

TAB VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
16/2002. (IX. 30.) és az 1/2005. (II. 01.), 27/2009. (VIII. 31.) 6/2016.(V.30.)
rendelettel módosított
23/2001. (XI. 26.)
R E N D E L E T E
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és
helyiségek elidegenítéséről

Tab Város Önkormányzata a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lt.) 54 és 58. §-ában kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja:

I. rész
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség).
- (2)¹ Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakásra más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg az Lt. 49. § (1) bekezdésében meghatározott személyeket.
- (3)² Az eredetileg önkormányzati tulajdonú lakásra vonatkozóan elővásárlási jog nem áll fenn.
- (4) Az elidegenítésre javasolt lakások és helyiségek kijelöléséről a Településfejlesztési Bizottságnak a lakáskonceptióban megfogalmazott elvek érvényesítésével kialakított javaslatára a képviselő-testület külön határozattal dönt.
- (5) Önkormányzati lakás tulajdonjogának csere, vagy adásvétellel vegyes csere útján történő átruházásáról a képviselő-testület a lakáskonceptióban megfogalmazott elvek és e rendeletben foglalt szabályok figyelembe vételével egyedi eljárás keretében dönt.
- (6)³ Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlet (bérletársat) elővásárlási jog illeti meg.

¹ Módosította a 6/2016.(V.30.) számú rendelet 1. §-a, hatályos 2016. június 1. napjától.

² Módosította a 6/2016.(V.30.) számú rendelet 2. §-a, hatályos 2016. június 1. napjától.

³ Beiktatta a 6/2016.(V.30.) számú rendelet 3. §-a, hatályos 2016. június 1. napjától.

II. rész
A LAKÁSOK ELADÁSA
A LAKÁSOK VÉTELÁRA

2. §

I. Fejezet

A LAKÁSOK ELADÁSA AZ ELŐVÁSÁRLÁSRA JOGOSULTAKNAK

- (1) ⁴Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, akkor a vételár a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján a bérlő által elvégzett, és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető forgalmi érték.
- (2) A jogcím nélküli lakáshasználó által használt lakás, valamint annak a bérlőnek a lakása, aki nem él elővásárlási jogával, (csak) nyilvános árverésen értékesíthető. A kikiáltási ár azonos a lakás beköltözhető forgalmi értékével.
- (3) Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

A LAKÁS VÉTELÁRÁNAK MEGFIZETÉSE,
KEDVEZMÉNYEK, SZANKCIÓK

3. §⁵

- (1) Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételarat egy összegben vagy részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg.
- (2) Ha az elővásárlásra jogosult vevő a vételarat a szerződéskötéssel egyidejűleg kifizeti, a lakásra megállapított vételárból 10 % kedvezmény illeti.
- (3) Ha az elővásárlásra jogosult vevő vállalja azt, hogy a vételár 50 %-át a szerződéskötéskor egy összegben, míg a fennmaradó vételár hátralékot 10 év alatt, havi egyenlő részletekben fizeti meg, a megállapított vételárból 5 %, míg a (4) bekezdés szerint fizetendő kamat mértékéből 50 % kedvezmény illeti meg.
- (4) Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, részére az Lt. 53. § (1) bekezdésében meghatározott részletfizetési kedvezményt kell adni.

4. §

- (1) A képviselő-testület a jogosult vagyoni és jövedelmi helyzetére tekintettel, estenként további fizetési kedvezményeket (hosszabb időtartamú részlefizetést, kedvezőbb kamatfizetési kötelezettséget, stb.) állapíthat meg.
- (2) Az (1) bekezdés alapján megállapított:

⁴ Módosította a 6/2016.(V.30.) számú rendelet 4. §-a, hatályos 2016. június 1. napjától.

⁵ Módosította a 6/2016.(V.30.) számú rendelet 5.§-a, hatályos 2016. június 1. napjától.

- a.) fizetési kedvezményt csak az a családban élő elővásárlásra jogosult kaphat, akinek családjában – a vele együtt élő családtagok jövedelmét is figyelembe véve, - az egy főre jutó nettó jövedelem havi összege a mindenkori öregségi nyugdíjminimum összegét nem haladja meg;
 - b.) fizetési kedvezményt csak az az egyedül élő, vagy gyermekét egyedül nevelő elővásárlásra jogosult kaphat, akinek a nettó havi jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 120 %-át, és nem rendelkezik olyan vagyontárggyal, amelynek hasznosításával képes a kedvezmények nélküli teljesítésre.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti fizetési kedvezmény megállapítása a Humán Bizottság hatásköre.

