

11/2004. (V. 03.) Önkormányzati Rendelet

az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről

Hajdúnánás Városi Önkormányzat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.) kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

I. rész

Általános rendelkezések

1. §

A rendelet hatálya

- (1) E rendelet 1/A. §-ban foglaltak kivételével, Hajdúnánás Városi Önkormányzat tulajdonában lévő határozatlan és határozott időre bérbe adott lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki, a (2)-(5) bekezdések együttes alkalmazásával.
- (2) Bérlőkijelölési joggal érintett lakások a képviselő-testület külön határozata után akkor értékesíthetők, ha a jog gyakorlója előzetes írásbeli hozzájárulását adja.
- (3) Szolgálati és szakember elhelyezés céljára bérbe adott lakások akkor értékesíthetők, ha a bérbeadás feltételei az elidegenítés időpontjában is fennállnak.
- (4) Feltételhez kötött hatósági kiutalás alapján bérbe adott lakások akkor értékesíthetők, ha a bérlő, vagy házastársa az elidegenítés időpontjában is az önkormányzatnál, vagy intézményénél áll munkaviszonyban.
- (5) Házfelügyelő lakások a szolgáltatás további ellátásáról szóló képviselő-testületi határozat után értékesíthetők.

2. §

A tartósan önkormányzati tulajdonban maradó lakások körét a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

II. rész

Az önkormányzati tulajdonú lakások eladásának szabályai

1. fejezet

3. §

Az elidegenítés feltételei

Az elidegenítésre kijelölt lakásra elővásárlási jog illeti meg:

- a.) a bérlőt,
- b.) a bérlőtársakat egyenlő arányban,
- c.) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterületek arányában,
- d.) az a) - c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát,
- e.) valamint örökbe fogadott gyermekét,
- f.) aki vételi jogával a Ltv.-ben megállapított határidőben nem élt.

4. §

A vételár megállapítása

- (1) Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett üres és beköltözhető lakás forgalmi értékének 95 %-a.
- (2) Ha a lakást a bérlő vagy a bérlőtárs vásárolja meg, a vételárba be kell számítani a szerződés tárgyát képező lakásra a bérlő által az önkormányzat vagy jogelődje részére ténylegesen befizetett, vagy a kiutaló határozatban jóváírt lakás-használatbavételi díj összegét.
- (3) A (2) bekezdésben foglalt kedvezmény a bérlőt csak akkor illeti meg, ha saját részére szerez tulajdonjogot és csak arra az összegre, amelyet a bérbeadón keresztül közvetlenül az önkormányzat vagy jogelődje javára fizetett meg.

5. §

A lakás vételárának megfizetése, kedvezmények

- (1) Ha a lakást az Lt. alapján elővásárlási joggal rendelkező jogosult vásárolja meg, a vételárat egy összegben, vagy kérelmére havonként egyenlő részletben legalább 25 évi részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg.
- (2) Ha az (1) bekezdés szerinti jogosult az egy összegű teljesítést vállalja és a teljes vételárat a szerződéskötéssel egyidejűleg kifizeti, készpénzfizetés esetén részére a vételár 10 %-ának megfelelő összegű árengedményt kell megállapítani.

- (3) Ha az (1) bekezdés szerinti jogosult a vételárát részletfizetéssel kívánja megfizetni, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 10 %-át egy összegben kell megfizetnie.
- (4) Részletfizetés esetén a kamat mértéke 10 %.
- (5) Ha a jogosult a szerződés megkötésétől számított 1 éven túl, de 3 éven belül fizeti meg a vételár-hátralékot, a fennálló tartozásra 12 % engedmény illeti meg.
- (6) Ha a jogosult a szerződés megkötésétől számított 7 éven belül fizeti meg a vételár-hátralékot, a fennálló tartozásra 8 % engedmény illeti meg.
- (7) Ha a jogosult a szerződés megkötésétől számított 7 éven túl fizeti meg a vételár-hátralékot, a fennálló tartozásra 5 % engedmény illeti meg.
- (8) A részletfizetési kedvezménytel történő értékesítés esetén a törlesztési határidő elmulasztásakor az adósságot a teljesítésre teljesítési határidő kitűzésével írásban fel kell szólítani.
- (9) Ha a vevő három hónapot meghaladó részletfizetést az eladó felhívása ellenére nem teljesíti, akkor a részletfizetést elveszti és a vételárhátralék egy összegben esedékessé válik.

