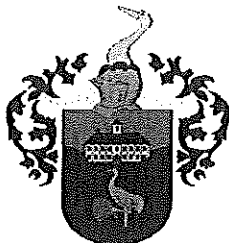


Csurgó Város Polgármesterétől
8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.
Telefon: 82/471-388
Fax: 82/471-095
e-mail: polgarmester@csurgo.hu



Ügyiratszám: CS/ /2016
Ügyintéző:

Terjedelem: 2 oldal
Mellékletek: 1 db rendelet-tervezet

Előterjesztés az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek elidegenítéséről szóló rendelet megalkotásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján 2004-ben alkotta meg rendeletét az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek elidegenítéséről. A rendelet megalkotása óta nem került módosításra. A jelenlegi ingatlanpiaci árak változása miatt indokolt a rendeletünk felülvizsgálata.

Tekintve, hogy a korábbi rendeletünk nem felel meg a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet szabályainak, ezért indokolt egy új rendelet alkotása a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény figyelembe vételével.

Jelen rendeletben a korábbiakhoz viszonyítva csökkentettük a kedvezményeket, hiszen elsődleges célunk a lakhatás biztosítása mellett a vagyonnal való gazdálkodás.

Jelenlegi pénzintézetek lakáshitelei széles lehetőséget biztosítanak az ingatlan vásárlók részére, így nem indokolt a törvényi kötelezettségen felül további kedvezményt biztosítanunk. Jelen rendelet-tervezet szerint a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos döntést Csongrád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pénzügyi és Gazdasági Bizottságra ruházza át. Korábbi rendeletünkhöz viszonyítva egyéb változtatásra nem került sor jelen rendelet-tervezetben.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése szerint a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Képviselő-testületet tájékoztatni kell.

Hivatkozott jogszabály hely alapján a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbiakról tájékoztatom:

1. A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A rendelet eddig is szabályozott társadalmi viszonyt rendez, lehetővé téve a Képviselő-testület által kijelölt az önkormányzat tulajdonában lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítését.

2. Környezeti és egészségi következmények

Nincsenek.

3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendelet alkalmazása az adminisztratív terheket jelentősen nem növeli.

4. A rendelet megalkotásának szükségessége, a rendeletalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet megalkotásának elmaradása törvényi kötelezettségünk megszegését jelentené.

5. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti feltételek rendelkezésre állnak.

Általános indokolás:

Jelen előterjesztés és rendelet-tervezet célja, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozó szabályokat rendezze. Így az ingatlanok eladási árát az elővásárlásra jogosultak részére biztosított kedvezményeket és az elidegenítésből származó bevétel felhasználását.

Részletes indokolás:

1. §: A rendelet hatályát határozza meg.
2. §: A lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladási árának megállapítását határozza meg.
- 3-4. §: Lakás vásárlása esetén az elővásárlási joggal rendelkező vevő önkormányzat által biztosított kedvezményeit a fizetés feltételeit határozza meg.
5. §: Elővásárlási joggal nem érintett lakás értékesítését szabályozza.
- 6.§: A pályázati eljárást szabályozza.
- 7.§: A nem lakás céljára szolgáló helyiség eladási árának meghatározását szabályozza.
- 8.§: A nem lakás céljára szolgáló helyiség értékesítését szabályozza az elővásárlás jogosultjának
- 9.§: Elővásárlási joggal nem érintett helyiség értékesítését szabályozza.
- 10.§: Önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséből származó bevétel felhasználását szabályozza.
- 11.§: A hatályba lépés idejét, valamint a korábbi rendelet hatályon kívül helyezését tartalmazza.

A fentiek figyelembevételével, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy alkossa meg az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek elidegenítéséről szóló rendeletét.

Csurgó, 2016. október 13.



Füstös János
polgármester

Ellenjegyezte:

Fábián Anita

jegyző

**Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2016. (...) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek elidegenítéséről**

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. sz. mellékletében, valamint az 54.§-ában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az önkormányzat tulajdonában álló lakások és egyéb helyiségek elidegenítésére a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. § A rendelet hatálya Csurgó Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonában lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére terjed ki.