5. §

- (1) ⁶Ha a vevő a vételár-részletet 60 napot meghaladóan nem fizeti meg, az adás-vétel lebonyolításával megbízott köteles a szerződéstől való elállás jogával élni.
- (2) A szerződéstől való ellátás esetén a vevő a lakást kiürített állapotban köteles az elállás napjától számított 15 napon belül az eladónak átadni.
Elállás esetén a felek az adásvétel idején meglévő eredeti állapotot kötelesek helyreállítani.
A vevő által már megfizetett vételár akként számolható el, hogy a vevő az adásvétel napjától az elállásig terjedő időre a nem költségalapon bérbe adott önkormányzati bérlakásra fizetendő bérleti díjjal azonos mértékű lakáshasználati díjat köteles fizetni.
Az elállás 16. napjától a vevő jogcím nélküli lakáshasználónak minősül.
Az elszámolásnál a vevőt az elállásig kifizetett vételár előleg után megilleti a törvényes kamat.
Vevő hozzájárul ahhoz, hogy az általa befizetett vételárba az eladó jogosult beszámítani, és a visszafizetendő vételárból levonni a lakáshasználati díjat.
- (3) A részletfizetés elmulasztásának az (1), (2) bekezdésben meghatározott jogkövetkezményét az adásvételi szerződésben rögzíteni kell.

6. §

- (1) A lakás eladásra történő kijelölése után legkésőbb 2 hónapon belül az elővásárlásra jogosulttal írásban közölni kell az értékesítés feltételeit.
- (2) ⁷Amennyiben az elővásárlásra jogosult az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül úgy nyilatkozik, hogy nem kíván élni az elővásárlási jogával a közölt feltételekkel, az önkormányzat a 2. § (3) bekezdésében foglalt korlátozásra figyelemmel – a lakást nyilvános árverésen értékesítheti.
- (3) ⁸Hatályát veszítette.

⁶ Módosította a 6/2016.(V.30.) számú rendelet 6. §-a, hatályos 2016. június 1. napjától.

⁷ Módosította az 1/2005. (II. 2.) rendelet 1. §-a, hatályos 2005. február 1. napjától.

⁸ Módosította az 1/2005. (II. 2.) rendelet 2. §-a, hatályos 2005. február 1. napjától.

**A KEDVEZMÉNYESEN VÁSÁROLT LAKÁSOK ELADÁSÁNAK
ÉS CSERÉJÉNEK FELTÉTELEI**

7. §

- (1) Részletfizetés esetén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülő jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg Tab Város Önkormányzatát a hátralékos vételár és járuléka erejéig, a vételár teljes kiegyenlítéséig.
- (2) Ha az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt a vevő az általa kedvezménytel megvásárolt lakást értékesíteni kívánja, vagy el akarja cserélni, ahhoz csak akkor adható meg a hozzájárulás, ha a fennálló vételár hátralékot kedvezmény levonása nélkül, teljes összegben megfizette. A hozzájárulás megadására a Településfejlesztési Bizottság jogosult.

II. fejezet

**ÜRESEN ÁLLÓ, ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL NEM ÉRINTETT LAKÁSOK
ELIDEGENÍTÉSE**

8. §

- (1) ⁹Önkormányzati tulajdonban lévő üresen álló, valamint az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került, elővásárlási joggal nem érintett lakást a Képviselő-testület értékesítésre vonatkozó döntését követően nyilvános árverésen lehet értékesíteni.
- (2) ¹⁰A lakás alapárát az értékesítéssel megbízott szerv forgalmi értékbecslésen alapuló településfejlesztési bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület állapítja meg.
- (3) ¹¹Az árverést a rendelet 1. sz. mellékletében foglaltak szerint kell lebonyolítani.

III. rész

A NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGEK ELADÁSA

9. §

- (1) A helyiségek vételára, ha azt az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, azonos a helyiség beköltözhető forgalmi értékének a 100 %-ával.
- (2) Üresen álló helyiségeket csak nyilvános árverésen lehet értékesíteni. A kikiáltási ár azonos a helyiség beköltözhető forgalmi értékével.

⁹ Módosította az 1/2005. (II. 2.) rendelet 3. §-a, a 6/2016.(V.30.) számú rendelet 7. §-a, hatályos 2016. június 1. napjától.

