

**Kunhegyes Város Önkormányzata Képviselőtestületének
a 17/2009. (IX.16.) rendelettel módosított 5/2004.(III.25.) rendelete**

**Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek
elidegenítéséről**

(egységes szerkezetben)

Kunhegyes Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: lakástörvény) 54. §-ban kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja.

A rendelet hatálya

1.§

A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonában lévő forgalomképes lakásokra, továbbá nem lakás céljára szolgáló helyiségekre. A törzsvagyon körébe tartozó forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes ingatlanokra vonatkozó rendelkezést külön rendelet szabályozza.

I. fejezet

A lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása

2.§.

(1) A elővásárlási jog – a lakástörvény alapján – a bérlőt, bérlőtársat, társbérlőt (továbbiakban: bérlőt) továbbá hozzájárulásukkal egyenes ági rokonát, örökbefogadott gyermekét (továbbiakban: a bérlővel egy tekintet alá eső személyek) illeti meg.

(2) Az elővásárlási jog megilleti azt a bérlőt is, aki a lakástörvényben biztosított vételi jogát a lakástörvényben megállapított határidőben nem érvényesítette.

(3) Ha a bérlőt nem illeti meg vételi vagy elővásárlási jog, a vele egy tekintet alá eső személyek sem élhetnek e joggal.

3. §

(1) Az elővásárlási jog jogosultja akkor gyakorolhatja elővásárlási jogát, ha a képviselő-testület a lakást, ingatlant elidegenítésre kijelölte.

(2) Az elővásárlási jog jogosultja részére a kijelölést követő 30 napon belül a Polgármesteri Hivatal ajánlatot kell tegyen. Az ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlati kötöttség időtartamát, a vételár mértékét, a szerződés megkötésekor fizetendő vételár részlet mértékét, a részletfizetés időtartamát, a kamat mértékét, a vételár engedmény feltételeit.

(3) A bérlőnek 30 napon belül nyilatkozni kell, élni kíván-e elővásárlási jogával. Ha a bérlő nem nyilatkozik, vagy elővásárlási jogával nem él, a lakástörvényben meghatározott kivétellel a lakás harmadik személy részére értékesíthető. (Elővásárlási jog a rendelet 1. számú mellékletében felsorolt lakásokra gyakorolható.)

(4) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérlőjének a lakását 1 évig nem lehet harmadik személy részére értékesíteni, ha szociális körülménye alapján a bérleményében lévő lakást nem tudja megvásárolni. Ez alól kivételt képez a lakástörvény 50. § (2) bekezdésében foglalt – nyugdíjas bérlőt érintő - rendelkezés.

Szociális körülmény alapján rászorulóknak tekinthetők körét az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről szóló önkormányzati rendelet tartalmazza.

4. §

(1) A lakás vételárát a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján kell megállapítani. A forgalmi értékből le kell vonni a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékét.

(2) Az (1) bekezdés szerinti forgalmi értéket 10 %-kal kell csökkenteni a lakottság tényének figyelembevételével.

(3) Ha a bérlő nem él vételi vagy elővásárlási jogával és a lakása harmadik személy részére kerül eladásra, az eladási ár azonos a lakott forgalmi értékkel.

(4) Üresen álló önkormányzati lakás értékesítése esetén a vételár a forgalmi értéknél nem lehet alacsonyabb.

(5) Üresen álló önkormányzati lakást annak a személynek a részére kell elidegeníteni, aki a forgalmi értékhez viszonyítva a legmagasabb vételár ajánlatot teszi.

(6) Az értékesítésre kijelölt üresen álló lakásokat a Polgármesteri Hivatal értékesítésre meg kell hirdesse a kijelölést követő 60 napon belül.

(7) A hirdetménynek tartalmaznia kell a lakás lényeges adatait (hrsz, utca, házszám, komfortfokozat, alapterület, helyiségek megnevezése, műszaki állapota, ingatlan forgalmi értéke, fizetési feltételek, versenytárgyalás helye, a vételi ajánlat benyújtásának határideje).

5. §

(1) Az elővásárlási jog jogosultja az adásvételi szerződés megkötésekor megállapított vételár 10 %-át kérésére egy összegben megfizetheti.

(2) Az első vételár részlet befizetése után a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben úgy kell megállapítani, hogy maximum 25 év alatt a teljes vételár megfizetésre kerüljön.

