

Emőd Város Önkormányzat Képviselő-testületének
16/2005. (IX. 30.)
R E N D E L E T E

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről

Emőd város Önkormányzata a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi CXIII. tv., és az 1994. évi XVII. tv.-el módosított 1993. évi LXXVIII. tv. 54. és 58. §-ában kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Emőd város közigazgatási területén az önkormányzat tulajdonában lévő minden lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre (továbbiakban: helyiség).
- (2) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyv a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXXVIII. tv. (továbbiakban: tv.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

A lakás elidegenítés szabályai

2. §

- (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakásra – amennyiben a Képviselő-testület azt elidegenítésre kijelöli – más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező
 - a.) bérlőt,
 - b.) a bérlőtársakat egyenlő arányban,
 - c.) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt, a tv. 45. § (2) bekezdésének figyelembevételével meghatározott lakóterület arányában,
 - d.) az a.)- c.) pontokban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét.
- (2) Az (1) bekezdés a.) – c.) pontjában felsoroltak (hozzájárulással a d.) pontban említettek is) határozott idejű bérleti jogviszony esetén akkor jogosultak az általuk bérelt ingatlan megvásárlására, ha a határozott idő eltelte után továbbra is jogosultak lennének bérlakásra.
- (3) Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugellátásban részesül és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.
- (4) Nyilvánosan meghirdetett árverés útján lehet megvásárolni a (3) bekezdés szerint eladhatóvá váló (lakott), továbbá a beköltözhető állapotban lévő (üres) önkormányzati lakásokat.

- (5) Elővásárlási jog gyakorlása esetén az eladó ajánlati kötöttségének ideje, az ajánlatnak a jogosult általi kézhezvételtől számított 180 nap.
Az ajánlatnak tartalmaznia kell:
- a lakás ingatlan-nyilvántartási adatait,
 - a lakás műszaki állapotára vonatkozó adatokat, tájékoztatást,
 - a vételár összegét és megfizetésének feltételeit.

A lakások vételára

3. §

- (1) A Képviselő-testület az önkormányzati lakások vételárát – a tv. 52. § (1) bekezdésében rögzített értébecslési szempontok figyelembevételével az elővásárlási joggal rendelkező személyek tekintetében:
- a.) a forgalmi érték 70 %-ában,
 - b.) a Katalin u. 21. szám alatti lakások esetében a forgalmi érték 10 %-ában határozza meg.
- (2) A 2. § (4) bekezdése szerint eladható lakások vételárának alapja
- a.) üres állapotban lévő lakóingatlanok esetén a forgalmi érték 100 %-a,
 - b.) lakott ingatlan esetén a forgalmi érték legalább 50 %-a.

A vételár megfizetése

4. §

- (1) Ha az önkormányzati lakást az elővásárlási jog jogosultja (ideértve a 2. § (1) bek.d.) pontjában felsoroltakat is) vásárolja meg, a vételárát egy összegben kell megfizetnie, vagy kérelmére legfeljebb 25 évi részletfizetési kedvezményt kell biztosítani.
- (2) A 3. § (2) bekezdésében megjelölt árverési vevő a lakás vételárát egy összegben köteles megfizetni.

Vételár kedvezmények

5. §

- (1) Amennyiben az 4. § (1) bekezdésében foglalt vevő az egyösszegű teljesítést és a teljes vételár megfizetését a szerződéskötéssel egyidejűleg vállalja, úgy a 3. § (1) bekezdésében megállapított vételárból 40 %-os mértékű vételár kedvezmény jár.
- (2) Ha az elővásárlási jog jogosultja a vételárát részletfizetéssel kívánja megfizetni, kérelmére a 3. § (1) bekezdésében megállapított vételár 10 %-át kell egy összegben megfizetnie. Az első vételár-részlet befizetése után fennmaradó hátralékra a fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.
- (3) Részletfizetés esetén a vételár-hátralék tekintetében kamatot kell fizetni, melynek mértéke a szerződéskötéskor érvényben lévő Ptk. 232. § (2) bekezdés szerinti alapkamat.

