

Dunaharaszti Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2010. (III. 30.) rendelete

az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítésének szabályairól

Dunaharaszti Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, figyelemmel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 54. §-ában foglaltakra, a következő rendeletet alkotja:

I. RÉSZ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed a Dunaharaszti Város Önkormányzat tulajdonában lévő lakások közül azokra, amelyeket a Képviselő-testület elidegenítésre kijelöl.

(2) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások értékesítése tekintetében a tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja.

(3) Elidegenítésre kijelölt önkormányzati lakások csak nyilvános pályázat (nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás) útján értékesíthetők.

(4) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) és a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.

II. RÉSZ A LAKÁSOK ELADÁSA

A lakások vételára

2. §

(1) Az 1. § (1) bekezdés hatálya alá tartozó esetben az önkormányzati lakás vételárát a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

- a) az épület településen belüli fekvése;
- b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;
- c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;
- d) a lakás alapterülete és komfortfokozata;
- e) a lakottság ténye

figyelembevételével, forgalmi értékbecslés készíttetésével kell megállapítani.

(2) A nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás során a kikiáltási ár azonos az értékbecsléssel megállapított beköltözhető forgalmi értékkel, függetlenül attól, hogy a lakás beköltözhető, vagy lakott.

(3) Ha a lakás beköltözhető (üres), a versenytárgyalás során a tényleges vételár az értékbecsléssel megállapított beköltözhető forgalmi értéknél alacsonyabb nem lehet.

(4) Ha a lakás lakottan kerül értékesítésre, a versenytárgyalás során a tényleges vételár alapjául szolgáló összeg (továbbiakban: alapösszeg) a versenytárgyaláson kialakult végleges ár, amely az értékbecsléssel megállapított beköltözhető forgalmi értéknél alacsonyabb nem lehet.

Ha az az elővásárlási jog jogosultja - Ltv. 49. § (1) bekezdés szerinti jogosult - él az elővásárlási jogával, a vételár az alapösszeg 100 %-a. Ha az elővásárlási jog jogosultja nem él elővásárlási jogával, úgy a kívülálló nyertes ajánlattevő által fizetendő vételár az alapösszeg legalább 70 %-a.

(5) A szerződés megkötésével járó költségek a vevőt terhelik. Ugyancsak a vevő kötelessége és költsége a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének biztosítása is.

A lakás vételárának megfizetése, kedvezmények

3. §

(1) A lakás vételárát a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

(2) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, és a vételárát a szerződéskötéssel egyidejűleg, illetve kölcsönfelvétel esetén a pénzüintézet egyösszegű átutalásával teljesíti, úgy részére a 2. § (4) bekezdése alapján megállapított vételár 30 %-nak megfelelő engedményt kell biztosítani.

(3) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, akkor az általa a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások igazolt ellenértékével az általa fizetendő vételárát csökkenteni kell.

(4) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, kérelmére legalább 15, legfeljebb 20 évi részletfizetési kedvezményt kell biztosítani, a megállapított vételár 20 %-ának egyösszegű befizetése mellett. A fennmaradó vételárhátralékot havonta egyenlő részletekben kell megfizetni.

(5) Részletfizetés esetén a vételárhátraléokra kamatot kell fizetni, melynek mértéke azonos a Ptk-ban meghatározott pénztartozások után járó mindenkori kamat összegével.

(6) A részletfizetési kötelezettség három havi nem teljesítése esetén a hátralévő összeg megfizetése egy összegben esedékessé válik.

(7) Az elővásárlási jog alapján csak akkor köthető meg az adásvételi szerződés, ha a tárgyban lakásra semminemű bérleti díj, köztartozás-, üzemeltetési költséghátralék nem áll fenn.

Elővásárlási ajánlat tartalma és az ajánlati kötöttség ideje

4. §

(1) Elővásárlási joggal terhelt lakás megvételére versenytárgyalás eredményeként kialakult vagy harmadik személy által tett ajánlatot, az elővásárlási jog jogosultjával az ajánlat megtételétől számított 8 napon belül, annak egész terjedelmében, írásban közölni kell.

(2) Az elővásárlási jog jogosultja a harmadik személy vételi ajánlatára írásban, 30 napos határidőn belül köteles választ adni.

(3) Az adásvételi szerződés az elővásárlási jog gyakorlása útján akkor jön létre, ha az elővásárlásra jogosult nyilatkozatában a megtett vételi ajánlat tartalmát magáévá teszi.

