SZEGHALOM VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

9/1994. (VI. 27.) számú rendelete

az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről

(2014. december 1. napjától hatályos szöveg)

A Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Törvényben /a továbbiakban: törvény/ kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja:

I. RÉSZ

AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSE

I. FEJEZET

Általános rendelkezések

1. §

/1/ A rendelet hatálya Szeghalom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakásokra és helyiségekre terjed ki.

/2/ Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény rendelkezései az irányadók.

II. FEJEZET

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítés

2. §

/1/ Az önkormányzati bérlakást értékesítésre az Önkormányzat Képviselő-testülete jelölheti ki, amely során különösen a /2/ bekezdésben részletezett szempontokat kell figyelembe venni.

/2/ Az önkormányzati bérlakás értékesítésre kijelölhető és elidegeníthető, ha
a./ a létesítéstől, vagy az épület egészére kiterjedő felújítástól számított 10 év eltelt;
b./ a bérlőkijelölési és ismételten gyakorolható bérlő-kiválasztási joggal érintett az elidegenítéshez hozzájárul;
c./ ha az Önkormányzat 1994. január 1-jét megelőzően a lakást nem jelölte ki átalakításra, korszerűsítésre, felújításra, bontásra, illetőleg az épületet a település rendezési terve alapján rehabilitációra nem jelöl te ki;

d./ a műemléki épületben lévő lakásra, ha az elidegenítést egyéb jogszabály nem tiltja.

/3/ A Képviselő-testület a kijelölésnél elsődleges szempontnak tekinti az önkormányzat hosszú távú érdekeit.

(4) Az önkormányzati bérlakás állomány növelését szolgáló központi költségvetési előirányzatból megvalósult önkormányzati tulajdonú bérlakás, a használatba vételtől számított 20 évig nem idegeníthető el.

3. §

Elővásárlási jog gyakorlása

/1/ Az elidegenítésre kijelölt lakóépületben az elővásárlási jog jogosultja a vételi ajánlat kézbesítésétől számított 90 napon belül írásban nyilatkozhat arról, hogy az elővásárlási joggal élni kíván-e, vagy sem.

4. §

A lakások vételára

(1) „Ha a lakást a bentlakó elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető forgalmi érték.
a) 80 %-a a kettőnél több lakásos társasházban lévő lakások esetén,
b) 90 %-a az önálló telken lévő lakások (maximum két lakásból álló társasház, családi ház) esetén.
c) 50 %-a az önálló telken lévő házgyári panelos**, illetve hagyományos technológiával épült, alacsony komfortfokozatú** lakások esetén**.**

/2/ Ha a lakást a bérlők hozzájárulásával azok egyenes ágbeli rokona, valamint örökbefogadott gyermeke vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető forgalmi érték.

/3/ A lakás eladási árának kiszámításánál a megállapított forgalmi értékből le kell vonni a bérlők által, kiutalás alkalmával ténylegesen befizetett lakás-használatbavételi díjat.

5. §

A lakás vételárának megfizetése, kedvezmények

(1) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételárat egyösszegben, vagy 15 évi részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg. A törlesztést ebben az esetben úgy kell megállapítani, hogy a futamidő alatt a tőketörlesztés és a kamat az utolsó részlet kivételével együttesen azonos összegű részletet eredményezzen.

/2/ A vételár szerződéskor történő egyösszegű készpénz megfizetése esetén a 3. §-ban felsoroltakat 20 %-os kedvezmény illeti meg.

(3) Ha az elővásárlási jog jogosultja a vételárat részletfizetéssel kívánja megfizetni, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20 %-át egyösszegben kell kifizetni.

(4) Részletfizetés esetén kamatot kell fizetni, amelynek mértéke a szerződéskötés kori mindenkori Ptk. szerinti kamat. A bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét figyelembe véve – méltányosságból - a Képviselő-testület kamatmentes részletfizetést engedélyezhet a bérlő részére.

/5/ A vételárhátralék futamidőn belüli egyösszegű készpénz megfizetése esetén a vevőt annyiszor % árengedmény illeti meg, a fennálló /kamatokkal növelt/ hátralékból, ahány év futamidőből még hátra van.

/6/ A havonta fizetendő törlesztő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani. Amennyiben a Polgári Törvénykönyv szerinti pénztartozás esetére megállapítható kamat változik, úgy a hátralévő futamidőre a törlesztőrészlet is változik, azt újra meg kell állapítani.

/7/ Amennyiben a vevő részletfizetési kedvezménnyel vásárolta meg a lakást, és a részletfizetésnek felszólítás ellenére nem tesz eleget, úgy az eladó a részletfizetési kedvezményt megvonja. Ebben az esetben a vevő egyösszegben köteles a hátralévő vételárat megfizetni az eladó részére. Amennyiben a vevő ennek sem tesz eleget, úgy az eladó a szerződéstől eláll és a felek kötelesek az eredeti állapotot visszaállítani.

