

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2012. február 23-i rendes ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú bérlakások értékesítése, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet

Előterjesztő: Nagy Roland, Szociális és Egészségügyi Bizottság elnöke

Készítette: Önkormányzati és Szervezési Iroda
Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.

Tárgyalta: Városgazdálkodási Bizottság
Pénzügyi Bizottság
Szociális és Egészségügyi Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott:
Vida Tamás ügyvezető, Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:
Kovács Gyula, Városgazdálkodási Iroda vezetője

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Gábor Ferenc jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A 379/2011.(IX.29.) Kt. határozat 72 önkormányzati bérlakást jelölt ki előzetesen értékesítésre, azzal a feltétellel, hogy a konkrét értékesítésről program készüljön, melyet a képviselő-testület elé kell terjeszteni. A programnak részletesen ki kell térnie az értékesítés előzményeire, a szükséges előzetes teendők, felmérések és intézkedések megtételének elemzésére, valamint az értékesítés következményeire.

A bérlakás-állomány egy jelentős részének értékesítését az ingatlanok erőn felüli ráfordítást igénylő fenntartása, működtetése, esetleges fejlesztése indokolja, a 2011. szeptember 29-i ülésen tárgyalt előterjesztés részletesebben taglalja az okokat és problémákat.

Az értékesítés előzményei, a kijelölés szempontjai

A cél a rosszabb állapotban lévő, alacsony komfortfokozatú lakások értékesítése, ahol nagyobb ráfordítás lenne szükséges a megfelelő lakhatás biztosításához. A határozattal kijelölt 72 db lakáshoz, illetve további – az Nkft. által szintén kijelölésre javasolt – lakásokhoz kapcsolódóan az értékesítési folyamat pontosabb meghatározásához szükséges adatokat a Hivatal összegyűjtötte. Az alább ismertetettek szerint az előzetesen értékesítésre kijelölt körből javasolt kiemelni néhány ingatlant, illetőleg a kijelölés kiegészítése indokolt más lakásokkal.

Az értékesítésre történő kijelölésnél és annak mikéntjénél az alábbi szempontok figyelembe vétele indokolt:

- *Az önkormányzati tulajdonba kerülés jogcíme:* A kijelölt lakások döntő része jogutódlással, kis része adásvétellel került önkormányzati tulajdonba. Ez azért fontos, mert nincs olyan lakás, ami az állam tulajdonából került az önkormányzathoz, így a lakástörvény szerint a bérlőknek nincs elővásárlási joga. (A földhivatallal egyeztetve a jogutódlás a tanácstól való, önkormányzati törvényen alapuló tulajdonszerzést jelenti.)
- *Az ingatlan forgalomképesség szerinti besorolása:* az első körben kijelölt lakások között egy lakás volt forgalomképtelen (Teleki u. 79.). A döntő többség forgalomképes, kis arányban korlátozottan forgalomképes.
- *Az ingatlan jogi megosztottsága:* Amennyiben egy épületben több lakás van, fontos körülmény, hogy az jogilag megosztott-e, vagyis társasházközösség áll-e fenn, ha pedig igen, akkor a társasházi lakások között van-e olyan, ami nem önkormányzati tulajdonú. A rendszerváltás utáni években sok bérlakás került eladásra, a többlakásos épületek esetében a társasházalakítás is megtörtént. Számos lakást megvásároltak a bérlők, viszont több esetben az épületben maradt önkormányzati lakás, így „vegyes tulajdonközösség” jött létre. Tapasztalat szerint ahol van önkormányzati tulajdon, a saját tulajdoni lakrészek lakói az önkormányzattól várják a közösen ellátandó feladatok megoldását, finanszírozását (szennyvízszippantás, műszaki feladatok...). Megelőzve ezt a problémát, javasolt a több lakást magában foglaló, de társasházzá nem alakított ingatlanok társasházzá

alakításának mellőzése, amennyiben a bérlő nem él elővásárlással, és az ingatlan „egyben” való értékesítése. Társasházi lakás esetén dönteni kell a hozzá tartozó társasházi közös tulajdon értékesítéséről is.

- *Az ingatlan komfortfokozata:* nem cél a komfortos, jó állapotban lévő vagy olyan lakások eladása, ahol felújítás, értéknövelő beruházás történt.
- *Bérleti jog fennállása és időtartama:* a kijelölt lakásokban túlnyomórészt bérlő lakik, valahol pedig jogcím nélküli lakáshasználó. Néhány esetben a bérleti szerződés határozatlan, a többinél határozott idejű, melyek nagyon eltérő időpontokban járnak le. A szeptemberi döntést követően a kijelölt lakások esetében csak február végéig került meghosszabbításra az időközben lejáró szerződés. Bérlettel együtt az ingatlan csak alacsonyabb áron értékesíthető. Ahol nem a bérlő veszi meg az ingatlant, mérlegelni kell a kisebb vételár és a bérlő egy másik lakásban való elhelyezése, illetve esetlegesen a pénzbeli megváltás között. Számításba kell venni azt a körülményt is, hogy a jogcím nélküli lakáshasználók és az önkényes lakásfoglalók kilakoltatása idő- és költségigényes folyamat.
- *Az ingatlan elhelyezkedése:* lehetőség szerint érdemes az egy környéken lévő lakásokat kijelölni. Elsősorban az Arany János téren, az Erzsébet utcában és a Kórház utcában lévő lakásoknál játszik szerepet ez a szempont.
- *A műszaki állapot, az ingatlanra fordítandó szükséges ráfordítás összege:* a kijelölt lakások szinte mindegyike olyan, hogy az önkormányzatnak költenie kellene rá az állapota miatt.
- *Fizetési morál, felhalmozott hátralék:* egyes esetekben a felhalmozott lakbérhátralékon túl közüzemi tartozás is van. Az NKft. csak a vízdíj esetében rendelkezik adatokkal a hátralékot illetően. A villany, távhő, gáz és hulladékszállítási számlák esetében a bérlő közvetlenül áll a szolgáltatóval kapcsolatban, azok adatvédelmi okokra való hivatkozással nem szolgáltatnak adatot a felgyűlt hátralékokról.
- *Önkormányzati feladat ellátáshoz kapcsolódó célok, tervek:* bizonyos lakásoknál nem indokolt az értékesítés más önkormányzati célokra tekintettel. Ez főleg a Teleki utca végén lévő lakásokra igaz, mivel az érintett terület mögötti ingatlan városüzemeltetési célra történő későbbi hasznosításra alkalmas, a megközelítés pedig a lakásokat magában foglaló épületek mellett lehetséges, így azok magántulajdonba kerülése egyelőre elkerülendő.
- *Szociális lakhatási problémák:* A kijelölt ingatlanok közül csupán 2 lakás piaci alapon kiadható, a többi a szociális körülményekre tekintettel odaítélhető lakások közé van besorolva, vagyis a kijelölés a szociális bérlakásokat, és értelemszerűen az ebben lakó embereket érinti a leginkább. Amennyiben nekik az önkormányzat nem tud lakást biztosítani, kérdéses, hogy meg tudják-e oldani a lakhatásukat. Nem egy esetben többgyerekes családról van szó.