¹⁰ Módosította a 16/2002. (IX. 30.) rendelet 1. §-a, hatályos 2002. szeptember 30. napjától.

¹¹ Módosította az 1/2005. (II. 2.) rendelet 4. §-a, hatályos 2005. február 1. napjától.

A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

10. §

- (1) Ha a helyiséget az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételárat egy összegben, vagy legfeljebb öt év alatt, havi egyenlő részletekben lehet kifizetni. Részletfizetés esetén a szerződés megkötésével egyidejűleg a vételár 50 %-át kell egy összegben megfizetni. A fennmaradó vételár hátralékot a mindenkori Ptk. szerinti kamat terheli.
- (2) A nyilvános árverésen értékesített helyiség vételárát a vevő egy összegben köteles megfizetni.
- (3) Egyebekben helyiségekre vonatkozóan e rendelet 5-8 §-aiban foglaltakat értelemszerűen alkalmazni kell.

IV. rész AZ ÉRTÉKESÍTÉS ELŐKÉSZÍTÉSE, SZERZŐDÉSKÖTÉS

11. §

- (1) A képviselő-testület határozatában értékesítésre kijelölt ingatlanok értékesítésével kapcsolatos feladatokat a Polgármesteri Hivatal látja el. Az adásvételi szerződést a vevő készíteti el, és az eladási ajánlattal történő összevetés után - a szerződés az ajánlatnak és testület döntésének megfelelése esetén - a képviselő-testület nevében a polgármester és a jegyző írja alá a szerződés átvételétől számított **8** napon belül.
- (2) ¹²A jelzálogjog, valamint az ennek biztosítására bejegyzendő elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésének és a jelzálogszerződés kötésének a költsége a vevőt terhelik.

AZ ELIDEGENÍTÉSBŐL SZÁRMAZÓ BEVÉTELEK ELSZÁMOLÁSA, ÉS FELHASZNÁLÁSA

12. §

- (1) Az értékesítésből befolyó vételárat az OTP. Tabi fiókjánál vezetett, elkülönített számlán kell kezelni, melynek forgalmáról a Pénzügyi Bizottságot negyedévente tájékoztatni kell.
- (2) A lakás és helyiségek elidegenítéséből származó bevételből levonhatók
 - az épület elidegenítésre való előkészítésével
 - a földrészlet megosztásával,
 - a társasházzá való átalakítással,
 - a forgalmi érték megállapításával,
 - az elidegenítés lebonyolításával

¹² Módosította a 16/2002. (IX. 30.) rendelet 2. §-a, hatályos szeptember 30. napjától.

kapcsolatban ténylegesen felmerülő költségek.

- (3) Az önkormányzat a lakások eladásából származó (2) bekezdés szerint csökkentett bevételét csak az önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek felújítására, és az ezzel együtt végzett korszerűsítésre, továbbá új lakás építésére, valamint az állampolgár tulajdonában álló lakásra – ideértve az államosított lakást is – 1953. április 1. napja előtt bármilyen jogcímen, illetőleg azt követően a lakásügyi hatóság kiutaló határozata alapján létrejött lakásbérlet felszámolására használhatja fel.
- (4) A (3) bekezdés szerinti bevétel felhasználható továbbá
- szociális helyzet alapján történő bérbeadás céljára használt lakás vásárlására,
 - a rendezési terv szerint lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére, építési telkek kialakítására,
 - lakásépítési és vásárlási támogatás nyújtására,
 - emberi lakhatás céljára nem alkalmas telepek felszámolására,
 - csereingatlan biztosítására irányuló kötelezettség teljesítésére.
- (5) A (3) bekezdés szerinti bevétel felhasználásának szabályairól a Településfejlesztési Bizottság javaslatára a költségvetési koncepció elfogadásakor dönt a képviselő-testület.

13. §

- (1) Az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően – az egylakásos, illetőleg az egy helyiségből álló épület kivételével – az épületet társasházzá kell alakítani.
- (2) A társasház alapító okiratának az előkészítésbe a leendő tulajdonostársakat be kell vonni. Az alapító okiratnak meg kell felelnie a leendő tulajdonostársak többségi akaratának.

ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

14. §

- (1) Az értékesítésre kijelölt épületben, lakásban a bérbeadó az Lt. 10. § (1) bekezdésében meghatározott feladatokat csak a Lt. 11. § (1) bek. a) pontjában meghatározott esetben végezheti el.
- (2) Az önkormányzat tulajdonában álló épületben a közös használatra szolgáló helyiségeket és az épülethez tartozó közös használatra szolgáló területet önálló ingatlanként nem lehet értékesíteni.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

15. §

Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, a kihirdetéséről a jegyző gondoskodik. A rendelet hatálybalépésével a 15/1996. (V. 30.), a 6/1997. (IV. 1.), a 12/1997. (XII. 1.), a 12/1998. (VIII. 28.), és a 3/1999. (I. 29.) számú rendelettel módosított 1/1996. (II. 8.) számú önkormányzati rendelet hatályát veszti.

¹³16. §

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Tab, 2001. november 22.

Farkas István
polgármester

Szurkosné dr. Mezőfi Ágnes
jegyző

¹³ Beiktatta a 27/2009. (VIII. 31.) rendelet 1. §-a, hatályos 2009. szeptember 1. napjától.

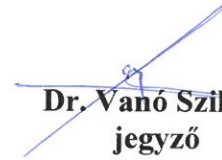
Záradék:

Az egységes szerkezetbe foglalt rendelet a mai napon hatályos jogszabályi szöveget tartalmazza.

Tab, 2016. június 6.



Schmidt Jenő
polgármester



Dr. Vanó Szilárd
jegyző

INDOKOLÁS

*az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló
1/2005. (II. 2.) rendelethez*

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Rendeletben jelenleg az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek, illetve az önkormányzati tulajdonban lévő üresen álló lakások elidegenítésére vonatkozó pályázati eljárás szabályozása nem megfelelő. A Rendelet szerinti pályázati eljárás hosszadalmas, bonyolult, a Rendeletben használt kifejezések, fogalmak jelentése helyenként nem tisztázott, ezért szükségessé vált az eljárás egyszerűbbé, és az eljárási szabályok világosabbá tétele. Jelen rendelet-tervezetben meghatározott árverés szabályai hasonlóak a költségalapú bérlakások és az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérbeadásánál alkalmazott pályázati eljáráshoz.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

A rendelet 1 és 2. §-ához:

A jelenlegi szabályozás nem ad mérlegelésre lehetőséget abban az esetben, ha az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakás bérlője nem él elővásárlási jogával; a lakást meg kell hirdetni értékesítésre harmadik személyek számára.

Jelen módosítás - a képviselő-testület által az eddigiekben folytatott gyakorlathoz igazodva - a képviselő-testületnek **csak lehetőséget biztosít, nem jelent feltétlen eladási kötelezettséget**, ha az elővásárlásra jogosult bérlő nem kívánja megvásárolni a lakást.

Jelenleg a Rendeletben elírás található: a 6. § (2) bekezdésében a hivatkozásban 2. § (4) bekezdés szerepel, melyet jelen módosítás 2. § (3) bekezdésre javítja ki.

A rendelet 3 és 4. §-ához:

Jelenleg a Rendelet a „nyilvános árverés” és a „pályázat” kifejezéseket felváltva használja, jelen módosítással a Rendelet szövegében egységesen a „nyilvános árverés” kifejezés szerepel.

A rendelet 1. sz. mellékletéhez:

Jelenleg a Rendelet előírásai szerint a pályázati eljárás több szakaszból áll. Írásban kell a pályázóknak az ajánlatukat benyújtani, majd ezt követi egy versenytárgyalás, végül a Településfejlesztési Bizottság dönt a beérkezett pályázatok elbírálásáról.

Jelen módosítás szerint a pályázati eljárás egylépcsős, az árverésen az vehet részt, aki azon megjelenik, és igazolja, hogy a kauciót befizette, nincs szükség az ajánlatok írásbeli benyújtására. Nincs szükség továbbá a pályázat elbírálása céljából a Településfejlesztési Bizottság formális összehívására, az árverésen mindössze két bizottsági tag és a polgármester jelenléte szükséges.

A Rendelet nem szabályozza a befizetendő bánatpénz összegét, jelen módosítás ezt megteszi, a bánatpénzt a kikiáltási ár 10%-ában határozza meg.

A jelenlegi szabályozás nem ad a pályázatok elbírálásához szempontot, a módosítás szerint a licitet az nyeri meg, aki a legmagasabb összegű vételár megfizetésére tesz ajánlatot.

A pályázati kiírásban feltüntetendő adatok szintén változnak a módosítás szerint, melynek értelmében a kiírásban szerepeltetni kell az ingatlan kikiáltási árát és a befizetendő bánatpénz összegét.

