

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVII. törvény 54. § (1) és (3) bekezdésében, az 58. § (2) és (3) bekezdésében és a 62. § (3) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

A rendelet hatálya

1. §

(1) E rendelet hatálya kiterjed minden, Dombóvár Város Önkormányzatának (a továbbiakban: önkormányzat) kizárólagos tulajdonában álló és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet hatálya alá tartozó lakásra, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségre, a fekvési helytől függetlenül.

Az elidegenítésre kijelölés szabályai

2. §

(1) Az elidegenítésre kerülő lakásokat (a továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket (a továbbiakban: helyiség) a képviselő-testület jelöli ki az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet szerint a bérbeadói feladatokat ellátó szervezet javaslatára.

(2) Nem jelölhetők ki elidegenítésre:

- a. az állami forrás igénybevételével épített vagy megvásárolt önkormányzati lakások az állam javára fennálló elidegenítési és terhelési tilalom fennállásáig,
- b. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVII. törvényben (a továbbiakban: lakástörvény) meghatározott helyiségek,
- c. hitelszerződés fedezetéül szolgáló, jelzáloggal terhelt ingatlanokban lévő lakások.

(3) Amennyiben a lakástörvény 55. §-a szerint az elidegenítéshez hozzájárulás szükséges, a kijelölésre csak akkor kerülhet sor, ha az elidegenítéshez a lakástörvény szerinti jogosult hozzájárult.

Elővásárlási jog

3. §

(1) A lakástörvényben meghatározottak szerint a bérlőt és a vele egy tekintet alá eső személyt a lakástörvény szerinti elővásárlási jog illeti meg (a továbbiakban: törvényen alapuló elővásárlási jog).

(2) Amennyiben a lakást vagy helyiséget a lakástörvény szerint nem érinti elővásárlási jog, a képviselő-testület a bérlőnek és a lakástörvény szerint vele egy tekintet alá eső személynek az e rendeletben meghatározott feltételekkel biztosít, a jogcím nélküli lakáshasználónak biztosíthat elővásárlási jogot (a továbbiakban: rendeleten alapuló elővásárlási jog).

A forgalmi érték megállapítása

4. §

(1) A lakás és a helyiség forgalmi értékét az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) rendelkezései szerint kell megállapítani.

(2) Amennyiben a lakás vagy a helyiség üres, vagy a jogosult nem él elővásárlási jogával, a képviselő-testület ellenkező döntése hiányában az elidegenítést a vagyonrendelet szerint kell lebonyolítani.

(3) Az (1) bekezdés szerint megállapított forgalmi érték megállapítása után a lakásban és a helyiségben csak a lakástörvény szerinti azonnali beavatkozást igénylő munkálatok végezhetők el. Abban az esetben, ha a karbantartás rendes körét meghaladó javítási munkálatok kerülnek elvégzésre, úgy a forgalmi értéket újból meg kell állapítani és ehhez igazodóan kell új vételárat meghatározni.

Az ajánlat és az ajánlati kötöttség

5. §

(1) Amennyiben a lakásra vagy helyiségre elővásárlási jog áll fenn, a lakást és a helyiséget először az elővásárlásra jogosultaknak kell felajánlani megvételre. Az elővásárlásra jogosulttal az ajánlatban közölni kell:

- a.) az ingatlan-nyilvántartási adatokat,
- b.) a műszaki állapotra vonatkozó tájékoztatást,
- c.) a forgalmi értéket,
- d.) a vételárat és a fizetési feltételeket a kedvezményekkel együtt,
- e.) az ajánlati kötöttség idejét.

(2) Az ajánlati kötöttség ideje harminc nap az ajánlat kézhezvételétől számítva.

Lakások értékesítésének feltételei a rendeleten alapuló az elővásárlási jog gyakorlása esetén

6. §

(1) Ha a lakást a rendeleten alapuló elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár – (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a forgalmi érték, melyet egyösszegben kell megfizetni.

(2) Amennyiben az adott lakás tekintetében a bérleti jogviszony már legalább két éve folyamatosan fennáll és a jogosultnak nincs lakbértartozása, a vételár a forgalmi érték 80%-a.

Lakások értékesítésének feltételei a törvényen alapuló elővásárlási jog gyakorlása esetében

7. §

(1) Ha a lakást a törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, abban az esetben a lakás vételára

a.) összkomfortos lakás esetében a forgalmi érték 90%-a,

b.) komfortos lakásnál

ba) az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet szerinti II. műszaki állapotú lakás esetében a forgalmi érték 85%-a,

bb.) az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet szerinti III. műszaki állapotú lakás esetében a forgalmi érték 80%-a,

c.) félkomfortos lakás esetében a forgalmi érték 75%-a,

d.) komfort nélküli lakás esetében a forgalmi érték 70%-a,

mely a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak értékével csökken.

(2) Ha a lakást a törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételárat egy összegben vagy kérelmére tizenöt évi részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg. A jogosult a tizenöt évnél rövidebb időre is vállalhat kötelezettséget a vételárhátralék megfizetésére.