A bérlakások közül jelentős számú komfortnélküli lakás került mára olyan kritikus állapotba, hogy a mai igényeknek megfelelő módon lakhatóvá tételük aránytalanul magas költségvonzattal járna, felújításukat nem feltétlenül éri meg elvé-

gezni. (Az első körben kijelölt lakásoknál több mint 30 millió Ft). Ezek kijelölése – a fenti szempontok figyelembevételéből adódó kivételektől eltekintve – mindenképpen javasolt. Az érintett lakások a következők: Arany János tér 7. – 3 lakás, Arany János tér 12. – 2 lakás, Arany János tér 16. – 1 lakás, Bajcsy-Zsilinszky u. 5. – 3 alagsori lakás, Bajcsy-Zsilinszky u. 31/a. – 1 alagsori lakás, Baross u. 6. – 3 lakás, Baross u. 9/b. – 1 lakás, Erzsébet u. 13. – 2 lakás, Erzsébet u. 21. – 4 lakás, Kórház u. 2. – 2 lakás, Kossuth u. 37. – 3 lakás, Kossuth u. 41. – 1 lakás, Teleki u. 76. – 1 lakás, Teleki u. 80. – 2 lakás, Mászlony, Bordás u. 6. – 1 lakás, Mászlony, Kalmár J. u. 9. – 1 lakás, Mászlony, Kalmár János u. 13. – 1 lakás, Mászlony, Asztalos u. 2. – 1 lakás.

Az első körben kijelölt lakások közül az alábbiak kivétele javasolt:

- Az Arany János tér 2. alatti 3 komfortnélküli lakás: A lakásokat a jövőben hajléktalan kiléptető lakásnak lehetne felhasználni.
- A Jókai u. 13. szám alatti épületben lévő lakások (Pál ház): az épületen nemrég jelentősebb (nettó 1.789.000,-Ft) felújítást hajtott végre az önkormányzat.
- A Teleki u. 75, 77. és 79. alatti (7 +1 +1) lakások: A Teleki u. 79. alatti ingatlan egy régi szemétkerakó (ezért forgalomképtelen), melyen városüzemeltetési terület alakítható ki. A szemétkerakó a 75-ös szám alatt található társasházak területén keresztül közelíthető meg. A 79. szám alatti bérlő a 77. számhoz tartozó épületbe költözhetne, az ott lakó bérlő pedig, mint gondnok a DVMSE területén lévő lakásba.

Az első körben kijelölt lakások mellé az alábbi lakások felvétele javasolt:

- Arany J. tér 12. sz. alatti 1. számú lakás: Az épület nincs társasházzá alakítva, az ingatlanban lévő 3 lakásból első körben csak 2 lakás kijelölése történt meg.
- Bajcsy-Zsilinszky u. 5. (Mária-lak): A 9 lakásból (2 műszaki okokból kiadhatatlan) első körben 5 lakás kijelölése történt meg. A helyi védettségű társasházi ingatlan értékesítése egyben indokolt. Ebben az épületben található a kötelező önkormányzati feladatellátást biztosító egyik háziorvosi rendelő. A társasház egészére (beleértve a rendelőt is) vételi ajánlat érkezett. Sem az önkormányzati törvény sem az önkormányzat vagyonrendelete nem szabályozza, hogy az orvosi alapfeladat ellátására csak önkormányzati tulajdonú ingatlanban kerülhet sor. Ezen előterjesztés keretében indokolt dönteni, hogy a Mária-lak értékesítésére a bérlakás program keretében vagy külön kerüljön sor. Szükséges a rendelő sorsáról is dönteni (a vevő vállaljon kötelezettséget az orvosi rendelő további biztosítására az önkormányzat javára szolgáló haszonélvezeti joggal).
- Erzsébet u. 13.: A társasházi tulajdonú ingatlanban lévő 3 lakásból első körben csak 2 lakás kijelölése történt meg.
- Erzsébet u. 16.: Az ingatlanhoz több terület kapcsolódik önálló helyrajzi számmal. Az utcafronton lévő bérlakáson túl a területen egy lakhatásra alkalmatlan, mellék-helyiségnek használt lakóingatlan, egy közös udvar és 2 db beépítetlen terület van. Mind az öt önkormányzati tulajdon, így értékesítésük egyben javasolt.
- Erzsébet u. 34/C.: A társasházban a három magántulajdonú lakás mellett egy önkormányzati tulajdonú van, az ingatlanhoz kapcsolódik egy beépítetlen terület is,

ami a lakással együtt értékesítendő, hogy ezen a területen ne legyen továbbra is önkormányzati feladat a gondozás.