- (4) Ha a vevő a szerződésben foglalt fizetési feltételektől eltérően előbb teljesít, készpénzfizetés esetén kedvezmény illeti meg. A kedvezmény összege egyenlő a többletfizetés 5 %-ával.
- (5) A 3. § (2) bekezdésében megjelölt ingatlanok vevőit vételárkedvezmény, illetőleg részletfizetési kedvezmény nem illeti meg.

Elidegenítési és terhelési tilalom

6. §

- (1) Amennyiben a vevő a lakást részletfizetési kedvezménnyel vásárolja meg, úgy a részletfizetés időtartamára a hátralék erejéig az ingatlan-nyilvántartásba elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni.
- (2) Ha a vevő az esedékes vételár részletét három egymást követő hónapban nem fizeti meg, a kedvezményeket elveszti, és vételár hátraléka egy összegben esedékessé válik.

A helyiség elidegenítésének szabályai

7. §

- (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre – amennyiben a Képviselő-testület elidegenítésre kijelöli – a bérleti szerződéssel rendelkező bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.
- (2) Az elidegenítésre kijelölt, elővásárlási joggal nem érintett helyiséget nyilvános pályázat (árverésé) útján kell értékesíteni.

A helyiségek vételára

8. §

- (1) A Képviselő-testület az önkormányzati helyiségek vételárát az elővásárlási joggal rendelkező bérlő esetében forgalmi értékbecslés alapján a forgalmi érték 100 %-ában állapítja meg.
- (2) Elővásárlási jog gyakorlása esetén az eladó ajánlati kötöttségének ideje, az ajánlatnak a jogosult általi kézhezvételtől számított 90 nap.
Az ajánlatnak tartalmaznia kell:
 - a helyiség ingatlan-nyilvántartási adatait,
 - a helyiség műszaki állapotára vonatkozó adatokat, tájékoztatást,
 - a vételár összegét és megfizetésének feltételeit.
- (3) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiség induló (kikiáltási) ára a forgalmi értékbecslés alapján megállapított forgalmi érték 100 /-a.

A vételár megfizetése

9. §

A 8. § (1) és (3) bekezdésében foglalt vételárat a vevők egy összegben kötelesek megfizetni.

Eljárási szabályok

10. §

- (1) Az értékesíteni kívánt ingatlanokat a Képviselő-testület jelöli ki értékesítésre.
- (2) Az értékesítés lebonyolítása és az adás-vételi szerződés megkötése a polgármester hatásköre.

11. §

Csak akkor köthető meg az adás-vételi szerződés, ha a lakásra, helyiségre semminemű köztartozás, üzemeltetési költséghátralék nem áll fenn. Helyiség esetében be kell kérni a társadalombiztosítási igazgatóság, és az adóhatóságok igazolását is.

Az elidegenítésből származó bevételek elszámolása és felhasználása

12. §

- (1) Az értékesítésből befolyó vételárat a Polgármesteri Hivatal elkülönített számlán köteles kezelni.
- (2) A befolyt vételárral és kamatokkal szemben elszámolhatóak:
 - 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 költségek.
- (3) A befolyt vételárat és kamatokat a Képviselő-testület az alább felsorolt célokra rendeli fordítani:
 - a.) településrendezési tervek szerinti lakóövezetbe sorolt területek közművesítése,
 - b.) építési telkek kialakítása,
 - c.) önkormányzati tulajdonú lakóépületek, helyiségek felújítása.
- (4) A bevételek felhasználására a 12. § (3) bekezdésben meghatározott célokon belül a polgármester tesz javaslatot a Képviselő-testületnek.

Záró rendelkezések

13. §

- (1) Ez a rendelet kihirdetése napján lép hatályba.
- (2) A rendelet kihirdetésével egyidőben hatályát veszti a 7/1993. (III. 25.) rendelet.

Tóthné Bodnár Irén sk.
jegyző

Lehóczki István sk.
polgármester

E rendelet kihirdetve
2005. szeptember 30-án

Tóthné Bodnár Irén
jegyző