem lakás céljára szolgáló helyiséget a bérlőnek csak akkor lehet elidegeníteni, ha a bérlő a szerződés szerinti bérleti díjat elfogadta és fizette, valamint bérleti díj, ivóvíz- és csatornaszolgáltatási díj, szemétszállítási díj, közös költség és helyi adó tartozása nincs.
- (4) A rendelet hatálya alá tartozó üres helyiségek licitálás útján kerülnek értékesítésre a 2.sz.mellékletben foglalt licitálási szabályzat szerint.

VI. fejezet**10.§.*****Vegyes rendelkezések***

(1) A rendelet hatálya alá tartozó lakások és nem lakás célú helyiségek értékesítésének lebonyolításával, a részletfizetések kezelésével külső szervezet is megbízható, melyről a Képviselő-testület dönt.

(2) Az (1) bekezdés szerinti megbízást és feltételeit szerződésben kell rögzíteni.

11.§.

(1) Amennyiben a lakás elidegenítésre történő kijelölése kérelem alapján történt, a kijelölést követő 30 napon belül az elővásárlásra jogosult részére meg kell tenni az eladási ajánlatot.

(2) Az eladási ajánlattal az elővásárlásra jogosult a kézhezvételtől számított 90 napig élhet.

(3) Az eladási ajánlatnak tartalmazni kell

- az ingatlan legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatait (címe, helyrajzi száma, alapterülete, szobaszáma, komfortfokozata stb.),
- a lakás forgalmi értékét,
- összetevőire bontott, tételes költségbecslést,
- az ingatlan műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
- vételárat, fizetési feltételeket.

12.§⁸

(1) E rendelet alapján elidegenítésre kerülő lakások és helyiségek értékesítésével kapcsolatban felmerült költségek közül az értékbecslés, és az ügyvédi munkadíj költsége a (2) bekezdésben foglalt kivétellel az adásvételt kezdeményező felet terheli. Az értékbecslés költségét az elidegenítésre történő kijelölést megelőzően, az ügyvédi munkadíjat az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kell megfizetni.

(2) Jelen rendelet II. fejezete alapján értékesítésre kerülő lakások esetén az értékbecslés és az ügyvédi munkadíj költségét az önkormányzat viseli.

13.§.

A megfizetett óvadék összege a vételárba beszámítandó.

14.§.

(1) Az önkormányzati tulajdonú lakások eladásából származó bevételt elkülönített számlán kell kezelni. A számla kezelését a Polgármesteri Hivatal látja el.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő bevétel felhasználása az alábbiak szerint történik:

- a.) a Képviselő-testület az éves költségvetése keretében dönt a lakáseladási alap kiemelt előirányzatairól, a feladatokról, azok összegeiről,

- b.) az éves költségvetés és a beszámoló keretében külön mellékletben kell bemutatni a lakáseladási alap bevételeit és kiadásait.

VII. fejezet

15.§.

Záró rendelkezések

- (1) E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően elidegenítésre kijelölt lakások és helyiségek értékesítése esetén kell alkalmazni.
- (2) E rendelet hatályba lépését megelőzően elidegenítésre kijelölt lakások tekintetében a vételár és vételárkedvezmény megállapítására a kijelöléskor hatályban lévő rendelet rendelkezései, részletfizetés esetére jelen rendeletben 16.§-ában foglaltak az irányadóak.
- (3) Jelen rendelet 8.§. (2) bekezdésében foglaltakat a jelen rendelet hatályba lépése előtt folyamatban lévő licitálási eljárások esetén is alkalmazandók.

16.§

A rendelet hatályba lépése előtt részletfizetéssel megvásárolt lakások esetén:

- (1) amennyiben a lakás értékesítése 10 éven túli bérleti jogviszony alapján történt,
- a) a szerződés megkötésétől számított 3. év végéig a tőketartozást kamat nem terheli, a 3. évet követően a kamat mértéke 5%.
 - b) a tartozás törlesztési időn belüli egyösszegű megfizetése esetén a tartozásból elengedésre kerül 20%,
 - c) a megállapított havi törlesztő részletek megfizetésén felüli törlesztés esetén a túlfizetés 20%-ával növelt összeg kerül jóváírásra a fennálló tartozásból.
- (2) amennyiben a lakás értékesítése 3-10 év közötti bérleti jogviszony alapján történt,
- a) a tartozás kamata 10%,
 - b) a megállapított havi részletek megfizetésén felüli törlesztés fizetése esetén a túlfizetés 10%-ával növelt összeg kerül jóváírásra a fennálló tartozásból,
- (3) amennyiben a lakás értékesítése a pályázatútján megszerzett bérleti jogviszony alapján történt, a tartozás kamata 10%.

17. §.

A rendelet hatályba lépése előtt részletfizetéssel megvásárolt helyiségek esetén a részletfizetést 10 %-os kamat terheli.

18.§.

