

Csurgó Város Önkormányzatának 17/2004.(III.25.) sz. rendelete

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek elidegenítéséről

Csurgó Város Önkormányzata a helyi önkormányzatokról szóló 1990. LXV. tv. 16. § (1) alapján, illetve a lakások és helyiségek elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. §. és 58. §.-ban kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja:

I. Általános rendelkezések

1. §.

- (1) A rendelet hatálya Csurgó Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére terjed ki. (A továbbiakban: R.)
- (2) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a lakások és helyiségek bérletekre, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadóak.

2. §.

Értékesítésre azok a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek kerülhetnek, melyeket Csurgó Város Képviselő-testülete értékesítésre kijelöl, melyek jegyzékét az 1. sz. melléklet tartalmazza.

II. A lakások eladása

3. §.

A lakások vételára

- (1) Ha a lakást bentlakó bérlő - elővásárlásra jogosult személy - vagy egyeneságbeli rokon vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított, és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető forgalmi érték 85 %-a.
- (2) Ha a lakás beköltözhető (üres), az csak nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján értékesíthető. Az eladási ár nem lehet kevesebb a beköltözhető forgalmi értéknél, az ingatlan kikiáltási ára ennek megfelelően alakítandó ki.
- (3) Ha a lakás (nem az elővásárlási jog jogosultjának) lakottan kerül értékesítésre, az csak nyilvános, meghirdetett versenytárgyalás útján történhet. Az eladási ár nem lehet kevesebb a beköltözhető forgalmi értéknél, az ingatlan kikiáltási ára ennek megfelelően alakítandó ki.
- (4) Az értékesítésre kijelölt ingatlanok forgalmi értékét független szakértő állapítja meg, a hasonló adottságú ingatlanok érték összehasonlítása figyelembe vételével.

4. §.

A lakás vételárának megfizetése, kedvezmények

- (1) Ha a lakást elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételárat egy összegben, 1 vagy 4 évi (a lakás életkorától függően) kamatmentes részletfizetési, vagy 25 évi részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg.
- (2) Ha az elővásárlási jog jogosultja az egyösszegű teljesítést vállalja és a teljes vételárat a szerződéskötéssel egyidejűleg kifizeti, a 3. §. (1) bekezdése alapján kiszámított vételár 15 %-ának megfelelő összegű árengedményt kell megállapítani részére.
- (3) Ha az elővásárlási jog jogosultja a vételárat részletfizetéssel kívánja megfizetni, a szerződés megkötésekor a 3. §. (1) bekezdés alapján kiszámított vételár legalább 10 %-át egy összegben kell kifizetnie.
- (4) Részletfizetés esetén
 - a) 25 év alatt történő teljes vételár kifizetés esetén a kamat mértéke 10 %.
Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja családjában az egy főre eső jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj minimumának a 150 %-át, a 25 évi részletfizetés első 4 évében a kamat mértéke 5 %.
 - b) Amennyiben a vevő nem tesz eleget a vételár meghatározott időtartam alatti kifizetésének, úgy az a., pont szerinti kamattal együtt köteles a vételárat megfizetni.
 - c) Ha a bérlő a szerződésben foglalt fizetési feltételektől (a. és b. pont) eltérően előbb teljesít, készpénzfizetés esetén kedvezmény illeti meg, melynek összege egyenlő a többletteljesítés 20 %-ával.
- (5) Ha a lakás versenytárgyalás útján kerül értékesítésre (nem a bentlakó elővásárlási jog jogosultjának) a versenytárgyaláson kialakult vételár megfizetése egy összegben, vagy legfeljebb 3 év alatt, havi egyenlő részletekben lehetséges. Részletfizetés esetén a vételár hátralékra kamatot kell fizetni, melynek mértéke a napi kamattal megegyező. A teljes vételár kifizetését követően a polgármester külön nyilatkozattal járul hozzá a tulajdonjog átvételéhez.

III. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladása

5. §.

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) Az üresen álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján kell értékesíteni. A kikiáltási ár azonos a helyiség beköltözhető forgalmi értékével.
- (3) Ha a helyiség - nem a jogosult részére - lakottan kerül értékesítésre, az csak nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján történhet. A kikiáltási ár azonos a helyiség beköltözhető forgalmi értékével.

6. §.

A vételár megfizetése, kedvezmények

- (1) Ha a helyiséget az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételarat egy összegben, vagy legfeljebb 3 év alatt, havi egyenlő részletekben lehet kifizetni.
- (2) Részletfizetés esetén a vételárhátraléokra kamatot kell fizetni, melynek mértéke azonos a Ptk-ban, a pénztartozások útján járó kamat összegével.

IV. A kedvezményesen vásárolt lakások és helyiségek továbbadásának és cseréjének feltételei

7. §.

- (1) A részletfizetési kedvezménnyel vásárolt lakásra, illetve nem lakás célú helyiségre részletfizetés időtartamára elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni a csurgói önkormányzat javára.
- (2) Egyösszegű vételár kifizetés esetén (a 15 % kedvezményre való tekintettel) az eladó 5 évig tartó elidegenítési tilalmat jegyeztet be.

8. §.

- (1) Ha az elővásárlási jog jogosultja az általa részletfizetési kedvezménnyel megvásárolt lakás vagy helyiség tulajdonjogát átruházza vagy elcseréli az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt, ahhoz csak akkor adható meg a hozzájárulás, ha a hátralévő teljes vételarat (a 20 % kedvezmény nélkül) önkormányzat részére megtéríti.
- (2) Az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakásra is köthető tartási vagy életjáradéki szerződés, ha a szerződés jogosultja, kedvezményezettje (a lakás tulajdonosa) 65. évét betöltötte, egyedülálló. Egyéb esetben az (1) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni.