(3) Ha a lakást a törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, és legalább három éve folyamatos bérleti jogviszonya áll fenn az adott lakás vonatkozásában, továbbá vállalja a vételár egy összegben történő megfizetését és azt, hogy teljes vételárat a szerződéskötéssel egyidejűleg kifizeti, abban az esetben

a.) összkomfortos és komfortos lakás esetében a vételár 15%-ának,

b.) félkomfortos lakás esetében a vételár 20%-ának,

c.) komfort nélküli lakás esetében a vételár 30%-ának

megfelelő összegű árengedmény illeti meg.

(4) Ha a lakást a törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, és részletfizetési kedvezménnyel kíván élni, abban az esetben – ha kéri – a szerződés

megkötésekor a vételár 20%-ának egy összegben való megfizetése köthető ki, azonban magasabb első vételárrészlet megfizetésére is vállalhat kötelezettséget. A vevőnek a szerződés megkötésekor egy összegben megfizetett vételárrészlet után fennmaradó hátraléokra a fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(5) Ha a lakást a törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, és részletfizetési kedvezménnyel kíván élni, de vállalja azt, hogy a vételárhátralékot a (2) bekezdésben meghatározotthoz képest rövidebb idő alatt törleszti, abban az esetben a vételárhátralékból engedmény illeti meg. Az engedmény összege:

a.) amennyiben az elővásárlásra jogosult vállalja azt, hogy a vételárhátralékot a szerződés megkötésétől számított öt éven belül megfizeti, abban az esetben a vételárhátralék 10%-ának megfelelő összeg,

b.) amennyiben az elővásárlásra jogosult azt vállalja, hogy a vételárhátralékot a szerződés megkötésétől számított 10 éven belül megfizeti, abban az esetben a vételárhátralék 5%-ának megfelelő összeg.

(6) Ha a vevő az esedékes vételár részletet három egymást követő hónapban nem fizeti meg, az (5) bekezdés szerinti a kedvezményeket elveszti. A lakás adásvételi szerződésben ki kell kötni az elállás jogát arra az esetre, ha a vevő a vételár részleteket tartósan - legalább hat hónapon át - nem fizeti ki. Amennyiben a vételárhátralék megfizetésének elmaradása a vevő önhibáján kívül eső okra vezethető vissza, a követelés mérséklésére és elengedésére a vagyonrendelet szabályai az irányadóak.

(7) Részletfizetés esetén, ha a vevő vállalja a szerződésben foglalt határidő előtt a vételárhátralék teljes kiegyenlítését, úgy a teljesítés időpontjában a hátralévő időre számított kamatok nem kell megfizetnie és az így megállapított vételárhátralékból 5% engedmény illeti meg.

(8) Részletfizetés esetében a vételárhátralék összege után a vevőnek kamatot kell fizetnie. A kamat mértéke a polgári törvénykönyv szerinti törvényes kamat mértékével egyenlő. A késedelmesen teljesített törlesztő részletekre késedelmi kamatot kell felszámítani.

8. §

(1) Amennyiben a törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultja a bérlő, és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet szerint szociális bérlakásra lenne jogosult, abban az esetben

a.) a 6. § (2) bekezdése szerinti részletfizetési kedvezmény időtartama húsz év,

b.) részletfizetés esetén a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet a 6. § (4) bekezdésétől eltérően a vételár 10%-a, a kamat mértéke a 6. § (8) bekezdése szerinti kamatmérték 50%-a,

c.) a 6. § (3) bekezdése szerinti vételárengedmény a bérleti jogviszony időtartamára tekintet nélkül megilleti,

d.) a 6. § (5) bekezdése szerinti engedményhez képest további 5% engedmény illeti meg.

9. §

- (1) Annak a bérlőnek a lakását, aki elővásárlási jogával nem él, a lakást a lakástörvényben meghatározott esetben csak hozzájárulásával lehet harmadik személy részére elidegeníteni.
- (2) A lakottan értékesített lakás vételára határozatlan idejű bérleti szerződése esetén a forgalmi érték 80%-a, határozott idejű bérleti szerződés esetén a forgalmi érték 90%-a.
- (3) A vevő köteles a vásárláskor érvényes bérleti szerződésben foglalt feltételeket annak megszűnéséig változatlan tartalommal fenntartani, határozatlan idejű szerződés rendes felmondással csak megfelelő és beköltözhető cserelakás biztosítsa esetén, vagy pénzbeli térítés ellenében szüntethető meg.
- (4) Ha a bérlő a bérleti szerződés felmondásának feltételeként cserelakásra vagy pénzbeli térítésre tart igényt, ennek költségei a vevőt terhelik, amelyet nem háríthat az önkormányzatra.