(3) Ha a lakást harmadik személy vagy üresen álló lakást bárki megvásárol, a vételárra részletfizetés nem adható.

6. §

(1) Részletfizetéssel történő vétel esetén az adásvételi szerződésben a hátralék mértékéig jelzálogjogot, a tartozás kiegyenlítéséig elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni az Önkormányzata javára.

(2) A vételár hátralékra bejegyzett jelzálogjog fennállásáig a lakás másra át nem ruházható.

7. §

(1) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg és a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti, 20 % árengedmény illeti meg.

(2) A vételár hátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtt történő kiegyenlítése esetén a vevő részére a még fennálló tartozásból 10 % engedményt kell adni.

8.§

(1) A vételár 25 év alatt történő megfizetés vállalása esetén az adásvételi szerződés megkötésétől számított 1 év utolsó napja után fennmaradó vételár hányadra a Ptk. szerint megállapított pénztartozás utáni kamatot kell fizetni.

(2) Ha az adásvételi szerződés megkötésekor a jogosult vállalja, hogy a teljes vételárat 25 év helyett 5 év alatt megfizeti, úgy kamat nem számolható fel.

(3) Ha a jogosult a havonta esedékes részletfizetéssel késedelembe esik, vagy az adásvételi szerződésben vállalt határidőben a teljes vételárat nem fizeti meg, a késedelmes teljesítés után a Ptk. szerinti kamatot kell felszámítani.

II. fejezet

A lakástörvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladása

9. §

(1) Az önkormányzat elővásárlási jogot biztosít annak a bérlőnek, akinek a lakása nem állami tulajdonból került az önkormányzat tulajdonába (önkormányzati pénzeszközből létesült). Az elővásárlási jog a 2. számú mellékletben felsorolt lakások esetében gyakorolható.

(2) Az elővásárlási jog a bérlőt, bérlőtársat, társbérlőt (továbbiakban: bérlőt) továbbá hozzájárulásukkal egyenes ági rokonát, örökbefogadott gyermekét (továbbiakban: a bérlővel egy tekintet alá eső személyek) illeti meg.

(3) Ha a bérlőt nem illeti meg elővásárlási jog, a vele egy tekintet alá eső személyek sem élhetnek a joggal.

(4) Az elővásárlási jogot az arra jogosult akkor gyakorolhatja, ha a képviselő-testület a lakást, ingatlant elidegenítésre kijelölte.

(5) Szociálisan rászorulóknak tekinthető bérlő lakását, ha elővásárlási jogával nem tud élni, e rendelet 3.§ (4) bekezdésben foglalt feltétellel lehet elidegeníteni.

10. §

(1) A Polgármesteri Hivatal a bérlő részére ajánlatát e rendelet 3. § (2) bekezdésében foglaltak alapján kell megtegye.

(2) A bérlő nyilatkozatát e rendelet 3. § (3) bekezdésében foglalt határidőben teheti meg.

11. §

A forgalmi érték megállapítására, a lakottság tényének figyelembevételére, harmadik személy részére és üresen álló lakás értékesítésének feltételei vonatkozásában a 3. § (1)- (7) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni.

12. §

Az értékesítésnél a 5.§. (2)-(3) bekezdését, a 6.§. és a 8.§. rendelkezéseit alkalmazni kell.

III. fejezet**Nem lakáscélú helyiségek eladása****13. §**

(1) Ha a helyiséget az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár azonos a helyiség forgalmi értékével. (3. sz. melléklet)

(2) Amennyiben a helyiséget nem az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, e rendelet 4. § (6) és (7) bekezdésében foglaltak alapján a helyiséget értékesítésre meg kell hirdetni. A vételár a helyiség forgalmi értékénél alacsonyabb nem lehet. Nyilvános versenytárgyaláson a helyiséget annak a személynek a részére kell elidegeníteni, aki a legmagasabb vételár ajánlatot teszi.

14. §

(1) Az elővásárlási jog jogosultja a vételár megfizetésére maximum 2 év időtartamra részletfizetést kérhet. A részletre történő vásárlás esetén az adásvételi szerződés megkötésekor a megállapított vételár 50 %-át egy összegben kell megfizetni.

(2) A 13. § (2) bekezdése szerinti adásvétel esetén a vételárra részletfizetés nem adható.

15. §

(1) Részletfizetés esetén a vételár hátralékra a Ptk. szerint megállapítható kamatot kell felszámítani.