2. A lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladási árának megállapítása

2. § (1) Önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre történő kijelöléséről Csurgó Város Önkormányzata Pénzügyi és Gazdasági Bizottságának (a továbbiakban: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság) javaslatára Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) dönt. Az elidegenítésre kijelölt ingatlanok jegyzékét az 1. függelék tartalmazza.

(2) A vételárképzés alapja az ingatlanforgalmi értékbecslő által - 3 hónapnál nem régebbi - szakvéleményben javasolt forgalmi érték.

(3) A vételárát e rendelet szerinti feltételekkel és módon kell megfizetni. Amennyiben a vételárát az elővásárlásra jogosult (a továbbiakban: Vevő) nem egy összegben fizeti meg, a szerződésben az Önkormányzat kiköti, hogy a vételárhátralék és járuléka erejéig az Önkormányzat részére jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásban.

(4) Az eladási árat a Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Törvény) 52.§-a figyelembe vételével határozza meg úgy, hogy az az értékbecslő által meghatározott forgalmi értéket meghaladhatja, de attól alacsonyabb – az e rendeletben meghatározott engedményeket, kedvezményeket kivéve – nem lehet.

3. A lakás értékesítése elővásárlás jogosultjának

3. § (1) Ha a lakást a Vevő vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített, elismert értéknövelő beruházásainak az értékével csökkentett forgalmi érték 90 %-a.

(2) A Vevő a szerződés megkötésekor a megállapított vételár minimum 20 %-át egy összegben köteles megfizetni, a fennmaradó vételár megfizetésére, kérelmére havonkénti egyenlő összegű, legalább 15 évi részletfizetési kedvezmény illeti meg.

(3) A részletfizetés időtartama alatt a Vevő a fennálló vételár-hátraléokra kamatot köteles fizetni, melynek éves mértéke 10%.

(4) Ha a Vevő 15 évnél rövidebb törlesztési időt vállal vételár teljes összege után 1 % árengedmény illeti meg, amennyiben családjában az egy főre eső havi jövedelem nem haladja

meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 200 %-át és ingatlanvagyonnal nem rendelkezik.

(5) Ha a Vevő az adásvételi szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti, a vételár teljes összege után 5 % árengedmény illeti meg, amennyiben családjában az egy főre eső havi jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 200 %-át és ingatlanvagyonnal nem rendelkezik.

(6) Csurgó Város közigazgatási területén működő, az Önkormányzat által fenntartott intézmények megfelelő szakember-ellátására, és városi közérdekű feladatok ellátása szempontjából fontos munkakört betöltő más személyek érdekében szakemberek elhelyezésére szolgáló lakásokat elidegeníteni csak különösen indokolt esetben lehet, ha a lakás bérlője a lakásban legalább 10 éve bent lakik, és nem rendelkezik ingatlan-tulajdonnal.

(7) Elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén a Képviselő-testület döntését követően a Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) ügyintézője a jogosult részére 60 napon belül köteles a vételi ajánlatot megküldeni.

(8) A vételi ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a lakóingatlan legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más adatait (címe, helyrajzi száma, alapterülete, szobaszáma, komfortfokozata, stb.),
- b) a lakóingatlan tényleges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
- c) a lakóingatlan vételárát és a kialakításánál figyelembe vett tényezőket,
- d) tájékoztatót a vételár megállapításának módjáról,
- e) a fizetési feltételeket,
- f) a vásárlásra való jogosultság feltételeit,
- g) tájékoztatást a tulajdonosra háruló kötelezettségekről és várható terhekről.

(9) Az ajánlati kötöttség az ajánlat megküldésétől számított 60 napig tart. Ha a jogosult az eladási ajánlatban foglalt lehetőséggel nem él, úgy a lakás kívülálló személynek a jelen rendelet rendelkezései alapján, forgalmi értéken értékesíthető.

