

Szécsény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
8/2007.(III.28.) rendelete
az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítésének
szabályozásáról

Szécsény Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított, 1993. évi LXXVIII. törvény által biztosított jogköre alapján a tulajdonát képező lakások és helyiségek elidegenítéséről a következő rendeletet alkotja.

Általános rendelkezések

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Szécsény város közigazgatási területén lévő önkormányzati tulajdonában álló lakásokra, házas ingatlanokra, a hozzátartozó helyben szokásos teleknagysággal együtt, valamint helyiségekre.
- (2) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (továbbiakban: Ptk.) és az 1993. évi LXXVIII. törvény, illetve az ezt módosító 2005. évi CXXXII. törvény lakások és helyiségek elidegenítésére vonatkozó rendelkezései az irányadók.

I. rész

A lakások elidegenítésének szabályai

2. §

- (1) A határozatlan időre bérbe adott önkormányzati lakásra elővásárlási jog illeti meg:
 - a) a bérlőt;
 - b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;
 - c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;
 - d) továbbá az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával azok egyeneságbeli rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.
- (2) Bérlőkijelölési, vagy ismételten gyakorolható bérlő-kiválasztási joggal érintett lakást csak a jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

3. §

- (1) Ha a lakást a 2. § (1) bekezdésében felsorolt, elővásárlási jogot élvező kívánja megvásárolni, a vételár mértékére a hivatalos értékbecslésben megállapított helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg. A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem fizetett értéknövelő beruházásainak az értékét. A forgalmi érték megállapítását a jogszabályban előírt szakképesítéssel rendelkező, névjegyzékben szereplő ingatlanvagyon-értékelő végezheti.
- (2) Ha a vevő szerződéskötéskor egyösszegben hajlandó megfizetni a vételárat, a vételárból 10 % árengedmény illeti meg a vevőt. A ténylegesen befizetett lakás használatbavételi díjat a vételár kiegyenlítése után kérheti vissza a vevő.
- (3) Ha a vevő részletekben kívánja megfizetni a vételárat, a vételár a forgalmi érték teljes összege. Ha a jogosult a lakást részletfizetéssel vásárolja meg, a vételár 20 %-át szerződéskötéskor egyösszegben, míg a fennmaradó vételár hátralékot 15 év alatt egyenlő részletekben tartozik megfizetni a Ptk. által előírt mindenkori kamat-mérték felét kiadó

kamatláb mellett. A vételár hátralékból le kell vonni a ténylegesen befizetett lakás-használatbavételi díj összegét. Részletvétel esetén jelzálogjog bejegyeztetésére jogosult az önkormányzat.

- (4) Ha a vevő a fennálló vételárhátralékot egyösszegben kiegyenlíti, 10 % kedvezmény illeti meg.

II. rész

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályai

4. §

- (1) Gazdasági, városfejlesztési érdekből a Pénzügyi Bizottság és a Műemléki, Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság javaslatára a Képviselő-testület hoz döntést a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről.
- (2) Ha a Képviselő-testület a helyiség elidegenítése mellett döntött, a helyiség bérlőjét elővásárlási jog illeti meg. A helyiség vételára a forgalmi érték teljes összege, amit a szerződés megkötésével egyidejűleg egy összegben kell megfizetni.
- (3) Nem gyakorolhatja elővásárlási jogát a bérlő mindaddig, amíg be nem fizeti az esetleges fennálló bérleti díj tartozását. Továbbá nem gyakorolhatja a helyiségre elővásárlási jogát a bérlő, ha a szerződéskötés időpontjában adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása vagy a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása van.

III. rész

Az értékesítéssel kapcsolatos eljárási szabályok

5. §

- (1) Az elővásárlási jog jogosultja írásban jelentheti be a jegyzőnek vételi szándékát.
- (2) A jegyző megvizsgálja az elővásárlási jogosultságot, és a kérelmet a Képviselő-testület elé terjeszti. Az értékesítés lebonyolítását mindaddig függőben kell tartani, amíg az elővásárlási jog jogosultja egyösszegben be nem fizeti az esetleges fennálló lakbér, illetve közüzemi díjtartozását, valamint esetleges helyi adótartozását.
- (3) A Képviselő-testület határozata alapján a Polgármesteri Hivatal lebonyolítja az értékesítést, előkészíti az adásvételi szerződést, az ingatlan birtokba adását.