(2) Ha a vevő a törlesztő részlet fizetésével késedelembe esik, terhére a késedelmes törlesztés után a Ptk. szerinti kamatot kell felszámítani.

*IV. fejezet***Hatásköri szabályok****16. §**

- (1) A Képviselő-testület dönt a lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről.
- (2) A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére meghirdetett versenytárgyalást az önkormányzat Pénzügyi Bizottsága folytatja le és kijelöli a vevőt, aki a legmagasabb vételár ajánlatot tette.
- (3) A versenytárgyalást követő 15 napon belül – az önkormányzat nevében – az adásvételi szerződést a polgármester köti meg.

Záró rendelkezések**17. §¹**

- (1) Ez a rendelet kihirdetése napján lép hatályba.
- (2) E rendeletben nem szabályozott kérdésekre a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, módosított 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 10/1994.(II.28.)sz. rendelet.
- (4) E rendeletet az SZMSZ-ben meghatározott módon kell kihirdetni és közzétenni.
- (5) *E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK. irányelvbe ütköző rendelkezést nem tartalmaz.*

Kelt: Kunhegyes, 2004. március 24..

Kontra József
polgármester

Rentzné dr.Bezdán Edit
jegyző

¹ A rendelet 17.§-át az (5) bekezdéssel kiegészítette a 17/2009.(IX.16.) Ör.rendelet 4. §-a 2009. szeptember 16-i hatállyal.

1.sz. melléklet az 5/2004. (III.25.) sz. rendelethez

A lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások

Sorsz:	Lakás címe:	Hrsz.:	Lakás száma:
1./	Beloiannisz u. 114.	2135/A/1	1
2./	Arany J. u. 2.	270	2
3./	Ady E. u. 4.	445	1
4./	Dózsa Gy. u. 31.	2435/A/1	1

A lakástörvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások

Sorszám:	Lakás címe:	Hrsz.:	Lakás száma:
1./	Ady E. u. 4.	445	1
2./	Kossuth u. 15-17	2 833	1
3./	Kossuth u. 49.	384/3	1
4./	Kossuth u. 30-32	382	1
5./	József A. u. 31.	711	3
6./	Kálvin u. 6.	2 028	3
7./	Kálvin u. 9.	2 331	3
8./	Feketehegy u. 2.	40	1
9./	Szabadság tér 4.	2340/A/1	1
10./	Bethlen u. 16. I./3	2323/8/A/3	1
11./	Kuthen u. 26.	1 166	1

3. sz. melléklet az 5/2004. (III.25.) sz. rendelethez

Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakáscélú helyiségek

Sor- szám:	Ingatlan címe:	Hrsz:	Hasznos alapterü- let m2	Megnevezés:
1./	Ady E. u. 3.	455	30	iroda
2./	Ady E. u. 3.	455	30	garázs
3./	Ady E. u. 3.	455	45	raktár
4./	Ady E. u. 4.	445/B/2	70	iroda
5./	Kálvin u. 6.	2331	58	üzlet (2)
6./	Feketehegy u. 2.	40	55	műhely
7./	Tiszaszentimrei u.	2902	108	fémhull. telep
8./	Tiszagyendai u.	3247	211	ravatalozó
9./	Berzsenyi u.	469/4	77	sporttelepi raktár
10./	Madarasi u.	3309/2-3		strandfürdő
11./	Madarasi u.	3310		üdülőbázis
12./	Külterület	0833/41	45	állatátadó mázsaházzal

A rendelet indokolása

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakáscélú helyiségek elidegenítésének szabályait a többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény nem szabályozza teljes körűen.

A törvény 54. §-ban felhatalmazza az önkormányzatokat a tulajdonukban lévő lakások és nem lakáscélú helyiségek törvényben nem szabályozott kérdéseiben rendeletük megalkotására.

A törvény meghatározza a vételi és elővásárlási jog jogosultjainak körét, azokat akik a bérlő hozzájárulásával vételi vagy elővásárlási jogukkal élhetnek. A vételár megállapításánál figyelembe veendő szempontokat, kedvezményeket, részletfizetési határidőt. A törvény azonban nem határozza meg a kedvezmények mértékét, az elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítésének feltételét - azt az önkormányzatoknak kell rendeletükben szabályozni.