2. fejezet

6. §

Üres illetve lakott lakások értékesítése

- (1) Ha a lakás üres és beköltözhető, az csak nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján értékesíthető. A kikiáltási ár azonos a lakás üres és beköltözhető forgalmi értékével.
- (2) Ha a hátralékos bérlő kilakoltatására végrehajtható bírósági ítélet van, akkor a lakás nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján lakottan is értékesíthető. A kikiáltási ár azonos a lakás üres és beköltözhető forgalmi értékének 50 %-ával.
- (3) A pályázóknak a végrehajtás alá vont lakáson fennálló tartozás összegének megfizetésére kötelezettséget kell vállalni. A pályázat további feltételeit hirdetményben kell meghatározni.
- (4) A pályázatot elnyert vevőnek az adásvételi szerződés megkötése előtt a fennálló tartozást egy összegben meg kell fizetni.

III. rész

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladása

7. §

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételára

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételára - ha azt az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg - azonos a helyiség beköltözhető forgalmi értékével.
- (2) A helyiség vételárából le kell vonni a bérlő által az önkormányzatnak vagy jogelődjének megfizetett igénybevételi díjat.
- (3) Az üresen álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján kell értékesíteni. A kikiáltási ár azonos a helyiség beköltözhető forgalmi értékével.

8. §

A vételár megfizetése

A helyiségek vételárát egy összegben kell megfizetni a szerződésben megjelölt időpontig.

IV. rész

A kedvezményesen vásárolt lakások továbbadásának feltételei

9. §

Ha a vevő a lakást részletvételtre vásárolja meg, a lakás tulajdonjogának további átruházásához a polgármester csak akkor járulhat hozzá, ha a vevő az ingatlankezelő szervezet igazolása szerint a még fennálló vételárhátralékot és annak járulékait kiegyenlítette.

V. rész

Az értékesítéssel kapcsolatos eljárási szabályok

10. §

- (1) Azon jogosultak, akik e rendelet hatályba lépésének napján nem az 1. számú mellékletben foglalt lakások bérlői, és folyamatos bérleti jogviszonyuk időtartama meghaladta a hatodik évet, valamint az elmúlt három év folyamán hatvan napot meghaladó lakbér és közüzemi díj hátralékuk igazoltan nem volt, vásárlási szándéknyilatkozatukat 2003. december 31-ig jelenthetik be a Polgármesteri Hivatal Közgazdasági Irodáján. A határidő elmulasztása jogvesztő.
- (2) A Közgazdasági Iroda megvizsgálja az elővásárlási jog fennállását és előterjesztést készít a képviselő-testület ülésére az elidegenítésre kerülő önkormányzati ingatlanok üres, beköltözhető forgalmi értékének meghatározására.
- (3) Ha a Közgazdasági Iroda azt állapítja meg, hogy a bejelentőnek elővásárlási joga nincs, erről az ügyfelet 60 napon belül értesíti.

- (4) Ha a Hajdúnánás Városi Önkormányzat, mint tulajdonos a rendelet 2. §-ában megjelölt személynek adás-vételi ajánlatot tesz, ajánlatához 90 napig van kötve. Ezen idő alatt élhet a jogosult az elővásárlási jogával, jelentheti be vételi szándékát. A határidő elmulasztása az ajánlat elutasítását jelenti, erre a jogosult figyelmét az ajánlatban fel kell hívni.
- (5) Ha a jogosult az ajánlatot elfogadja, vele az adás-vételi szerződést meg kell kötni.