- Erzsébet u. 114/B.: Az ehhez a házszámhoz tartozó két lakás kijelölését területi elv alapján az Erzsébet utcában található többi bérlakás kijelölése indokolja.
- Kossuth u. 41.: A társasházban lévő 3 lakásból első körben csak 2 lakás kijelölése történt meg.

Felmerülő költségek:

Értékbecslés:

A lakások száma miatt az értékbecslés költsége jelentős (több mint 1 millió Ft-os) kiadást eredményez.

Energetikai tanúsítvány:

Az önkormányzati ingatlanokat is érintő elem az energetikai tanúsítvány készíttetésének kötelezettsége. Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30) Korm. rendelet alapján tanúsítvány szükséges január 1-től – bizonyos kivételektől eltekintve – minden ingatlan eladásnál és 1 évet meghaladó bérbeadásnál. Érvényességi ideje 10 év, a tanúsítás költségeiről is rendelkezik a jogszabály (nettó 5.500,- Ft munkaóráként, plusz többletköltségek, pl.: utazás, posta). Nem kell például tanúsítvány az 50 m²-nél kisebb hasznos alapterületű épületre és a védetté nyilvánított épületre.

A tanúsítvány – a tulajdonos döntése szerint – meglévő épület (önálló rendeltetési egység, lakás) esetében kiállítható az épületnek egy önálló rendeltetési egységére (lakására) is. A tanúsítvány az épület egészére állítható ki, ha az épületben levő önálló rendeltetési egységek (lakások) fűtése, szellőzése, és a használati melegvíz szolgáltatása azonos rendszerű vagy egy rendszert alkot. Kiállítható az épület egészére a tanúsítvány akkor is, ha az épület valamennyi eltérő önálló rendeltetési egységéről (lakásáról) készült tanúsítvány rendelkezésre áll. Az azonos energetikai tulajdonságú önálló rendeltetési egységek (lakások) tanúsításánál az egy önálló rendeltetési egységre (lakásra) készített tanúsítvány alapján a további hasonló rendeltetési egység (lakás) tanúsítványa kiállítható.

Mind az értékbecslés, mind az energetikai tanúsítvány elkészítése várhatóan nettó 300 eFt feletti összeget tesz ki, így a szolgáltatások megrendelésénél figyelembe kell venni a vagyonrendelet beszerzésekre vonatkozó rendelkezéseit.

Társasházzá alakítás költsége:

A műszaki felmérés és a földhivatali költségek jönnek itt számításba, az ügyvédi költségek tekintetében az önkormányzatnak havidíjas szerződése van.

A lebonyolításra két megoldás kínálkozik:

1. A Hivatal folytatja le az értékesítési folyamatot a Dombóvári Város- és Lakás-gazdálkodási Nonprofit Kft. segítségével.

2. Az önkormányzat ingatlanközvetítőt von be jutalék ellenében. Ez esetben a közvetítőcég feladata lenne az energetikai tanúsítvány beszerzése, a hirdetés és a szerződéskötés lebonyolítása.

Az értékesítés következményei:

Az értékesítéssel az önkormányzat bevételekre tesz szert, illetve a felújítási, karbantartási kötelezettségek alól mentesül. Szociális szempontból komoly következményekre kell számítani, az értékesítéssel a szociális bérlakás-állomány „leépül”.

Javasolt lépések:

Mint az látszik, a bérlakások értékesítési folyamata várhatóan hosszú időt vesz igénybe, a feltételek meghatározása igen nagy körültekintést igényel. Ebből a szempontból pontosabb képet lehet alkotni a forgalmi értékek ismeretében, vagyis az értékesítés előkészítésének megindítása mindenképpen indokolt az értékbecslések megrendelésével. A vételár birtokában tud a bérlő is nyilatkozni arról, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával. Ezért első körben a lakások nekik lennének felajánlva, és a továbbiakról – legyen-e pályáztatás és milyen feltételekkel – csak ezt követően döntene a testület. Így mérlegelni lehet, hogy az értékre tekintettel egyáltalán megéri-e például a kilakoltatást kezdeményezni, illetve az ütemezésről is könnyebb dönteni (esetleg megvárni a szerződés lejártát).

Ad absurdum szóba jöhet a megmaradt kijelölt lakásállomány együttes értékesítése a fennálló kötöttségekkel, kötelezettségekkel és tartozásokkal együtt, mivel így azok az ingatlanok is elkelnének, amelyek eladására külön értékesítés esetén kevés az esély. Ennek sikertelensége esetén még szóba jöhet ingatlanközvetítő bevonása.

Dönteni kell tehát az értékesítésre kijelölt ingatlanok köréről és az értékesítési feltételektől, a korlátozottan forgalomképes ingatlanok esetében a funkciót is meg kell határozni. Dönteni kell arról is, hogy a lejáró bérleti szerződések meddig legyenek meghosszabbítva. Ezt követően kerülhet sor az értékbecslések megrendelésére, a bérlők nyilatkoztatására, szükség esetén a társasházzá alakítás intézésére.

Előzetesen már több szándéknyilatkozat érkezett lakásvásárlásra, bérlőktől és harmadik személyektől egyaránt. A lakástörvény értelmében a bérlőknek nincs automatikusan elővásárlási joga, így az értékesítési feltételeknél dönteni kell arról, hogy a bérlők, illetve esetlegesen a jogcím nélküli lakáshasználók élveznek-e elsőbbséget, illetve lesz-e lehetőségük kedvezményes vásárlásra. Nyilván a legideálisabb az, ha a bérlő vásárolja meg az ingatlant. Az előterjesztés elkészítéséig 39 db szándéknyilatkozat érkezett lakásvásárlásra. A vételi szándéknyilatkozatok zömmel az Arany J. téri, Erzsébet, Kórház és Kossuth L. utcai ingatlanokat érintik. A beérkezett igények 1/3-át nem az adott ingatlan bérlője adta be és csupán 7 db kérelem érkezett komfort nélküli ingatlanra, a többiek magasabb kategóriájú lakást szeretnének.