(4) Nyugellátásban részesülő bérlő lakását a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére, csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

A kedvezményesen vásárolt lakások továbbadásának és cseréjének feltételei

5. §

- (1) Az elővásárlási jog jogosultja által kedvezményesen vásárolt lakásra:
- egyösszegű fizetés esetén a szerződéskötéstől számított 5 évre szóló elidegenítési tilalmat,
 - részletfizetés esetén jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat kell a részletfizetés időtartamára bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba Dunaharaszti Város Önkormányzata javára.

(2) Ha az elővásárlási jog jogosultja az általa kedvezménytel megvásárolt lakás tulajdonjogát át kívánja ruházni, vagy el kívánja cserélni az elidegenítési tilalom fennállása alatt, a Képviselő-testület csak akkor járulhat hozzá az átruházáshoz vagy cseréhez, ha a 3.§ (2) bekezdésben foglalt kedvezményt visszatérítik az önkormányzat javára.

III. RÉSZ

AZ ÉRTÉKESÍTÉSSEL KAPCSOLATOS ELJÁRÁSI SZABÁLYOK

Az értékesítés előkészítése, szerződéskötés

6. §

(1) A vételi ajánlat beérkezését követően a Jegyző megvizsgálja az elővásárlási jog fennállását és ha azt állapítja meg, hogy a kérelmezőnek elővásárlási joga nincs, erről az ügyfelet 30 napon belül értesíti.

(2) Az előkészítés után az értékesítésre kijelölést a Polgármester a Képviselő-testület elé terjeszti.

7. §

(1) Az elidegenítésre kijelölt lakásokat a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Csoportja készíti elő értékesítésre, és végzi az elidegenítéssel kapcsolatos feladatokat.

Az adásvételi szerződést a Polgármester köti meg a Képviselő-testület megbízása alapján.

(2) Az elidegenítéssel megbízott Vagyongazdálkodási Csoport feladatai:

- értékbecslés elkészítése,
- az eladási ajánlat megtétele,
- elővásárlásra jogosult nyilatkoztatása, hogy kíván-e elővásárlási jogával élni,
- a tulajdonjog-változás és elidegenítési tilalom ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetése,
- az elidegenítési tilalom lejártakor annak az ingatlan-nyilvántartásból való törlése.

(3) Az ajánlati kötöttség időtartama 3 hónap. Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- az ingatlan legfontosabb, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatait,
- az ingatlan vételárát,
- a fizetési feltételeket,
- az ajánlati kötöttség idejét,
- a szerződéskötéshez szükséges igazolások beszerzését.

Versenyárgyalás útján való értékesítés

8. §

(1) Az elidegenítésre kijelölt, illetve a megüresedő bérlakásokat csak nyilvánosan meghirdetett versenyárgyalás útján lehet értékesíteni.

(2) A versenytárgyalásról szóló hirdetményt a helyben szokásos módon kell legalább 45 nappal a határidő előtt közzétenni.

(3) A versenytárgyalás útján történő értékesítés esetén a vételárat készpénzzel, vagy egyösszegű banki átutalással lehet kiegyenlíteni.

Az elidegenítésből származó bevételek elszámolása és felhasználása

9. §

(1) Az értékesítésből befolyó vételárat – az Ltv. 62. § (1) bekezdésének megfelelően - elkülönített számlán kell kezelni.

(2) Az értékesítésből befolyt vételárat az Önkormányzat lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra, így különösen:

- a) új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,
- b) lakóépület teljes vagy részletes felújítására, korszerűsítésére,
- c) városrehabilitációra,
- d) az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,
- e) önkormányzati helyi támogatás nyújtására,
- f) lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére,
- g) a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól és a lakásszövetkezetektől átvállalt önrészt is,
- h) az Ltv. 34. § (3) bekezdésében említett önkormányzati lakbértámogatás nyújtására használhatja fel.

(3) A lakások elidegenítéséből származó bevételből az Önkormányzat levonhatja az Ltv. 62. § (5) bekezdésében meghatározott költségeket.

(4) Az Ltv. 62.§-ához megjelölt és elkülönített számlán nyilvántartott bevételek felhasználásáról kizárólag a Képviselő-testület dönt, egyrészt az éves pénzügyi terv elfogadásakor, másrészt szükség szerint az év közben felmerült egyedi esetekben.

IV. RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

10. §

(1) Ez a rendelet 2010. április 1-jén lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Dunaharaszti Város Önkormányzatának az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítésének helyi szabályairól szóló 8/1994. (VI. 27.) számú rendelete.

Dr. Szalay László
polgármester

Pethő Zoltán
jegyző

Záradék: A rendelet kihirdetve 2010. március 30-án.

Dunaharaszti, 2010. március 30.

Pethő Zoltán
jegyző