V. Az értékesítéssel kapcsolatos eljárási szabályok, az értékesítés előkészítése, szerződéskötés

9. §.

- (1) A Csurgó Város Képviselő-testülete az értékesítésre kijelölt lakás és nem lakás célú helyiségek esetén a bentlakó bérlőnek elővásárlási jogot biztosít.
- (2) Az eladásra kijelölt ingatlanokat a jegyző által megbízott készíti elő értékesítésre, amelyet a Képviselő-testület több cég közül választ ki.
Az értékesítés bonyolításával megbízott feladata:
 - az ingatlan értékesítésre alkalmas állapotba való előkészítése (egyeztetés a jegyzővel: lakásgazdálkodási és városgazdálkodási, építésügyi hatósági szempontból, társasházassítás, értékbecslés),
 - tájékoztatja a jogosultakat a vételárról és a fizetési feltételekről,
 - szerződés előkészítés, részletfizetés előírása,
 - az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjog változás és az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyeztetése.
- (3) A Képviselő-testület által értékesítésre kijelölt ingatlanok esetén a megbízott ajánlatot tesz az elővásárlási jog jogosultjának a forgalmi érték, vételár és fizetési feltételek megjelölésével, aki az ajánlat elfogadásáról annak kézhezvételétől 1 hónapon belül nyilatkozik. A szerződés megkötése az ajánlat elfogadására tett nyilatkozattól 60 napon belül történik. Ha az elővásárlási jog jogosultja a megszabott határidőn belül nem nyilatkozik, az ingatlan kivilállónak kerül értékesítésre a jogszabály adta lehetőségek között.
- (4) A Képviselő-testület által eladásra kijelölt üres ingatlanok, továbbá azon ingatlanok esetében, melyeknél az elővásárlási jog jogosultja az önkormányzat ajánlatát a megszabott határidőn belül nem fogadta el, az értékesítés nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján történik. A versenytárgyalást a Polgármesteri Hivatal bonyolítja le. A versenytárgyalási felhívást a helyi médiában kell közzétenni, minimum 30 nappal előtte, benne megjelölve az ingatlan adatait és a kikiáltási árat, továbbá a versenytárgyalás helyére, időpontjára és a részvétel feltételeire vonat-

kozó információkat. A versenytárgyaláson az önkormányzatot három fős bizottság képviseli és hoz döntést. A bizottság felállása:

- a Polgármesteri Hivatal vagyongazdálkodási előadója
- a Polgármesteri Hivatal jegyzője
- a Gazdasági Bizottság elnöke vagy tagja

A versenytárgyalást a bizottság kijelölt tagja vezeti le.

A versenytárgyaláson történő részvétel feltétele bántópenz letétbe helyezése, melynek összege a kikiáltási ár 5 %-a.

A versenytárgyalás nyertesét a bizottság hirdeti ki az alábbi szempontok alapján:

- legmagasabb vételi ajánlat
 - kedvezőbb fizetési ajánlat (egy összegben történő fizetés, vagy rövidebb részletfizetés)
- Az értékesítés (adás-vételi szerződés megkötése) a versenytárgyalás nyertesének történik.

- (5) A Képviselő-testület minden év december havi testületi ülésén megvitatja a lakásértékesítés tapasztalatait és az önkormányzat érdekeit szem előtt tartva a szükséges korrekciókat végrehajtja.

10. §.

Az elidegenítésből származó bevételek elszámolása és felhasználása

- (1) Az önkormányzat az értékesítésből befolyó vételárat elkülönített számlán köteles kezelni.
- (2) A befolyt vételárral és kamatokkal szemben az alábbi költségek számolhatók el:
- a telekalakítás, földrészlet megosztásával,
 - társasházzá való átalakításával,
 - forgalmi érték megállapításával,
 - elidegenítés lebonyolításával,
 - számlakezeléssel ténylegesen felmerült, számlákkal igazolt költségek.

11. §.

Átmeneti rendelkezések

- (1) Az értékesítésre kijelölt, ill. elővásárlási jog bejelentése alapján értékesítésre előkészített épületen, lakásban csak azonnali beavatkozást igénylő munkákat végezhet el.
Amennyiben a karbantartás körét meghaladó mértékű javítási munka kerül elvégzésre, arról a Polgármesteri Hivatal és a bérlőknek előzetes megállapodására van szükség.
- (2) A lakást és a hozzátartozó épületrészt terhelő köztartozások és a fenntartással kapcsolatos költségek fedezetéről és kiegyenlítéséről az adásvételi szerződés megkötését követő hónap 1. napjáig az önkormányzat köteles gondoskodni.
- (3) Az elővásárlási jog alapján csak akkor köthető meg az adás-vételi szerződés, ha az adott lakásra, helyiségre köztartozás-, üzemeltetési költséghátralék nem áll fenn.

12. §.

Záró rendelkezések

- (1) Ez a rendelet 2004. április 1-jén lép hatályba, kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a többször módosított az egységes szerkezetbe és foglalt 15/1996.(VI.25.) sz. Önkormányzati rendelet.

Csurgó, 2004. március 2.

Dr. Kovács Tamásné sk.
jegyző

Bihariné Asbóth Emőke sk.
polgármester

Eredetivel mindenben megegyező hiteles másolat!