Az igények nem tartalmaznak információt arra nézve, hogy a vásárló rendelkezik-e saját erővel, viszont szóbeli tájékoztatás szerint nagy részük részletre kívánná megvásárolni az ingatlant.

Kezelní kell a felhalmozott lakbér-hátralékokat. Javasolt az értékesítéssel kapcsolatosan felmerülő ráfordítások áthárítása a vevőre (értékbecslési díj, energiatanúsítvány költsége).

A nemzeti vagyontörvény szerint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerint a volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő bérlő elővásárlási jogát követi. Vagyis ha nem a bérlő veszi meg a lakást, akkor a beérkezett ajánlatot közölni kell az MNV Zrt.-vel, a nyilatkozatra 30 nap áll rendelkezésére. Egyes tulajdonú társasháznál előfordulhat, hogy az alapító okirat elővásárlási jogot biztosít a többi társasházi lakás tulajdonosának.

Az értékesítés feltételei:

Az önkormányzati tulajdonú lakások ügyét több önkormányzati rendelet is szabályozza:

- Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 17/1997.(V.27.) önkormányzati rendelet,
- az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 43/2006.(XII.20.) önkormányzati rendelet, és
- az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011.(III.4.) önkormányzati rendelet.

A testület a 394/2011. (IX. 29.) számú határozatával – az előterjesztéshez képest kisebb módosításokkal – első fordulóban elfogadta az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló új önkormányzati rendelet tervezetét, azonban a végleges tervezetet a testület nem vette napirendre a 2011. november 24-i ülésen. Mivel a hatályos 1997-es rendelet 15 éve nem módosult, így ez alapján az értékesítés lebonyolítása meglehetősen problémás. Ezért javasolt az új és már előzetesen tárgyalt rendelettervezet elfogadása. Tekintettel arra, hogy a lakástörvény szerint nem áll fenn elővásárlási jog, a tervezetbe beépítésre kerültek a jelenlegi bérlők számára elsőbbséget és némi kedvezményt biztosító lehetőségek: a bérlőknek legyen elővásárlási joguk, amennyiben pedig az adott lakás vonatkozásában legalább két éve bérleti jogviszony áll fenn, és a bérlőnek nincs lakbértartozása, akkor 20% kedvezmény illeti meg.

A rendelettervezet egyes rendelkezéséhez fűzött indokolás részletesen kitér az egyes szabályozási aspektusokra és azok magyarázatára, az önkormányzati rendelet megalkotásának szükségessége már a korábbi előterjesztésben kifejtésre került. Az érthetőség kedvéért a lakástörvény releváns rendelkezései is az előterjesztés mellékletét képezik.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az alábbi határozati javaslat és rendelettervezet elfogadását.

Határozati javaslat

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete értékesíteni kívánja a melléklet szerinti önkormányzati ingatlanokat az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló, illetve az önkormányzat vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak és az alábbiak szerint:
 - a) az értékesítésre az adott ingatlan vonatkozásában elővásárlási joggal rendelkezők részére van lehetőség, pályáztatás nem lehetséges a Bajcsy-Zsilinszky u. 5. alatti társasház kivételével, pályáztatás esetén az a Bajcsy-Zsilinszky u. 5. alatti társasház esetén az induló licitár a forgalmi értékbecslés szerinti értékkel egyezik meg, a pályázat nyertese a legmagasabb ajánlattevő,
 - b) társasház esetén a lakáshoz/helyiséghez tartozó társasházi közös tulajdonrész is értékesítésre kerül,
 - c) a vevőnek meg kell téríteni az önkormányzat részére az eljárásnak az ügyvédi díjon kívüli egyéb költségeit is, az értékbecslést és az energetikai tanúsítványt is beleértve, továbbá az esetlegesen felhalmozott közüzemi díjhátralékot,
 - d) amennyiben az ingatlan korlátozottan forgalomképes, az adásvételi szerződésben ki kell kötni, hogy az ingatlan csak az ingatlannyilvántartás szerinti funkcióra használható, a helyi építészeti értékek védelméről szóló 30/1999.(X.26) önkormányzati rendelet hatálya alá eső ingatlan esetében a használatnak összhangban kell lennie a rendelettel,
 - e) a társasházzá nem alakított ingatlanok esetében az ingatlant társasházzá kell alakítani az értékesítést megelőzően, ha a jogosult él elővásárlási jogával,
 - f) a Bajcsy-Zsilinszky u. 5. alatti 1406/A/6 hrsz.-ú orvosi rendelő tekintetében az Önkormányzat javára fennálló határozatlan idejű hasznélvezeti jogot kell biztosítani a vevőnek.
2. A Képviselő-testület az értékbecslések elkészíttetésére beszerzési eljárás lefolytatását rendeli el.
3. Az értékesítésre kijelölt ingatlanok közül azok, amelyek az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 43/2006.(XII.20.) önkormányzati rendelet hatálya alá tartoznak, és az ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés időtartama lejár, az ingatlan legfeljebb 2012. június 30-ig adható bérbe. A határozatlan időre szóló szerződéssel rendelkező bérlők részére lehetőség szerint másik, nem kijelölt önkormányzati bérlakásban kell cserelakást biztosítani. A Bajcsy-Zsilinszky u. 5. alatti társasházban lévő lakások nem adhatók bérbe, illetve a lejáró szerződések nem hosszabbíthatók meg. Azon bérlők esetében, ahol a szerződés felmondásának feltételei a lakbértartozás miatt fennállnak, a szerződést fel kell mondani, és esetükben, továbbá a jogcím nélküli lakáshasználók és önkényes lakásfoglalók esetében intézkedni

kell a lakás kiürítése iránt. A Képviselő-testület a kiürítés költségeit összesen 2 millió Ft-ig vállalja a 2012. évi költségvetés általános tartaléka terhére.