- (1) E rendelet kihirdetése napján lép hatályba.

(2) Ezen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Bátorterenyé Város Önkormányzati Képviselő-testületének a lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló többször módosított 7/1994.(VI.06.) Ör.sz. rendelete.

(3) Az Lt.-ben és e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

(4)⁷ E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló Európai Parlament és Tanács 2006/123/EK Irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Bátorterenyé, 2003. december 11.

*V a n y a Gábor sk.
polgármester*

*R o m h á n y i Gyula sk.
címzetes főjegyző*

Z á r a d é k:

A rendeletet a mai napon kihirdettem.
Bátorterenyé, 2003. december 12.

*R o m h á n y i Gyula sk.
címzetes főjegyző*

1 Módosította: 18/2004.(VIII.27.) sz. rendelet. Hatálybalépés időpontja: 2004. augusztus 27.

2 Módosította: 20/2005. (X.12.) rendelet. Hatálybalépés időpontja: 2005. október 12.

3 Módosította: 12/2006.(IV.07.) rendelet. Hatálybalépés időpontja: 2006. április 07.

4. Módosította: 24/2008.(XI.28.) sz. rendelet. Hatálybalépés időpontja: 2008. november 28.

5. Módosította: 1/2009.(I.30.) sz. rendelet. Hatálybalépés időpontja: 2009. január 30.

6. Módosította: 7/2009.(III.27.) sz. rendelet. Hatálybalépés időpontja: 2009. március 27.

7 Módosította: 24/2009.(XII.28.) rendelet. Hatálybalépés időpontja: 2009. december 28.

8 Módosította: 3/2012.(I.26.) önkormányzati rendelet. Hatálybalépés időpontja: 2012. március 1.

9 Módosította: 16/2012.(XII.01.) önkormányzati rendelet. Hatálybalépés időpontja: 2012. december 2.

Elidegenítésre ki nem jelölhető lakások

1. Bartók Béla Általános Iskola épületében lévő szolgálati lakás.
2. Kossuth Lajos Általános Iskola Zrínyi úti épületében lévő szolgálati lakás
3. Váci Mihály Gimnázium épületében lévő szolgálati lakás

Bátonyterenye, 2003. december 11.

Licitálási szabályzat

- 1./ Lakás vagy helyiség forgalmi értékét szakértővel meg kell állapíttatni.
- 2./ Az eladásra kerülő lakást vagy helyiséget a sajtóban vagy a helyben szokásos módon meg kell hirdetni a licitálás időpontját megelőzően legalább két héttel.
- 3./ A hirdetmény tartalmazza a lakás vagy helyiség
 - pontos címét
 - alapterületét, komfortfokozatát
 - minimális vételárat (forgalmi érték)
 - a megtekinthetőség időpontját
 - a licitálás helyét és idejét
 - a bánatpénz fizetési kötelezettséget.
- 4./ A licit tisztaságát 3 tagú bizottság felügyeli, amelyben részt vesz az értékesítést végző szervezettől 2 fő és a tulajdonos részéről a polgármesteri hivatal képviselője.
- 5./ A bánatpénzt a licitálás kezdetén kell letétbe helyezni. Mértéke lakások esetén 100.000 Ft helyiségek esetén a forgalmi érték 5 %-a 1000.-Ft-ra kerekítve, de minimum 100.000 Ft. A bánatpénz a licitet nyert személy esetén beszámít a vételárba, a többi licitáló részére a licitálási eljárás végén azonnal visszafizetendő.
- 6./ Licitálás menete:
 - A licit induló mértéke a - legkisebb készpénz ajánlat - lakás esetén a forgalmi érték 50 %-a, helyiség esetén a forgalmi érték 100 %-a.
 - Lakás licit esetén a forgalmi érték eléréséig minimum 50.000 Ft-tal lehet emelni az ajánlatokat, ha készpénz ajánlatok értéke elérte a forgalmi értéket, a licit max. 50.000 Ft-tal növelt forgalmi értékre folytatódhat tovább.
 - Helyiségek esetén a licit az max. 50.000 Ft-tal növelt forgalmi értékre történik. A legmagasabb ajánlat az eladási ár.
 - A licit nyertesének az tekinthető, aki a legtöbb készpénz megfizetését vállalja.
 - A licitről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyet a bizottság tagjai hitelesítenek.
- 7./ A licitet nyert személynek a szerződés aláírására és a vállalt készpénz megfizetésére 60 naptári nap áll rendelkezésére.
- 8./ Amennyiben a szerződéskötésre és a vállalt készpénz megfizetésére nem kerül sor a bánatpénz az önkormányzatot illeti. Ez esetben a liciten második helyezést elért személyt kell felhívni a vételi jogának gyakorlására, az általa megajánlott készpénz érték figyelembevételével. Ha a második helyezett 30 naptári napon belül sem köt szerződést, akkor a licitálást meg kell ismételni.