

2/2006. /III.1./ rendelete

az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről

Kisvárdai Város Önkormányzata a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. §-ának /1/ bekezdése és a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 54. § /1/-/3/ bek. valamint az 58. § /2/-/3/ bek. felhatalmazása alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére az alábbi rendeletet alkotja:

1. §.

A rendelet hatálya

- /1/ E rendelet hatálya kiterjed Kisvárdai Város Önkormányzatának tulajdonában álló valamennyi lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre függetlenül attól, hogy a lakás, vagy a helyiség az 1993. évi LXXVIII. tv. alapján elővásárlási joggal érintett, vagy sem.
- /2/ A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésre történő kijelöléséről a Képviselőtestület határozattal dönt.

2. §.

A lakások elidegenítésének szabályai

- /1/ A lakásokat bérlő által lakottan, vagy üres, beköltözhető állapotban lehet értékesíteni. Elővásárlási joggal érintett lakások esetében az önkormányzat az ajánlatát a kézhezvételtől számított 30 napig tartja fenn.
- /2/ Üresen álló lakás esetén a lakást nyilvánosan meghirdetett licit útján kell értékesíteni. A kikiáltási ár az ingatlan teljes forgalmi értéke. A lakás megvásárlására az a pályázó jogosult, aki a legmagasabb összegű vételárat ajánlja.
- /3/ Üresen álló lakás licit útján történő értékesítése esetén a vételárat csak készpénzzel, egy összegben lehet kiegyenlíteni.
- /4/ A licitről a hirdetményt a helyben szokásos módon legalább 15 napra közzé kell tenni, s legalább egy alkalommal megyei napilapban meg kell jelentetni.
- /5/ A licitet az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkező bizottság folytatja le.

3. §.

Lakott lakások vételárának mértéke

/1/ Ha az önkormányzati bérlakást az 1993. évi LXXVIII. tv. 45. és 49. §-ában felsoroltak vásárolják meg, a vételár a bérlő által lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető forgalmi érték meghatározott százaléka a alábbiak szerint:

Többlakásos épület esetén:

- a.) 15 évnél régebben épült és 10 éven belül fel nem újított épületnél a forgalmi érték 60 %-a,
- b.) 15 évnél vagy ennél fiatalabb épületnél, ill. 15 évnél régebben épült, de 10 éven belül felújított épületnél a forgalmi érték 80 %-a,
- c.) 10 évnél korábban épült épületnél a forgalmi érték 80 %-a.

/2/ Az egylakásos házingatlan eladási ára függetlenül az építés idejétől, a forgalmi érték 80 %-a.

Amennyiben az ingatlan 5 éven belül teljes felújításban részesült, a teljes forgalmi érték.

/3/ Ha a házingatlant kívülálló lakottan vásárolja meg, a vételár az /1/ és /2/ bekezdésben megjelölt érték.

/4/ A vételárat a vonatkozó jogszabályok és a rendelet előírása szerint az elidegenítéssel megbízott szerv állapítja meg és az Önkormányzati Képviselőtestület hagyja jóvá.

4. §.

A vételár megfizetése

/1/ A versenytárgyalás útján üresen, vagy kívülálló részére lakottan történő értékesítést kivéve a szerződéskötéskor a vevő a megállapított vételár 20 %-át köteles egy összegben megfizetni. A fennmaradó vételárhátralékot 15 év alatt havi egyenlő részletekben fizetheti meg.

/2/ A tulajdonos önkormányzat lehetőséget ad a vevőnek, hogy a vételár hátralékot 15 évnél rövidebb idő alatt fizesse meg az alábbi feltételek mellett:

A vételár hátralék 5 éves részletfizetés esetén évi 2 %, 10 éves részletfizetés esetén évi 4 %, 15 éves részletfizetés esetén a Ptk.-ban rögzített mindenkori kamat felszámítása mellett fizethető meg.

/3/ A vevő a vételi ajánlatban nyilatkozhat, hogy a vételár hátralékot hány éves részletfizetéssel vállalja megfizetni, a /2/ bekezdésben rögzített feltételek mellett.