4. Amennyiben a jogosult nem él elővásárlási jogával, a további értékesítési feltételekről a Képviselő-testület dönt.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a végrehajtáshoz szükséges intézkedések és kötelezettségvállalások megtételére, pályázati felhívás jóváhagyására, szerződések tartalmának jóváhagyására és aláírására.

Határidő: 2012. június 30.

2012. augusztus 31. – a további értékesítési feltételek testület elé terjesztésére

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Önkormányzati és Szervezési Iroda, Humán Iroda, Városfejlesztési Iroda, Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.

Nagy Roland
bizottsági elnök

Melléklet:

Sorszám	Cím (zárójelben a bérbeadás szerinti típus – szociális vagy piaci alapú)	Értékesítési mód	Hrsz. (Dombóvár)
1.	Arany J. tér 7. (2. számú lakás) (SZ)	Társasházzá alakítás szükséges, amennyiben a jogosult él elővásárlási jogával	196/4
2.	Arany J. tér 7. (3. számú lakás) (SZ)		
3.	Arany J. tér 7. (4. számú lakás) (SZ)		
4.	Arany J. tér 8. (SZ)	-	197/A/1
5.	Arany J. tér 8/B. (SZ)	-	197/A/2
6.	Arany J. tér 10. földszint 4. (SZ)	-	221/A/4
7.	Arany J. tér 12. (1. számú lakás) (SZ)	Társasházzá alakítás szükséges, amennyiben a jogosult él elővásárlási jogával	219
8.	Arany J. tér 12. (2. számú lakás) (SZ)		
9.	Arany J. tér 12. (3. számú lakás) (SZ)		
10.	Arany J. tér 16. földszint 1.	-	226/A/1
11.	Arany J. tér 16. földszint 5. (SZ)	-	226/A/5
12.	Arany J. tér 26. (1. számú lakás) (SZ)	-	48/A/1
13.	Arany J. tér 26. földszint (2. számú lakás) (SZ)		48/A/2
14.	Bajcsy-Zs. u. 3. földszint 3. (SZ)	-	1402/A/3
15.	Bajcsy-Zs. u. 5. alagsor 1. (SZ)	Teljes társasház eladása egyben, orvosi rendelővel, amennyiben a bérlő nem él elővásárlási jogával, pályáztatással.	1404/A/1
16.	Bajcsy-Zs. u. 5. fsz. 4 (SZ)		1404/A/4
17.	Bajcsy-Zs. u. 5. fsz. 5 (SZ)		1404/A/5
18.	Bajcsy-Zs. u. 5. 1.em. 7 (SZ)		1404/A/7
19.	Bajcsy-Zs. u. 5. 1.em. 8 (SZ)		1404/A/8
20.	Bajcsy-Zs. u. 5. 1.em. 9 (SZ)		1404/A/9
21.	Bajcsy-Zs. u. 5. 1.em. 10 (SZ)		1404/A/10
22.	Bajcsy-Zs. u. 31/a. alagsor 2. (SZ)	-	1544/A/2
23.	Baross G.u. 6. 1. (SZ)	A lakások együttesen kerülnek értékesítésre, amennyiben jogosult nem él elővásárlási jogával.	167/A/2
24.	Baross G.u. 6. 2. (SZ)		167/A/1
25.	Baross G. u. 6. 3. (SZ)		167/A/3
26.	Baross G. u. 9./B. (SZ)	-	190/2
27.	Erzsébet u. 2. (1. számú lakás) (SZ)	-	232/A/1
28.	Erzsébet u. 2. (2. számú lakás) (SZ)		232/A/8
29.	Erzsébet u. 2. (3. számú lakás) (SZ)		232/B/9
30.	Erzsébet u. 2. (4. számú lakás) (SZ)		232/B/10
31.	Erzsébet u. 13. (1. számú lakás) (SZ)	-	38/A/4
32.	Erzsébet u. 13. (2. számú lakás) (SZ)		38/A/5
33.	Erzsébet u. 13. (3. számú lakás) (SZ)		38/A/6
34.	Erzsébet u. 16. (4. számú lakás) (SZ)	Az értékesítésre a 248/1, 248/2, 249/1,249/3 ingatlanokkal együtt kerül sor.	249/2
35.	Erzsébet u. 21. (1. számú lakás) (SZ)	-	24/3/A/1

36.	Erzsébet u. 21. (2. számú lakás) (SZ)		24/3/A/3
37.	Erzsébet u. 21. (3. számú lakás) (SZ)		24/3/A/4
38.	Erzsébet u. 21. (4. számú lakás) (SZ)		24/3/A/5
39.	Erzsébet u. 24/A (SZ)	-	253/1/A/2
40.	Erzsébet u. 34/C (SZ)	Az értékesítésre a 258/1 hrsz.-ú ingatlannal együtt kerül sor.	258/4
41.	Erzsébet u. 114/B (SZ)		291/14
42.	Erzsébet u. 114/B (SZ)	-	291/15
43.	Kórház u. 2. földszint 2. (SZ)		2946/A/2
44.	Kórház u. 2. földszint 1. (SZ)		2946/A/1
45.	Kórház u. 2. földszint 9. (SZ)	-	2946/B/9
46.	Kórház u. 2. földszint 10.. (SZ)		2946/B/10
47.	Kossuth u. 27. 1. (SZ)		129
48.	Kossuth u. 27. 2. (SZ)	Az ingatlan társasházzá alakítás nélkül kerül értékesítésre, amennyiben jogosult nem él elővásárlási jogával	129
49.	Kossuth u. 27. 3. (SZ)		129
50.	Kossuth u. 27. 4. (SZ)		129
51.	Kossuth u. 27. 5. (SZ)		129
52.	Kossuth u. 27. 6. (SZ)		129
53.	Kossuth L. u. 37. földszint 1. (SZ)		
54.	Kossuth L. u. 37. földszint 2.. (SZ)	-	110/A/2
55.	Kossuth L. u. 37. földszint 3.. (SZ)		110/A/3
56.	Kossuth L. u. 41. földszint 1. (SZ)		105/A/1
57.	Kossuth L. u. 41. földszint 2. (SZ)	-	105/A/2
58.	Kossuth L. u. 41. földszint 6. (SZ)		105/A/6
59.	Szabadság u. 15. földszint 3. (SZ)	-	79/A/3
60.	Teleki u. 76. (SZ)	-	2853/A/2
61.	Teleki u. 80. (SZ)	-	2857/1
62.	III u. 24. (P)	-	3187/1
63.	III u. 24/A. (P)	-	3187/2
64.	Mászlony Bordás u. 6. (SZ)		6034
65.	Mászlony Kalmár J. 13. (SZ)		6036
66.	Mászlony Kalmár J. 9. (SZ)	-	6033
67.	Mászlony, Asztalos u. 2. (SZ)		6068