Üresen álló lakások és helyiségek elidegenítésének szabályai

6. §

- (1) Az üresen álló lakások és helyiségek versenytárgyalás útján idegeníthetők el. A Pénzügyi Bizottság valamint a Műemléki, Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság javaslata alapján kivételesen a vevő kijelölésével történő elidegenítés mellett is dönthet a Képviselő-testület, egyedi elbírálással.
- (2) A versenytárgyalás időpontjáig legalább 20 nappal megelőzően pályázati hirdetményt kell kifüggeszteni a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és nyilvánosan meg kell hirdetni a pályázati feltételeket (forgalmi érték, pályázat benyújtásának módja, határideje, versenytárgyalás időpontja, szabályai, az ingatlan adatai, megtekintésének lehetősége).
- (3) A pályázatok benyújtására legalább 15 napos határidőt kell biztosítani. A versenytárgyalás 5 fős bizottság előtt zajlik, lefolytatására a jegyző vagy az általa megbízott személy jogosult. A bizottság tagjait a jegyző jelöli ki a Polgármesteri Hivatal dolgozói közül, illetve kéri fel a Képviselő-testület tagjai közül. A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell felvenni.
- (4) A versenytárgyalást követően a Polgármesteri Hivatal előkészíti az adásvételi szerződést, az ingatlan birtokba adását.

A versenytárgyalás szabályai

7. §

- (1) A versenytárgyaláson csak azok a pályázók (vagy képviselőjük) vehetnek részt, akik a pályázati ajánlatukat az előírt tartalommal és határidőben benyújtották, illetve a versenytárgyalás megkezdése előtt befizették a Polgármesteri Hivatal pénztárába az 50.000,- Ft összegű részvételi díjat (bánatpénz).
Eredménytelen pályázat esetén a bánatpénz azonnal visszafizetésre kerül a pályázó részére a versenytárgyalás után.
A nyertes pályázó által befizetett bánatpénz összege beszámításra kerül a lakás vételárába, illetve helyiség vételárába.
A versenytárgyaláson pályázni már nem lehet.
- (2) A lakás, illetve a helyiség tulajdonjogát az a pályázó szerzi meg, aki a legmagasabb összegű vételár fizetésére tett ajánlatot.
A licitálás alapösszege (kikiáltási összeg) a hivatalos értékbecslés szerint megállapított forgalmi értékkel azonos.
Minden következő ajánlatnak tízezer forinttal kell meghaladnia az előző ajánlatot (licitlépcső).
- (3) Egyetlen résztvevő esetén a licitálásra nem kerül sor, a lakás vételára azonos a kikiáltási alapösszeggel. A versenytárgyalás nyertesével az adás-vételi szerződés azonnal megköthető a tárgyalás után. Pénzügyi hitelből történő fizetés esetén – ha az ügyfél kéri – a banki ügyintézésre legfeljebb 60 nap türelmi idő biztosítható, a versenytárgyalás napjától számítva.
- (4) Ha a versenytárgyalás nyertese neki felróható okból a szerződést nem köti meg (a vételárat nem fizeti meg), a bánatpénz teljes összegét visszatartja az Önkormányzat, mint eljárási költséget.
- (5) Ha a versenytárgyalás nyertese bármilyen ok miatt nem köti meg a szerződést, akkor a lakást, illetve helyiséget a tárgyaláson részt vett soron következő, legnagyobb ajánlatot tevő pályázó kaphatja meg.

IV. rész

A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználása

8. §

- (1) Az önkormányzat a tulajdonába került lakások elidegenítéséből származó bevételét a számláját vezető pénzügyi intézménynél elkülönített számlán helyezi el.
- (2) Az önkormányzat az (1) bekezdésben említett bevételét elsősorban a tulajdonában lévő lakóépületeinek (lakóépületrészeinek) felújítására és azzal együtt végzett korszerűsítésére, továbbá új lakás építésére használja fel.
- (3) A (2) bekezdésben felsoroltakon túlmenően a Képviselő-testület egyedi döntése alapján használt lakás vásárlására, építési telkek kialakítására, lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére, csereingatlan biztosítására irányuló kötelezettség teljesítésére is felhasználható a bevétel.
- (4) A lakás és helyiség elidegenítéséből származó bevételből az önkormányzat levonhatja
 - a) az épület elidegenítésre való előkészítésével;
 - b) a földrészlet megosztásával;
 - c) a társasházzá való átalakítással;
 - d) a forgalmi érték megállapításával;
 - e) az elidegenítés lebonyolításával

kapcsolatban ténylegesen felmerülő költségeket, továbbá a bérlőkiválasztási joggal rendelkező szervet megillető vételár részt.

Záró rendelkezések

9. §

- (1) E rendelet 2007. április 1-jén lép hatályba.
- (2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Szécsény Város Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek elidegenítésének szabályozásáról szóló 11/1994.(V.31.) számú, illetve az ezt módosító 20/1994.(VIII.16.), a 19/1996.(VIII.14.), a 6/2002.(III.30.) számú rendeletei.

Szécsény, 2007. március 27.

Bartusné
dr. Sebestyén Erzsébet
címzetes főjegyző

Dr. Serfőzőné
dr. Fábíán Erzsébet
polgármester

A fenti rendelet a mai napon kihirdetésre került.

Szécsény, 2007. március 28.

Bartusné
dr. Sebestyén Erzsébet
címzetes főjegyző