11. §

Az értékesítés előkészítése, szerződéskötés

- (1) A Képviselő-testület a polgármester előterjesztése alapján jóváhagyja a lakás és nem lakás célú helyiségek forgalmi értékét, és megállapítja a vételárat. A forgalmi érték meghatározását az ingatlankezelő szervezet által megbízott, ingatlanok értékbecslésére jogosult szervezetnek kell elvégezni.
- (2) Amennyiben az ilyen módon meghatározott forgalmi értéket a Képviselő-testület nem fogadja el, úgy külön költség terhére kér fel értékbecslésre jogosult szervezetet az ingatlan forgalmi értékének megállapítására.
- (3) Polgármesteri Hivatal
 - a.) ellátja az általános tájékoztatással kapcsolatos feladatokat,
 - b.) nyilvántartja az elővásárlási joggal rendelkezők bejelentéseit, tájékoztatja vevőket a vételi lehetőségekről, a vételárról és a fizetési feltételekről,
 - c.) elbírálja a jogosultság fennállását,
 - d.) az ingatlankezelő szervezet bevonásával az adott ingatlanok értékesítéséről előterjesztést készít a Képviselő-testületnek,
 - e.) lefolytatja a versenytárgyalást,
 - f.) ellátja az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetéssel kapcsolatos feladatokat azon nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében, melyek nincsenek az ingatlankezelő szervezet kezelésében.
- (4) Ingatlankezelő szervezet feladatai:
 - a.) az ingatlan értékesítésre alkalmas állapotba való előkészítése,
 - b.) elkészíti az adott ingatlan értékbecslését,
 - c.) szükség szerint elvégzi az ingatlanok társasházzá történő alakítását,
 - d.) a vevővel megkötöti a szerződést, átveszi a vételárat, nyilvántartja a részletfizetést,
 - e.) befolyt pénzeszegeket és a kamatokat elkülönített számlán kezeli, azokat negyedévente elszámolási kötelezettség terhe mellett az Önkormányzat részére átutalja,
 - f.) ellátja a lakások és az általa kezelt nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetéssel kapcsolatos feladatokat.

- (5) A (3)-(4) bekezdésekben fel nem sorolt, szükség szerinti feladatokat a Polgármesteri Hivatal és az ingatlankezelő szerv a Polgármester által kiadott külön szabályzatban foglaltak szerint látja el.
- (6) Az elővásárlási jog jogosultja az eladási ajánlat kézhezvételétől számított 90 napon belül köteles nyilatkozni az ajánlatot tevőnek, mely nyilatkozat alapján - vételi szándék esetén - a szerződést további 90 napon belül kell megkötni.
- (7) Ha az elővásárlási jogával élő személy nem köti meg az adás-vételi szerződést lényeges tartalmának elfogadása után, úgy a szerződés előkészítésével felmerülő költségeket a bérbeadó részben vagy egészben az elálló féltől követelheti.
- (8) Részletfizetési kedvezménnyel történő értékesítés esetén a törlesztési határidőnek 60 nappal történő elmulasztásakor az ingatlankezelő szervezet az adósságot a teljesítésre legalább 30 napos teljesítési határidő kitűzésével írásban felszólítja.
- (9) Ha a vevő a részletfizetési kötelezettségét a (8) bekezdésben meghatározott felszólítás ellenére sem teljesíti, az értékesítéssel megbízott szerv köteles a vevőt további 30 napon belüli teljesítésre ismételt felszólítani.
- (10) Ha a vevő a (8), (9) bekezdésekben meghatározott felszólítások ellenére sem teljesíti részletfizetési kötelezettségét, az értékesítéssel megbízott szerv köteles a tartozások behajtására intézkedni, s erről az Önkormányzatot értesíteni.
- (11) Ha az értékesítéssel megbízott az értékesítés során nem a lakástörvényben vagy a rendeletben foglalt feltételekkel értékesíti a lakást, helyiséget vagy a kedvezményeket bármely okból nem a rendelkezések szerint számolja el és ezzel az önkormányzatnak kárt okoz, vétkességtől függetlenül köteles azt az önkormányzatnak megtéríteni.

12. §

Versenyárgyalás útján történő értékesítés

- (1) Ha a lakás vagy a helyiség üresen áll vagy az elővásárlási jog jogosultja lemondott a jogának gyakorlásáról, a lakást nyilvánosan meghirdetett versenyárgyalás útján kell értékesíteni. Versenyárgyalás útján kell értékesíteni a lakást vagy a bérbé adott helyiséget akkor is, ha lakott, de a bentlakóknak vagy bérlőknek elővásárlási joga nincs.
- (2) Azon nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, melyet az önkormányzat a saját eszközeiből 1992. január 1-jét követően létesített, versenyárgyalás útján lehet értékesíteni az értékbecslést követően.
- (3) A versenyárgyalásról a hirdetményt a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a piaci hirdetőtáblán és a Hajdúnánási Újságban kell közzé tenni legalább 30 nappal korábban.