Műszaki okokból kiadhatatlan lakások:

68.	Bajcsy-Zsilinszky. u. 5. alagsor 2. (SZ)	Teljes társasház eladása egyben, együtt az orvosi rendelővel	1404/A/2
69.	Bajcsy-Zs. u. 5. alagsor 3. (SZ)		1404/A/3
70.	Kórház u. 2. földszint 3. (SZ)	-	2946/A/3
71.	Kórház u. 2. földszint 8. (SZ)	-	2946/B/8
72.	Teleki u. 80. (SZ)	-	2857/1

Orvosi rendelő:

73.	Bajcsy-Zsilinszky. u. 5. fsz. 6.	Teljes társasház eladása egyben, együtt az orvosi rendelővel	1406/A/6
-----	----------------------------------	--	----------

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2012. (.....) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVII. törvény 54. § (1) és (3) bekezdésében, az 58. § (2) és (3) bekezdésében és a 62. § (3) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

A rendelet hatálya

1. §

(1) E rendelet hatálya kiterjed minden, Dombóvár Város Önkormányzatának (a továbbiakban: önkormányzat) kizárólagos tulajdonában álló és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet hatálya alá tartozó lakásra, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségre, a fekvési helytől függetlenül.

Az elidegenítésre kijelölés szabályai

2. §

(1) Az elidegenítésre kerülő lakásokat (a továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket (a továbbiakban: helyiség) a képviselő-testület jelöli ki az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet szerint a bérbeadói feladatokat ellátó szervezet javaslatára.

(2) Nem jelölhetők ki elidegenítésre:

- a. az állami forrás igénybevételével épített vagy megvásárolt önkormányzati lakások az állam javára fennálló elidegenítési és terhelési tilalom fennállásáig,
- b. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVII. törvényben (a továbbiakban: lakástörvény) meghatározott helyiségek,
- c. hitelszerződés fedezetéül szolgáló, jelzáloggal terhelt ingatlanokban lévő lakások.

(3) Amennyiben a lakástörvény 55. §-a szerint az elidegenítéshez hozzájárulás szükséges, a kijelölésre csak akkor kerülhet sor, ha az elidegenítéshez a lakástörvény szerinti jogosult hozzájárult.

Elővásárlási jog

3. §

(1) A lakástörvényben meghatározottak szerint a bérlőt és a vele egy tekintet alá eső személyt a lakástörvény szerinti elővásárlási jog illeti meg (a továbbiakban: törvényen alapuló elővásárlási jog).

(2) Amennyiben a lakást vagy helyiséget a lakástörvény szerint nem érinti elővásárlási jog, a képviselő-testület a bérlőnek és a lakástörvény szerint vele egy tekintet alá eső személynek az e rendeletben meghatározott feltételekkel biztosít, a jogcím nélküli lakáshasználónak biztosíthat elővásárlási jogot (a továbbiakban: rendeleten alapuló elővásárlási jog).

A forgalmi érték megállapítása

4. §

(1) A lakás és a helyiség forgalmi értékét az önkormányzat vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) rendelkezései szerint kell megállapítani.

(2) Amennyiben a lakás vagy a helyiség üres, vagy a jogosult nem él elővásárlási jogával, a képviselő-testület ellenkező döntése hiányában az elidegenítést a vagyonrendelet szerint kell lebonyolítani.

(3) Az (1) bekezdés szerint megállapított forgalmi érték megállapítása után a lakásban és a helyiségben csak a lakástörvény szerinti azonnali beavatkozást igénylő munkálatok végezhetők el. Abban az esetben, ha a karbantartás rendes körét meghaladó javítási munkálatok kerülnek elvégzésre, úgy a forgalmi értéket újból meg kell állapítani és ehhez igazodóan kell új vételárat meghatározni.

Az ajánlat és az ajánlati kötöttség

5. §

(1) Amennyiben a lakásra vagy helyiségre elővásárlási jog áll fenn, a lakást és a helyiséget először az elővásárlásra jogosultaknak kell felajánlani megvételre. Az elővásárlásra jogosulttal az ajánlatban közölni kell:

- a.) az ingatlan-nyilvántartási adatokat,
- b.) a műszaki állapotra vonatkozó tájékoztatást,
- c.) a forgalmi értéket,
- d.) a vételárat és a fizetési feltételeket a kedvezményekkel együtt,
- e.) az ajánlati kötöttség idejét.

(2) Az ajánlati kötöttség ideje harminc nap az ajánlat kézhezvételétől számítva.

Lakások értékesítésének feltételei a rendeleten alapuló az elővásárlási jog gyakorlása esetén

6. §

(1) Ha a lakást a rendeleten alapuló elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár – (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a forgalmi érték, melyet egyösszegben kell megfizetni.