4. § (1) Ha a Vevő a lakást részletre vásárolja meg és a megállapított törlesztési határidőt elmulasztotta, akkor 15 napon belül legalább 30 és legfeljebb 90 napos határidő kifizetésével, írásban fel kell szólítani kötelezettsége teljesítésére. Ha a Vevő a felszólításra sem teljesít, a részletfizetési kedvezményt meg kell vonni és a vételárhátralék megtérítése egy összegben esedékessé válik.

(2) A Vevő késedelme esetén, a tartozás teljes összege után köteles a Polgári Törvénykönyv szerinti kamatot megfizetni.

(3) Ha a Vevő az általa részletfizetési kedvezményrel vásárolt lakás tulajdonjogát átruházni vagy elcserélni kívánja az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt, akkor ahhoz csak akkor adható meg a hozzájárulás, ha a Vevő a hátralévő teljes vételárat az Önkormányzat részére megtéríti.

4. Elővásárlási joggal nem érintett lakás értékesítése

5. § (1) Ha a lakás üres, vagy az elővásárlási jog jogosultja lemondott jogának gyakorlásáról, vagy ha a lakás lakott, de a bentlakóknak vagy bérlőknek elővásárlási joga nincs, a lakást nyilvánosan meghirdetett pályázati eljárás útján kell értékesíteni.

(2) A minimum eladási árat a Képviselő-testület állapítja meg e rendelet 2. § (4) bekezdésének figyelembe vételével.

(3) Az e § szerint értékesítés esetén részletfizetési-, és vételárkedvezmény nem adható.

5. Eljárási szabályok

6. § (1) A pályázati eljárást a Hivatal bonyolítja le.
- (2) A pályázati kiírást a Hivatal hirdetőtábláján, a város honlapján, hirdetőtábláin, kell megjelentetni. A pályázat benyújtására a Hivatal hirdetőtábláján történő megjelenéstől számított, legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.
- (3) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:
- a pályázatot kiíró szerv nevét, székhelyét,
 - a pályázat tárgyát,
 - a pályázat tárgyát képező ingatlan minimum eladási árát,
 - a pályázat benyújtásának helyét, módját, határidejét,
 - a boríték bontás időpontját,
 - a pályázatok elbírálásának időpontját,
 - a pályázati biztosíték összegét, mely az ingatlan minimum eladási árának 10 %-a,
 - a számlaszámot, melyre a pályázati biztosíték összegét meg kell fizetni,
 - azonos pályázatok esetén zártkörű versenytárgyalás időpontját.
- (4) A pályázati eljárásban csak olyan pályázó vehet részt, aki a pályázati kiírásban foglalt feltételeket írásbeli nyilatkozatával önmagára kötelezően elfogadja, valamint igazolja, hogy a pályázati biztosítékot megfizette.
- (5) A pályázati eljárás útján történő értékesítés esetén csak egy összegben, átutalással lehet a vételárat kiegyenlíteni.
- (6) Amennyiben a pályázati eljárás nyertese a szerződést a Képviselő-testület döntését követő 30 napon belül, önhibájából nem köti meg, a pályázati biztosíték összege az Önkormányzatot illeti meg.
- (7) Csurgó Város Képviselő-testülete a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos döntést a Pénzügyi és Gazdasági Bizottságra ruházza át. Bizottság a legmagasabb vételi ajánlatot kínáló pályázatot nyilvánítja nyertesnek.
- (8) Több, azonos ajánlat esetén a pályázaton részt vevők között zártkörű versenytárgyalást kell tartani.
- (9) A pályázati eljárás eredménytelensége esetén új pályázati felhívást kell közzétenni.

6. A nem lakás céljára szolgáló helyiség eladási árának megállapítása

7. § A minimum eladási árat a Képviselő-testület állapítja meg e rendelet 2. § (4) bekezdésének figyelembe vételével.