/4/ A vételárhátraléknak törlesztés megkezdését követően, de a szerződésben vállalt határidő előtt történő kiegyenlítése esetén a vevőt a fennálló tartozásból 15 % engedmény illeti meg.

/5/ A vételárnak készpénzben történő egy összegben való megfizetése esetén az engedmény mértéke a vételár 20 %-a.

/6/ Önkormányzati tulajdonú lakásra az adásvételi szerződés az 1993. évi LXXVIII. tv. 45. és 49. §-ában felsoroltakkal mindaddig nem köthető meg, amíg a bérlőnek a lakással kapcsolatban bérleti díj, vagy bármilyen közüzemi díj tartozása (víz, gáz, villany, távhő, stb.), vagy az önkormányzattal szemben adótartozása áll fenn.

5. §.

Kívülálló vevő

/1/ Ha a lakást kívülálló lakottan vásárolja meg, a vételár legalább 50 %-át a szerződéskötéskor egy összegben köteles megfizetni. A vételár fennmaradó részének megfizetésére - kérelemre - a Képviselőtestület legfeljebb egy éves halasztást engedélyezhet.

(2)¹ Önkormányzati bérlakás lakottan – a képviselő-testület döntése alapján – csak abban az esetben idegeníthető el, ha a vevő vállalja, hogy a bentlakó bérlővel az önkormányzati bérlakásra irányadó feltételekkel bérleti szerződést köt és:

- a) ha a bérlőnek nincs érvényes bérleti jogviszonya, vagy*
- b) ha a bérlő az elővásárlási jogával nem kíván élni.*

6. §.

El nem idegeníthető lakások köre

A lakások közül nem idegeníthetők el azok, amelyek az önkormányzat döntése szerint átalakításra, korszerűsítésre, felújításra kijelölt épületben vannak, vagy amelynek elidegenítésére Kisvárdai város szabályozási Terve alapján nincs lehetőség.

7. §.

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

/1/ Az értékesítésre kijelölhető nem lakás céljára szolgáló helyiséget e rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza.

/2/ Az elidegenítésre kijelölt nem lakás céljára szolgáló helyiséget a Képviselőtestület a bérlőnek ajánlja fel megvételre, feltéve, ha a bérlőnek a helyiséggel kapcsolatban bérleti díj, közüzemi díj, vagy az önkormányzattal szemben adótartozása nem áll fenn. Amennyiben a bérlő a vétel lehetőségével élni kíván, azt értesítésünk kézhezvételétől számított 15 napon írásban be kell jelentenie és az ezt követő 15 napon belül szerződést kell kötnie. A határidő elmulasztása jogvesztő. Amennyiben a bérlő a vétel lehetőségével nem kíván élni, úgy a helyiséget nyilvános licitálás útján kell értékesíteni.

A nyilvános versenytárgyalással meghirdetett helyiségek csak bérleti joggal terheltnek kerülhetnek értékesítésre.

/3/ A kikiáltási árat a Képviselőtestület állapítja meg a szakértői vélemény alapján. A licitet az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkező bizottság folytatja le.

¹ 23/2011.(X.27.) önkormányzati rendelet módosította. Hatályos 2011. október 27-től.

- /4/ Amennyiben a licitálás két alkalommal is eredménytelen, s ezt követően a vagyon megvásárlására ajánlat érkezik, a Polgármester jogosult dönteni az elidegenítésről a licit kiírásban megjelölt, vagy annál az önkormányzat számára kedvezőbb feltételek mellett. Ez a jog a Polgármestert a Képviselőtestületnek a nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére vonatkozó döntését követő 6 hónapon belül illeti meg. A 6 hónap leteltét követően a nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére a Képviselőtestületnek újabb döntést kell hozni.
- /5/ A licitálásról a hirdetményt a helyben szokásos módon legalább 15 napra közzé kell tenni, valamint értékhatártól függetlenül legalább egy alkalommal megyei napilapban is meg kell jelentetni.
- /6/ A nem lakás céljára szolgáló helyiség licitálásán nem vehet részt az az egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, vagy szervezet, akinek az önkormányzattal szemben bármilyen közüzemi díj, bérleti díj, vagy adótartozása áll fenn.
- /7/ A nem lakás céljára szolgáló helyiség értékesítése esetén a vételár megfizetésére kizárólag egy összegben kerülhet sor a szerződés megkötésével egyidejűleg.