A rendeletet a törvényben nem szabályozott kérdésekben az irányelveknek, valamint a helyi sajátosságoknak megfelelően állítottuk össze. Tartalmi és formai szempontból az Európa Uniós elvárásokat vettük figyelembe. Tartalmi szempontból a - meghallgatáshoz való jogot, hatékony jogi felülvizsgálat elvét, egyenlőség elvét, diszkrimináció tilalmát, az igazságosság és méltányosság elvét, visszaható hatály tilalmát, a jogbiztonság és előreláthatóság elvét, arányosság elvét, emberi jogok védelmét, jóhiszeműség elvét, kölcsönös elismerés elvét, közvetlen hatály elvét, közvetlen alkalmazhatóság elvét, a négy gazdasági alapszabadság biztosítását és megengedhető kivételek elvét, verseny torzításának tilalmát – vettük figyelembe.

Rendeletünk az alábbi elemeket tartalmazza:

- A rendelet hatályának kiterjesztése
- A lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása
- A lakástörvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladása
- Nem lakáscélú helyiségek eladása
- Hatásköri szabályok

- Záró rendelkezések.

A tervezet 1.§-ban a rendelet hatályát a forgalomképes lakásokra és nem lakáscélú helyiségekre vonatkoztattuk. A törzsvagyron körébe tartozó korlátozottan forgalomképes ingatlanokban – intézmények, középületek - lévő lakások és nem lakáscélú helyiségekre nem vonatkozik, mert azokat az önkormányzat vagyonáról szóló önkormányzati rendelet szabályozza.

A rendelet tervezet I. fejezete a törvény alapján elővásárlási jog jogosultjai részére értékesíthető lakások eladásának feltételeit tartalmazza.

Elővásárlási jog törvény szerint az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakásokra gyakorolható. Elővásárlási joga akkor van a bérlőnek, ha az önkormányzat a lakást értékesítésre kijelölte. A jogosultak körét törvény határozza meg. Ide tartoznak, akik vételi jogukkal nem éltek 1995. november 30-ig, lakásuk határozott időre, vagy valamely feltételhez kötötten lett bérbe adva részükre, ebbe a körbe tartoznak a műemlék épületben lévő lakások, bontásra, felújításra kijelölt lakások, stb.

A rendelet tervezet 2.§-a az elővásárlási jog jogosultjainak körét tartalmazza a törvény 49. § a szerint. Ide tartoznak a bérlő, bérlőtárs, társbérlő, azok egyenes ági rokona, örökbefogadott gyermek. Ezen túl ide tartoznak, akik vételi jogukkal a törvényben biztosított határidőben nem éltek.

Tervezet 3. §-a alapján az elővásárlási jog jogosultja részére az értékesítésre kijelölést követően 30 napon belül ajánlatot kell tenni a lakás eladás tényéről, az eladási árról, és az értékesítés feltételéről. A bérlőnek 30 napot javasoltunk nyitva hagyni nyilatkozattételre. Nyugdíjas bérlő lakását harmadik személynek nem lehet elidegeníteni, ha vételi-, elővásárlási jogával nem kíván élni. A törvény nem engedélyezi a lakás eladását míg bérleti szerződése le nem jár. A bérlők szociális biztonsága érdekében a tervezet 3. § (3) bekezdésbe beépítettünk 1 éves határidőt, amíg a lakást nem lehet harmadik személynek értékesíteni. Ez a szociális alapon bérbe adott lakások bérlőire vonatkozhat. Szociális rászorultságot az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásáról szóló önkormányzati rendelet tartalmazza, mely szerint rászorulónak tekinthető az a személy

ahol az egy főre jutó havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének másfélszeresét nem haladja meg.

A tervezet 4. §-a a vételár megállapítását tartalmazza. a törvény 52. §-a alapján: a jogosult részére a lakás vételárát a hasonló adottságú lakások forgalmi értéke alapján kell megállapítani – figyelemmel az épület településen belüli fekvése, lakások száma épületen belül, hozzátartozó föld, épület felszereltsége, műszaki állapota, lakás alapterület, komfortfokozata, lakottság tényének megállapítása.

Törvény alapján a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékét. A lakottság alapján a forgalmi érték 10 %-os csökkentését terveztük be, amely megegyezik a jelenleg érvényben lévő rendeleti szabályozással. Lakott forgalmi értéket kell megállapítani az esetben is, ha lakottan harmadik személy veszi meg a lakást.