(2) Amennyiben az adott lakás tekintetében a bérleti jogviszony már legalább két éve folyamatosan fennáll és a jogosultnak nincs lakbértartozása, a vételár a forgalmi érték 80%-a.

Lakások értékesítésének feltételei a törvényen alapuló elővásárlási jog gyakorlása esetében

7. §

(1) Ha a lakást a törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, abban az esetben a lakás vételára

a.) összkomfortos lakás esetében a forgalmi érték 90%-a,

b.) komfortos lakásnál

ba) az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet szerinti II. műszaki állapotú lakás esetében a forgalmi érték 85%-a,

bb.) az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet szerinti III. műszaki állapotú lakás esetében a forgalmi érték 80%-a,

c.) félkomfortos lakás esetében a forgalmi érték 75%-a,

d.) komfort nélküli lakás esetében a forgalmi érték 70%-a,

mely a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak értékével csökken.

(2) Ha a lakást a törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételárat egy összegben vagy kérelmére tizenöt évi részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg. A jogosult a tizenöt évnél rövidebb időre is vállalhat kötelezettséget a vételárhátralék megfizetésére.

(3) Ha a lakást a törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, és legalább három éve folyamatos bérleti jogviszonya áll fenn az adott lakás vonatkozásában, továbbá vállalja a vételár egy összegben történő megfizetését és azt, hogy teljes vételárat a szerződéskötéssel egyidejűleg kifizeti, abban az esetben

a.) összkomfortos és komfortos lakás esetében a vételár 15%-ának,

b.) félkomfortos lakás esetében a vételár 20%-ának,

c.) komfort nélküli lakás esetében a vételár 30%-ának

megfelelő összegű árengedmény illeti meg.

(4) Ha a lakást a törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, és részletfizetési kedvezménnyel kíván élni, abban az esetben – ha kéri – a szerződés megkötésekor a vételár 20%-ának egy összegben való megfizetése köthető ki, azonban magasabb első vételárrészlet megfizetésére is vállalhat kötelezettséget. A vevőnek a szerződés megkötésekor egy összegben megfizetett vételárrészlet után fennmaradó hátraléokra a fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(5) Ha a lakást a törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, és részletfizetési kedvezménnyel kíván élni, de vállalja azt, hogy a vételárhátralékot a (2) bekezdésben meghatározotthoz képest rövidebb idő alatt törleszti, abban az esetben a vételárhátralékból engedmény illeti meg. Az engedmény összege:

a.) amennyiben az elővásárlásra jogosult vállalja azt, hogy a vételárhátralékot a szerződés megkötésétől számított öt éven belül megfizeti, abban az esetben a vételárhátralék 10%-ának megfelelő összeg,

b.) amennyiben az elővásárlásra jogosult azt vállalja, hogy a vételárhátralékot a szerződés megkötésétől számított 10 éven belül megfizeti, abban az esetben a vételárhátralék 5%-ának megfelelő összeg.

(6) Ha a vevő az esedékes vételár részletet három egymást követő hónapban nem fizeti meg, az (5) bekezdés szerinti a kedvezményeket elveszti. A lakás adásvételi szerződésben ki kell kötni az elállás jogát arra az esetre, ha a vevő a vételár részleteket tartósan - legalább hat hónapon át - nem fizeti ki. Amennyiben a vételárhátralék megfizetésének elmaradása a vevő önhibáján kívül eső okra vezethető vissza, a követelés mérséklésére és elengedésére a vagyonrendelet szabályai az irányadóak.

(7) Részletfizetés esetén, ha a vevő vállalja a szerződésben foglalt határidő előtt a vételárhátralék teljes kiegyenlítését, úgy a teljesítés időpontjában a hátralévő időre számított kamatok nem kell megfizetnie és az így megállapított vételárhátralékból 5% engedmény illeti meg.

(8) Részletfizetés esetében a vételárhátralék összege után a vevőnek kamatot kell fizetnie. A kamat mértéke a polgári törvénykönyv szerinti törvényes kamat mértékével egyenlő. A késedelmesen teljesített törlesztő részletekre késedelmi kamatot kell felszámítani.

8. §

(1) Amennyiben a törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultja a bérlő, és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet szerint szociális bérlakásra lenne jogosult, abban az esetben

a.) a 6. § (2) bekezdése szerinti részletfizetési kedvezmény időtartama húsz év,

b.) részletfizetés esetén a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet a 6. (4) bekezdésétől eltérően a vételár 10%-a, a kamat mértéke a 6. § (8) bekezdése szerinti kamatmérték 50%-a,

c.) a 6. § (3) bekezdése szerinti vételárengedmény a bérleti jogviszony időtartamára tekintet nélkül megilleti,

d.) a 6. § (5) bekezdése szerinti engedményhez képest további 5% engedmény illeti meg.

9. §

- (1) Annak a bérlőnek a lakását, aki elővásárlási jogával nem él, a lakást a lakástörvényben meghatározott esetben csak hozzájárulásával lehet harmadik személy részére elidegeníteni.
- (2) A lakottan értékesített lakás vételára határozatlan idejű bérleti szerződése esetén a forgalmi érték 80%-a, határozott idejű bérleti szerződés esetén a forgalmi érték 90%-a.
- (3) A vevő köteles a vásárláskor érvényes bérleti szerződésben foglalt feltételeket annak megszűnéséig változatlan tartalommal fenntartani, határozatlan idejű szerződés rendes felmondással csak megfelelő és beköltözhető cserelakás biztosítsa esetén, vagy pénzbeli térítés ellenében szüntethető meg.
- (4) Ha a bérlő a bérleti szerződés felmondásának feltételeként cserelakásra vagy pénzbeli térítésre tart igényt, ennek költségei a vevőt terhelik, amelyet nem háríthat az önkormányzatra.