7. A nem lakás céljára szolgáló helyiség értékesítése elővásárlás jogosultjának

8. § (1) Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiséget az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár –a bérlő által a helyiségre fordított és meg nem térített, elismert értéknövelő beruházásainak az értékével csökkentett– forgalmi érték 100 %-a.
- (2) Az e § szerint értékesítés esetén részletfizetési-, és vételárkedvezmény nem adható.

8. Elővásárlási joggal nem érintett helyiség értékesítése

9. § (1) Ha az elővásárlási joggal nem érintett, nem lakás céljára szolgáló helyiség üres, vagy az elővásárlási jog jogosultja lemondott jogának gyakorlásáról, vagy ha a helyiség bérlőjének elővásárlási joga nincs, a helyiséget nyilvánosan meghirdetett pályázati eljárás útján kell értékesíteni.
- (2) A minimum eladási árat a Képviselő-testület állapítja meg e rendelet 2. § (4) bekezdésének figyelembe vételével.
- (3) Az e § szerint értékesítés esetén részletfizetési-, és vételárkedvezmény nem adható.

(4) A pályázati eljárást jelen rendelet 6.§-a alapján kell lefolytatni.

9. Önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséből származó bevétel felhasználására vonatkozó rendelkezések

10. § (1) Az Önkormányzat az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek elidegenítéséből származó, 1994. március 31. napját követően befolyó – a Törvény 62. § (2) bekezdése szerint elszámolható tételekkel csökkentett – teljes bevételét a Törvény. 62. §-ának előírásai figyelembe vételével használja fel.

(2) Az Önkormányzat a természetes személyektől vásárolt lakóépületei elidegenítéséből származó bevételeiből levonja a Törvény szerint elszámolható költségeit, és az így számítottan fennmaradó bevételeit felhalmozási célra fordítja.

10. Záró rendelkezések

11. § (1) Ez a rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek elidegenítéséről szóló 17/2004. (III. 25.) számú önkormányzati rendelet.

Csurgó, 2016. október 13.

Fábián Anita s.k.
jegyző

Füstös János s.k.
polgármester

**Csurgó Város Önkormányzat tulajdonában lévő értékesítésre kijelölt
bér lakások és nem lakáscélú helyiségek jegyzéke**

I. Lakás				
1.) Baksay u. 4.	3 db			vegyes tulajdonú társasház
2.) Basakuti u. 6.	1 db	fsz.	2/a	vegyes tulajdonú társasház
3.) Béke u. 5.	6 db			önkormányzati tulajdonú társasház
4.) Csokonai u. 2.	1 db	II. em.		vegyes tulajdonú társasház
5.) Csokonai u. 4.	1 db	I. em.	1/a	vegyes tulajdonú társasház
	1 db	II. em.	2/a	
6.) Csokonai u. 6-8.	5 db			vegyes tulajdonú társasház
		fsz.	2/a	
		fsz.	6/a	
		I. em.	3/a	
		II. em.	2/a	
		II. em.	3/a	
7.) Csokonai u. 10-12.	5 db			vegyes tulajdonú társasház
		I. em.	2/a	
		II. em.	2/a	
		II. em.	5/a	
		II. em.	6/a	
		III. em.	1/a	
8.) Csokonai u. 23.	4 db			vegyes tulajdonú társasház
		fsz.	18/a	
		I. em.	25/a	
		III. em.	30/a	
		III. em.	31/a	
9.) Rákóczi u. 110.	8 db			önkormányzati tulajdonú társasház
10.) Semmelweis u. 2.	1 db		1/a	vegyes tulajdonú társasház
11.) Semmelweis u. 1-5.	3 db	fsz.	2/a	vegyes tulajdonú társasház
		I. em.	1/a	
		I. em.	2/a	
12.) Széchenyi tér 19.	1 db			vegyes tulajdonú társasház
13.) Nyárády u. 1.	12 db			önkormányzati tulajdonú társasház
II. Nem lakáscélú helyiségek				
1.) Baksay u. 9. (Meller kastély)				