Helyiségek értékesítésének feltételei törvényen és a rendeleten alapuló elővásárlási jog gyakorlása esetében

10. §

- (1) Ha a helyiséget elővásárlásra jogosult vásárolja meg, abban az esetben a helyiség vételára a lakástörvény 60. §-ában meghatározott rendelkezésre is tekintettel meghatározott forgalmi érték 100%-a.
- (2) Ha a helyiséget elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételarat egy összegben vagy kérelmére legfeljebb egy évi részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg.
- (3) Ha a helyiséget elővásárlásra jogosult vásárolja meg, és részletfizetési kedvezménnyel kíván élni, abban az esetben a szerződés megkötésekor a vételár 50%-ának megfelelő összeget köteles egy összegben megfizetni, míg a vételár fennmaradó 50%-ának megfelelő összeget egyenlő részletekben köteles kiegyenlíteni.
- (4) Részletfizetés esetén a vételárhátralék összege után a vevőnek kamatot kell fizetnie. A kamat mértéke a polgári törvénykönyv szerinti törvényes kamat mértékével egyenlő. Ha a vevő az esedékes vételár részletet három egymást követő hónapban nem fizeti meg, a vételárhátraléka egy összegben esedékessé válik.

11. §

- (1) A bérleti jog fennállásával értékesített helyiség vételára a forgalmi érték, amelyet egy összegben kell megfizetni.
- (2) A vevő köteles a vásárláskor érvényes bérleti szerződésben foglalt feltételeket annak megszűnéséig változatlan tartalommal fenntartani.
- (3) Ha a bérlő a bérleti szerződés felmondásának feltételeként cserehelyiségre vagy pénzbeli térítésre tart igényt, ennek költségei a vevőt terhelik, amelyet nem háríthat az önkormányzatra.

Elidegenítési és terhelési tilalom

12. §

(1) Ha a lakás vagy helyiség vevője az ingatlant részletre vásárolta meg, a vételárhátralék és járulécai erejéig az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot és ennek biztosítására a vételár teljes megfizetésének időtartamára elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni az önkormányzat javára. Az elidegenítési és terhelési tilalom csak akkor törölhető, ha a vételárhátralék egy összegben kiegyenlítésre kerül.

(2) Az árengedménnyel vásárolt lakásra egyösszegű teljesítés esetén a szerződéskötéstől számított öt évre szóló elidegenítési és terhelési tilalmat kell a szerződésben kikötni és azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni az önkormányzat javára, amely az egyösszegű teljesítéshez kapcsolódó árengedmény visszafizetését biztosítja, ha a tulajdonos a lakást öt éven belül értékesíteni kívánja. Amennyiben a vevő a vételárat kölcsön felvételével egy összegben egyenlíti ki, a kölcsön biztosítékaul szolgáló jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba a képviselő-testület hozzájárulásával jegyezhető be első ranghelyen.

(3) Ha a vevő az általa árengedménnyel megvásárolt lakás tulajdonjogát átruházza az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt, ahhoz csak akkor adható meg a hozzájárulás, ha a kedvezményt visszatéríti az önkormányzat javára. A hozzájárulás megadására a polgármester jogosult.

(4) A feltételek fennállása esetén az ingatlan tehermentesítésével kapcsolatos nyilatkozatok megtételére a polgármester jogosult, a felmerülő költségek a tulajdonost terhelik.

Az adásvételi szerződés megkötése

13. §

(1) Az adásvételi szerződés csak azzal köthető meg, akinek a szerződéskötés időpontjában nincs adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozása, vagy a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása, továbbá lakbérhátraléka.

(2) Részletfizetéssel történő vásárlásnál a vevő a vételár teljes kifizetéséig köteles az ingatlanra vagyonszámításra kötni. E kötelezettséget az adásvételi szerződésben rögzíteni kell.

Az elidegenítéséből származó bevételek felhasználása

14. §

(1) A képviselő-testület az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került és e rendelet alapján értékesített lakások elidegenítéséből származó teljes bevételt a számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített önkormányzati számlán helyezi el.

(2) Az (1) bekezdés szerinti lakások értékesítéséből befolyó vételárat az önkormányzat a lakástörvény 62. § (3) bekezdésében meghatározott célokra – a (3) bekezdésben rögzített fontossági sorrend figyelembe vételével – használja fel.

(3) Az (1) bekezdés szerinti lakások értékesítéséből befolyó vételárat elsősorban önkormányzati tulajdonban levő lakóépületek felújítására, korszerűsítésére, másodsorban a bérlakás állomány növelésére kell fordítani.

Záró rendelkezések

15. §

(1) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a vagyonrendelet, a polgári törvénykönyvről szóló törvény és a lakástörvény rendelkezései az irányadók.

16. §

(1) Ez a rendelet 2012. március 1-jén lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő értékesítésekre is alkalmazni kell.

(2) Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 17/1997. (V. 27.) önkormányzati rendelet.

Szabó Loránd
polgármester

dr. Gábor Ferenc
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetése 2012. február 27-én megtörtént.

dr. Gábor Ferenc
jegyző