- (4) A hirdetményben közölni kell a lakás, helyiség ingatlan-nyilvántartási adatait, címét, jellegét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát. Meg kell jelölni a jelentkezők számára nyitva álló jelentkezési határidőt, versenytárgyalás időpontját, helyét és a letétbe helyezendő bánatpénz összegét. A bánatpénz összege a lakás vagy helyiség kikiáltási árának 10 %-a.
- (5) A versenytárgyaláson csak olyan jelentkező vehet részt, aki a hirdetményben foglalt feltételeket elfogadja, továbbá helyi adó tartozása igazoltan nincs.
- (6) A versenytárgyalás útján történő értékesítés esetén csak egy összegben, készpénzzel vagy átutalással lehet a vételárat kiegyenlíteni.
- (7) Az ingatlankezelő szerv a Közgazdasági Iroda értesítése alapján a versenytárgyalás nyertesével megkötí a szerződést. Amennyiben a versenytárgyalás nyertese a szerződést, a versenytárgyalás lefolytatásától számított 30 napon belül önhibájából nem köti meg, a bánatpénz összege az önkormányzatot illeti meg.
- (8) A nyertes visszalépése esetén az értékesítéssel megbízott köteles lehetőséget biztosítani a második legtöbbet ígérő vevőnek, hogy szerződést kössön az általa felajánlott vételár mellett.
- (9) A versenytárgyalás eredménytelensége esetén új hirdetményt kell kiadni.

13. §

Az elidegenítésből származó bevételek elszámolása és felhasználása

A befolyt vételárral és kamatokkal szemben az alábbi költségek számolhatók el:

- a.) telekalakítás, földrészlet megosztásával,
- b.) társasházzá való átalakítással,
- c.) forgalmi érték megállapításával,
- d.) elidegenítés lebonyolításával,
- e.) számlakezeléssel ténylegesen felmerült, igazolt költségek.

Átmeneti rendelkezések

14. §

- (1) A határozott időre bérbe adott lakások bérlői közül nem élhetnek elővásárlási jogukkal azok a bérlők, akik pénzbeli térítés ellenében mondtak le bérleti jogviszonyukról, és ezt követően kapták meg határozott időtartamra a lakást.
- (2) Az értékesítésre kijelölt, illetve az elővásárlási jog bejelentése alapján értékesítésre előkészített épületen, lakásban, helyiségben a kezelő csak azonnali beavatkozást igénylő

munkákat végezhet el. Amennyiben a karbantartás körét meghaladó javítási munka kerül elvégzésre, arról a Polgármesteri Hivatalt értesíteni kell és a vételárát újból meg kell állapítani.

- (3) A lakást, a helyiséget és a hozzátartozó épületrészt terhelő köztartozások és a fenntartással kapcsolatos költségek fedezetéről és kiegyenlítéséről az adás-vételi szerződés megkötését követő hónap 1. napjáig a kezelő köteles gondoskodni.
- (4) Nem köthető szerződés olyan személlyel, akinek lakbér, bérleti díj, közüzemi díj, állami vagy helyi adótartozása, továbbá társadalombiztosítási járulék hátraléka áll fenn. A tartozás hiányát a vevő a szerződéskötést megelőzően igazolni köteles.

15. §

Hatályba léptető és záró rendelkezések

- (1) Ez a rendelet 2004. május 10-én lép hatályba.
- (2) Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályukat veszítik az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 10/1994. (IV. 25.) számú Önkormányzati Rendelet, valamint az azt módosító 14/1994. (VII. 20.), 17/1996. (X. 01.), 22/1996. (XII. 15.), 16/1997. (XI. 30.), 7/1998. (III. 31.), 15/1998. (VII. 01.), 14/2000. (IV. 25.), 21/2000. (VII. 01.), 15/2001. (IX. 10.), és 11/2003. (VI. 15.) számú Önkormányzati Rendeletek.

Hajdúnánás, 2004. április 29.

Dr. Éles András
polgármester

Medgyesiné dr. Gombos Éva
jegyző

Záradék: Az önkormányzati rendelet kihirdetése megtörtént.

Hajdúnánás, 2004. május 18.

Medgyesiné dr. Gombos Éva
jegyző