8. §.

Az el nem idegeníthető helyiségek köre

Az el nem idegeníthető helyiségeket e rendelet 2. sz. melléklete tartalmazza.

9. §.

Jelzálogjog

- /1/ Amennyiben a lakás elidegenítése részletfizetési kedvezménnyel történik, a vételárhátralék és járulécai erejéig az önkormányzat javára jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. E jogok fennállása alatt a lakás tulajdonjoga csak a vételárhátralék és járulécai kiegyenlítése után ruházható át.
- /2/ A vételárhátralék és járulécai kiegyenlítése esetén a jelzálogjog ill. az elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez a polgármester jogosult az igazolást kiadni.

10. §.

Határozott idejű, vagy meghatározott feltétellel bérbe adott lakások elidegenítése

- /1/ Az önkormányzat a határozott időre, vagy meghatározott feltétellel bérbe adott lakások elidegenítéséről kérelemre egyedi határozattal dönt. Amennyiben a Képviselőtestület a bérlakást értékesítésre kijelöli, azt a bérlő az e rendelet 3. §-ában meghatározott feltételek szerint vásárolhatja meg.
- /2/ A határozott időre, vagy meghatározott feltétellel bérbe adott önkormányzati bérlakás csak abban az esetben jelölhető ki értékesítésre, amennyiben
- a.) a város szakemberszükséglete és a szakember letelepedésének elősegítése indokolja a kérelem teljesítését, vagy

- b.) a város egyéb érdekeit, így különösen művelődés, sport, egészségügyi, kulturális, gazdasági indokokat figyelembe véve a megvásárlás iránti kérelem teljesítése indokolt.
- /3/ Az intézmények használatában álló szolgálati lakások kizárólag a Képviselőtestület egyedi döntése alapján abban az esetben idegeníthetők el, ha ahhoz a bérlőkijelölési joggal rendelkező intézmény vezetője írásban hozzájárul. Amennyiben a Képviselőtestület az intézmény használatában álló lakást értékesítésre kijelöli, azt a bérlő az e rendelet 3. §-ában meghatározott feltételek szerint vásárolhatja meg.

11. §.

Záró rendelkezések

- /1/ E rendelet a kihirdetése napját követő 15. napon lép hatályba.
- /2/ Rendelkezéseit a folyamatban lévő jogügyleteknél is alkalmazni kell.
- /3/ E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 16/2005. (VI. 10.), a 11/2005. (V. 4.), a 30/2004. (X. 15.), a 16/2003. (XI. 4.) számú rendeletekkel módosított 18/2001. (IX. 13.) ÖKT. sz. rendelet hatályát veszti.

1. sz. melléklet a 2/2006. (III.1.) rendelethez

- 1./ Csillag u. 1. sz. alatti 2 db üzlethelyiség
- 2./ Csillag u. 3. sz. alatti 2 db üzlethelyiség + pince + raktár
- 3./ Csillag u. 9-11. sz. alatti 1 db üzlethelyiség
- 4./ Csillag u. 29. sz. alatti 2 db üzlethelyiség
- 5./ Szent László u. 2. sz. alatti 4 db üzlethelyiség
- 6./ Szent László u. 25. sz. alatti 1 db üzlethelyiség + pince
- 7./ Szent László u. 27. sz. alatti 1 db üzlethelyiség
- 8./ Szent László u. 28. sz. alatti 4 db üzlethelyiség
- 9./ Mártírok u. 7. sz. alatti 2 db üzlethelyiség
- 10./ Tompos úti ltp. 2. sz. alatti 4 db garázs

2. sz. melléklet: a 2/2006. (III.1.) rendelethez

- 1./ Szent László u. 5. sz. alatti helyiség
- 2./ Szent László u. 57. sz. alatti 1 db helyiség