

**Hajdúnánás Városi Önkormányzat
Képviselő-testületének**

34/2013. (XII. 20.) Önkormányzati Rendelete

az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. Fejezet
Általános rendelkezések**

1. A rendelet hatálya

1. § (1) E rendelet a Hajdúnánás Városi Önkormányzat tulajdonában lévő határozatlan és határozott időre bérbe adott lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.
- (2) Bérletkijelölési 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 házasátarsa az elidegenítés időpontjában is az önkormányzatnál, vagy az intézménynél áll munkaviszonyban.

2. A tartósan önkormányzati tulajdonban maradó lakások köre

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

**II. fejezet
Az önkormányzati tulajdonú lakások eladásának szabályai**

3. A vételár megállapítása

3. § (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.

4. A lakás vételárának megfizetése, kedvezmények

4. § (1) Ha a lakást az Ltv. alapján elővásárlási joggal rendelkező jogosult vásárolja meg, a vételárat egy összegben, vagy kérelmére havonként egyenlő részletben legalább 15 évi részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg.

- (2) Ha az (1) bekezdés szerint jogosult az egy összegű teljesítést vállalja és a teljes vételárát a szerződéskötéssel egyidejűleg kifizeti, részére a vételár 10 %-ának megfelelő összegű árengedményt kell megállapítani.
Szerződéskötéssel egyidejű kifizetésnek tekinthető hitelintézet közreműködésével történő legkésőbb 90 napon belüli halasztott megfizetés is.
- (3) Ha az (1) bekezdés szerinti jogosult a vételárát részletfizetéssel kívánja megfizetni, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20 %-át egy összegben kell megfizetnie.
- (4) Részletfizetés esetén az éves 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) A részletfizetési kedvezménytel történő értékesítés esetén a törlesztési határidő elmulasztásakor az adóst a teljesítésre teljesítési határidő kitézésével írásban fel kell szólítani.

5. Üres, vagy lakott lakások értékesítése

- 5. §** (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. fejezet

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladása

6. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételára

- 6. §** (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.

7. A vételár megfizetése

- 7. §** A helyiségek vételárát egy összegben kell megfizetni a szerződésben megjelölt időpontig.

IV. Fejezet Az értékesítéssel kapcsolatos eljárási szabályok

8. A vásárlási szándéknyilatkozata

8. § (1) Azon jogosultak, akik e rendelet hatályba lépésének napján nem az 1. számú mellékletben foglalt lakások bérlői, és folyamatos bérleti jogviszonyuk időtartama meghaladta a két évet, valamint hatvan napot meghaladó lakbér és közüzemi díj hátralékuk igazoltan nincs, vásárlási szándéknyilatkozatukat minden negyedév utolsó napjáig jelenthetik be a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal Közgazdasági Irodáján.
- (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 az elővásárlása jogosult személynek adásvételi 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 adásvételi szerződést meg kell kötni.

9. Az értékesítés előkészítése, szerződéskötés

9. § (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) A Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal
- ellátja az általános tájékoztatással kapcsolatos feladatokat,
 - nyilvántartja az elővásárlási joggal rendelkezők bejelentéseit, tájékoztatja vevőket a vételi lehetőségekről, a vételárról és a fizetési feltételekről,
 - elbírálja a jogosultság fennállását,
 - az ingatlankezelő szervezet bevonásával az adott ingatlanok értékesítéséről előterjesztést készít a Képviselő-testületnek,
 - lefolytatja a versenytárgyalást, és
 - 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:
- az ingatlan értékesítésre alkalmas állapotba való előkészítése,
 - elkészíteti az adott ingatlan értékbecslését,
 - szükség szerint elvégzi az ingatlanok társasházzá történő alakítását,
 - a vevővel megkötö a szerződést, átveszi a vételárat, nyilvántartja a részletfizetést,
 - befolyt pénzüsségeket és a kamatokat elkülönített számlán kezeli, azokat negyedévente elszámolási kötelezettség terhe mellett az Önkormányzat részére átutalja, és
 - 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 Hajdúnánási Közös Önkormányzati 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 adásvételi 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, vétkességétől függetlenül köteles azt az önkormányzatnak megtéríteni.

10. Versenytervezés útján történő értékesítés

- 10. §**
- (1) Ha a lakás vagy a helyiség üresen áll vagy az elővásárlási jog jogosultja lemondott a jogának gyakorlásáról, a lakást nyilvánosan meghirdetett versenytervezés útján kell értékesíteni. Versenytervezés útján kell értékesíteni a lakást vagy a bérbe 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, versenytervezés útján lehet értékesíteni az értékbecslést követően.
 - (3) A versenytervezésről a hirdetményt a Hajdúnánási Közös Önkormányzati 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, versenytervezés időpontját, helyét és a letétbe helyezendő bánatpénz összegét. A bánatpénz összege a lakás vagy helyiség kikiáltási árának 10 %-a.
 - (5) A versenytervezésen csak olyan jelentkező vehet részt, aki a hirdetményben foglalt feltételeket elfogadja, továbbá helyi adó tartozása igazoltan nincs.
 - (6) A versenytervezés útján történő értékesítés esetén csak egy összegben, készpénzzel vagy átutalással lehet a vételárat kiegyenlíteni.
 - (7) Az ingatlankezelő szerv a Közgazdasági Iroda értesítése alapján a versenytervezés nyertesével megköti a szerződést. Amennyiben a versenytervezés nyertese a szerződést, a versenytervezés lefolytatásától számított 30 napon belül önhibájából nem köti meg, a bánatpénz összege az önkormányzatot illeti meg.

- (8) A nyertes visszalépeése 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.

11. Az elidegenítésből származó bevételek elszámolása és felhasználása

11. § 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.

12. A kedvezményesen vásárolt lakások továbbadásának feltételei

12. § 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. Fejezet

13. Átmeneti rendelkezések

13. § (1) A határozott időre bérbe adott lakások bérlői közül nem élhetnek elővásárlási jogokkal azok a bérlők, akik pénzbeli térítés ellenében mondtak le bérleti jogviszonyukról, és ezt követően kapták meg határozott időtartamra a lakást.
- (2) Az értékesítésre kijelölt, vagy 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 Hajdúnánási Közös Önkormányzati 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 adók módjára behajtandó köztartozás hátraléka áll fenn. A tartozás hiányát a vevő a szerződéskötést megelőzően igazolni köteles.

14. Záró rendelkezések

14. § (1) E rendelet 2014. január 01. napján lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 11/2004. (V. 03.) Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalásáról szóló 8/2009. (III. 25.) Önkormányzati Rendelet.

Hajdúnánás, 2013. december 19.

Szólláth Tibor
polgármester

Dr. Kiss Imre
jegyző

Záradék: Az önkormányzati rendelet kihirdetése megtörtént.

Hajdúnánás, 2013. december 20.

Dr. Kiss Imre
jegyző