Üres lakás legkisebb eladási ára forgalmi értéken lehetséges, egyösszegű fizetés mellett. Ez esetben meg kell hirdetni a lakást értékesítésre.

A tervezet 5. §-a a részletfizetés idejét tartalmazza. Törvény 53. §-a alapján legalább 25 év részletfizetési kedvezményt kell adni, melyhez igazodva maximum 25 évben határoztuk meg a részletfizetésre biztosított határidőt. Meghatároztuk a részletek havi egyenlő részletben történő fizetését, és annak lehetőségét, hogy egy összegben is lehet nagyobb vételár részt befizetni.

Tervezet 6. §-ába beépítettük a vételár tartozás idejére vonatkozóan az elidegenítési és terhelési tilalom, valamint jelzálogjog bejegyzést az ingatlanra.

Tervezet 7. §-ba a kedvezményeket építettük be, melyet a törvény előírja, de mértékét az önkormányzatok határozhatják meg. Egyösszegű fizetés után járó 20 % kedvezmény és a lakottság ténye alapján járó 10 % engedmény vonzóvá teheti a bérlő részére – anyagi lehetősége esetén – a vételár egyösszegű megfizetését. A szerződésben vállalt határidőnél rövidebb időn belüli vételár kiegyenlítés esetére a fennmaradó vételárrészből 10 % csökkenést építettünk be rendeletünkbe – figyelemmel a törvény 53. § (2) bekezdésére.

Tervezet 8. §-ában a kamatfizetés módját és mértékét határoztuk meg., amely a Polgári Törvénykönyvben foglalt pénztartozás esetére megállapítható kamat mértékét tartalmazza. Ezen kamat mértéke változó, jelenleg 11 %. A vételár 5 év alatt történő megfizetése esetén a bérlő kamatmentesen vásárolhatja meg lakását. Késedelmes teljesítés esetére a Ptk. szerint megállapítható pénztartozás utáni kamat kerül felszámításra.

A tervezet II. fejezete tartalmazza az elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítésének feltételeit.

Ebbe a körbe tartoznak azok a lakások, amelyeket az önkormányzat saját erőből vásárolt, vagy létesített 1990. szeptember 30. után. A törvény 54. § (3) bekezdésében felhatalmazást ad az önkormányzatoknak az értékesítés rendeletben történő szabályozására, de feltételét nem határozza meg.

A törvény alapján elővásárlási joggal nem rendelkező lakások körét a tervezet 2. számú melléklete tartalmazza.

A tervezet III. fejezete a nem lakáscélú helyiségek értékesítésének helyi szabályozását, tartalmazza. Elővásárlási jogra való jogosultságot a törvény határozza meg azokra az esetekre, ha a helyiség az állam tulajdonából került az önkormányzat tulajdonába. Ebbe a körbe tartoznak azok az ingatlanok, amelyek az önkormányzat törzsvagyonának nem részei.

13. §-hoz: A törvény felhatalmazza az önkormányzatot, hogy nem lakáscélú helyiségek esetében a vételár mértékét, megfizetésének feltételét, módját rendeletben állapítsa meg. Ha a helyiséget az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a forgalmi értéknél alacsonyabb nem lehet. Ha a helyiséget a bérlő nem vásárolja meg, az esetben a helyiséget meg kell hirdetni a lakások eladásánál alkalmazott módon. A vételár a forgalmi értéknél alacsonyabb nem lehet. Az értékesítést nyilvános versenytárgyaláson kell lefolytatni.

14. §-hoz: A helyiség maximum 2 év időtartamú részletfizetése esetén az elővásárlási jog jogosultja a vételár 50 %-át egy összegben kell megfizesse. A fennmaradó vételár részre a Ptk. szerinti pénztartozás esetén megállapítható kamat számíthat fel a rendelet 15. §-a szerint. Harmadik személy esetén egyösszegű fizetés állapítható meg.

A tervezet IV. fejezete a hatásköri szabályokat és záró rendelkezéseket tartalmazza.

A hatásköri szabályok tartalmazzák a Képviselőtestület döntési jogát az elővásárlási joggal nem érintett lakások és nem lakáscélú helyiségek értékesítésre kijelölése vonatkozásában.

Versenytárgyalást a Pénzügyi Bizottság bonyolítja le.

Adásvételi szerződés aláírására a polgármester jogosult.