Formailag a korábbi bekezdések helyett a melléklet pontokra tagozódik.

Tab, 2005. január 27.

Dr. Mezőfi Ágnes
jegyző

I. Az árverés kiírása

1.) A kiírásnak tartalmaznia kell:

- az ingatlan megnevezését, címét, fekvését, helyrajzi számát
- az ingatlan legfontosabb adatait (alapterület, műszaki állapot, közművesítettség, stb.)
- a hasznosítás módját
- az elbírálásra vonatkozó szempontokat
- az ingatlan megtekinthetőségének időpontját
- az ingatlan kikiáltási árát (a licit induló összege)
- az árverés előtt befizetendő bánatpénz összegét
- az árverés helyét, idejét,
- valamint a vételár kifizetésének részletes feltételeit.

2.) Az árverés kiírását az árverés előtt legalább 30 nappal – kábeltévé, újsághirdetés és hirdetőtáblákon történő elhelyezés útján – közzé kell tenni.

II. Az árverés lefolytatása, szerződéskötés

- 1.) Az árverésen az a magánszemély, jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság vehet részt, aki (amely) igazolja, hogy a pályázati kiírásban szereplő bánatpénz összegét az önkormányzat részére befizette.
- 2.) A bánatpénz összege az ingatlan kikiáltási árának 10 %-a.
- 3.) A bánatpénz befizetése csekken vagy átutalással történhet. Az eredménytelenül pályázóknak a befizetett bánatpénzt az árverést követő 8 napon belül vissza kell utalni.
- 4.) Az árverésen részt vevők személyi adataik (cégadatok) közlésével jelzik a liciten való részvételi szándékukat. A résztvevők személyi adataikat (cégadatokat) okirattal kötelesek igazolni, és aláírásukkal nyilatkoznak arról, hogy az árverés vonatkozásában a kiírásban szereplő feltételeket elfogadják.
- 5.) A árverést a Településfejlesztési Bizottság két tagjának jelenlétében a polgármester vezeti. Az árverésről jegyzőkönyvet kell készíteni, amit a polgármester és a két bizottsági tag ír alá.
- 6.) A résztvevők a regisztráció során kapott sorszámmal vesznek részt a liciten.
- 7.) A licitet az nyeri meg, aki a vételárra a pályázati kiírásnak megfelelő, legmagasabb összegű ajánlatot teszi meg.
- 8.) A nyertes pályázóval az ajánlatának megfelelően az árverést követő 15 napon belül az adásvételi szerződést a polgármester köti meg.
- 9.) Az árverés nyertese köteles a szerződéskötést követő 30 napon belül a vételár befizetett bánatpénz összegével csökkentett részét az önkormányzat részére megfizetni.
- 10.) Amennyiben az adásvételi szerződés megkötésére a nyertes hibájából nem kerül sor a 8. pontban meghatározott határidőn belül, vagy a vételárat a vevő a 9. pontban meghatározott határidőn belül nem fizeti meg, úgy az árverésen a második legmagasabb ajánlatot tevő résztvevővel kell az adásvételi szerződést megkötni az általa tett ajánlatnak megfelelően. Amennyiben a két legmagasabb ajánlatot tevő résztvevő közül mindkettő visszalép, úgy az árverést meg kell ismételni. Aki a szerződés megkötésétől saját hibájából visszalép, annak a bánatpénz összegét az önkormányzat nem fizeti vissza.

¹⁴ Módosította az 1/2005. (II. 2.) rendelet 5. §-a, hatályos 2005. február 1. napjától.

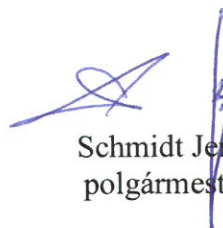
ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

TAB VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

**az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 23/2001.
(XI.26.) rendeletének módosítására**

Tab Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 23/2001. (XI.26.) rendeletének módosítását a képviselő-testület 120/2016.(IV.28.) számú határozata tette szükségessé. Indokoltá vált az elővásárlási joggal érintett, az állam tulajdonából az önkormányzati tulajdonba került lakások és az elővásárlási joggal nem érintett, eredetileg is önkormányzati tulajdonú lakások értékesítése közötti különbségtétel, valamint az értékesítés szabályainak és a vételár megfizetéséhez kapcsolódó kedvezmények felülvizsgálata.

Tab, 2016. május 26.



Schmidt Jenő
polgármester