II. RÉSZ

ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBAN LÉVŐ HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE

6. §

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételára

/1/ Az Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségeket elidegenítésre kijelölheti. Ez esetben a bérlő /bérlőtársat/ elővásárlási jog illeti meg.

/2/ A nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételára - ha azt az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg- azonos a helyiség beköltözhető forgalmi értékével.

/3/ Az üresen álló nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján lehet értékesíteni. A kikiáltási ár azonos a helyiség beköltözhető forgalmi értékével.

7. §

A vételár megfizetése

/1/A helyiség vételárát egyösszegben, készpénzben kell megfizetni.

III. RÉSZ

8. §

A kedvezményesen vásárolt lakások továbbadásának és cseréjének feltételei

/1/ Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja részletfizetési kedvezménnyel él, úgy a részletfizetés időtartamára a tartozás és járulékai erejéig jelzálogjogot és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásban Szeghalom Város Önkormányzata javára bejegyeztetni.

/2/ Amennyiben a vevő az ingatlanát a futamidő alatt kívánja elidegeníteni, úgy előzetesen köteles a fennálló vételár hátralékot egyösszegben megfizetni, a kedvezmények levonása nélkül.

/3/ Az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakás cseréje csak az önkormányzat hozzájárulásával történhet.

/4/ A vevő által részletfizetéssel vásárolt lakás lakáscélú megterhelése csak az önkormányzat hozzájárulásával történhet, melynek halmozott mértéke nem haladhatja meg a mindenkori forgalmi érték 60 %-át.

/5/ Egyösszegű és az 5. § /5/ bekezdés szerint kedvezménnyel vásárolt lakás esetén 5 évig, az árengedmény erejéig jelzálogjogot és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlannyílvántartásban Szeghalom Város Önkormányzata javára bejegyeztetni. A lakás 5 éven belül történő eladása esetén, az árengedményt vissza kell fizetni, a Ptk. szerinti pénztartozás esetére megállapítható kamattal együtt.

IV. RÉSZ

9. §

Pályázati úton történő lakásértékesítés

/1/ Ha a lakás üresen áll, az elővásárlási jog jogosultja lemondott a jogának gyakorlásáról, a Képviselő-testület a lakást elidegenítésre kijelölheti a törvény keretei között.

/2/ Az /1/ bekezdésben foglalt lakásértékesítés során az eladás pályázat útján történhet, és a vevő lesz, aki a legtöbb vételárat ajánlja.

/3/ Ez esetben a vételárat egyösszegben, készpénzzel kell az önkormányzat részére megfizetni.

/4/ Az üresen álló lakást a Képviselőtestület a /2/ bekezdésben foglaltaktól eltérően kérelemre, pályázati eljárás mellőzésével, forgalmi értéken eladásra kijelölheti:
a.) szakember biztosítása érdekében, köztisztviselők és közalkalmazottak részére

b.) a bérleti jogviszony megszűnését követő 6 hónapon belül a volt bérlő részére

c., Amennyiben az a-b. pontban foglalt kérelmező(k) beköltözhető lakástulajdonnal nem rendelkeznek, illetőleg visszamenőleg 5 éven belül lakástulajdonnal nem rendelkeztek. Erről a kérelmezőknek nyilatkozniuk kell.
d., A c. pont tekintetében beköltözhető lakástulajdon a más személy használati jogával nem terelt lakás, illetve ahol a kérelmező tulajdoni részaránya meghaladja az ½-et.

V. RÉSZ

10. §

Átmeneti rendelkezések

/1/ Az értékesítésre kijelölt, illetve elővásárlási jog bejelentése alapján értékesítésre előkészített épületen, illetőleg a lakásban a kezelő csak azonnali beavatkozást igénylő munkákat végezhet el. Amennyiben a karbantartás körét meghaladó mértékig javítási munka kerül elvégzésre, a házingatlan vételárát újból meg kell állapítani.

/2/ A rendeletben szabályozott értékesítési feladatokat a polgármester látja el, kivéve a (3) bekezdésben foglaltakat.

/3/ A rendelet 6.§ és a 9. § /2/ bekezdésében meghatározott értékesítések lebonyolításáról a Közbeszerzési Bizottság gondoskodik.

11. §

Záró rendelkezések

/1/ E rendelet 1994. szeptember 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit ezt követően kell alkalmazni.

/2/ A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

/3/ E rendelet az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvével a belső piaci szolgáltatásokról összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.

Macsári József — polgármester

Dr.Oláh Ernő — Címzetes főjegyző