Helyiségek értékesítésének feltételei törvényen és a rendeleten alapuló elővásárlási jog gyakorlása esetében

10. §

- (1) Ha a helyiséget elővásárlásra jogosult vásárolja meg, abban az esetben a helyiség vételára a lakástörvény 60. §-ában meghatározott rendelkezésre is tekintettel meghatározott forgalmi érték 100%-a.
- (2) Ha a helyiséget elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételárat egy összegben vagy kérelmére legfeljebb egy évi részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg.
- (3) Ha a helyiséget elővásárlásra jogosult vásárolja meg, és részletfizetési kedvezménnyel kíván élni, abban az esetben a szerződés megkötésekor a vételár 50%-ának megfelelő összeget köteles egy összegben megfizetni, míg a vételár fennmaradó 50%-ának megfelelő összeget egyenlő részletekben köteles kiegyenlíteni.
- (4) Részletfizetés esetén a vételárhátralék összege után a vevőnek kamatot kell fizetnie. A kamat mértéke a polgári törvénykönyv szerinti törvényes kamat mértékével egyenlő. Ha a vevő az esedékes vételár részletet három egymást követő hónapban nem fizeti meg, a vételárhátraléka egy összegben esedékessé válik.

11. §

- (1) A bérleti jog fennállásával értékesített helyiség vételára a forgalmi érték, amelyet egy összegben kell megfizetni.
- (2) A vevő köteles a vásárláskor érvényes bérleti szerződésben foglalt feltételeket annak megszűnéséig változatlan tartalommal fenntartani.
- (3) Ha a bérlő a bérleti szerződés felmondásának feltételeként cserehelyiségre vagy pénzbeli térítésre tart igényt, ennek költségei a vevőt terhelik, amelyet nem háríthat az önkormányzatra.

Elidegenítési és terhelési tilalom

12. §

(1) Ha a lakás vagy helyiség vevője az ingatlant részletre vásárolta meg, a vételárhátralék és járulécai erejéig az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot és ennek biztosítására a vételár teljes megfizetésének időtartamára elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni az önkormányzat javára. Az elidegenítési és terhelési tilalom csak akkor törölhető, ha a vételárhátralék egy összegben kiegyenlítésre kerül.

(2) Az árengedménnyel vásárolt lakásra egyösszegű teljesítés esetén a szerződéskötéstől számított öt évre szóló elidegenítési és terhelési tilalmat kell a szerződésben kikötni és azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni az önkormányzat javára, amely az egyösszegű teljesítéshez kapcsolódó árengedmény visszafizetését biztosítja, ha a tulajdonos a lakást öt éven belül értékesíteni kívánja. Amennyiben a vevő a vételárat kölcsön felvételével egy összegben egyenlíti ki, a kölcsön biztosítékaul szolgáló jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba a képviselő-testület hozzájárulásával jegyezhető be első ranghelyen.

(3) Ha a vevő az általa árengedménnyel megvásárolt lakás tulajdonjogát átruházza az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt, ahhoz csak akkor adható meg a hozzájárulás, ha a kedvezményt visszatéríti az önkormányzat javára. A hozzájárulás megadására a polgármester jogosult.

(4) A feltételek fennállása esetén az ingatlan tehermentesítésével kapcsolatos nyilatkozatok megtételére a polgármester jogosult, a felmerülő költségek a tulajdonost terhelik.

Az adásvételi szerződés megkötése

13. §

(1) Az adásvételi szerződés csak azzal köthető meg, akinek a szerződéskötés időpontjában nincs adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozása, vagy a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása, továbbá lakbérhátraléka.

(2) Részletfizetéssel történő vásárlásnál a vevő a vételár teljes kifizetéséig köteles az ingatlanra vagyonbiztosítást kötni. E kötelezettséget az adásvételi szerződésben rögzíteni kell.

Az elidegenítéséből származó bevételek felhasználása

14. §

(1) A képviselő-testület az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került és e rendelet alapján értékesített lakások elidegenítéséből származó teljes bevételt a számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített önkormányzati számlán helyezi el.

(2) Az (1) bekezdés szerinti lakások értékesítéséből befolyó vételárat az önkormányzat a lakástörvény 62. § (3) bekezdésében meghatározott célokra – a (3) bekezdésben rögzített fontossági sorrend figyelembe vételével – használja fel.

(3) Az (1) bekezdés szerinti lakások értékesítéséből befolyó vételárat elsősorban önkormányzati tulajdonban levő lakóépületek felújítására, korszerűsítésére, másodsorban a bérlakás állomány növelésére kell fordítani.

Záró rendelkezések

15. §

(1) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a vagyonrendelet, a polgári törvénykönyvről szóló törvény és a lakástörvény rendelkezései az irányadók.

16. §

(1) Ez a rendelet 2012. március 1-jén lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő értékesítésekre is alkalmazni kell.

(2) Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 17/1997. (V. 27.) önkormányzati rendelet.

Szabó Loránd
polgármester

dr. Gábor Ferenc
jegyző

Indokolás

1. §

A rendelet hatálya valamennyi kizárólagos önkormányzati tulajdonú, a lakásrendeletben szereplő lakásra és helyiségre kiterjed, tehát a közös tulajdon eseteire nem.

2. §

Az elidegenítésről a képviselő-testület dönthet a bérbeadói feladatokat ellátó szervezet javaslatára.

Az eladás korlátozottsága esetén – ha az adott ingatlanon jelzálogjog vagy elidegenítési tilalom van, illetve egyéb jogszabályi akadály áll fenn – nincs lehetőség értékesítésre.

A lakástörvény bizonyos esetekben hozzájáruláshoz köti az elidegenítést, a rendelet szövege hivatkozik erre.

3. §

A lakástörvény szerint az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakásokra és helyiségekre áll fenn a bérlőnek elővásárlási joga. Célszerű rendeleti alapon elővásárlási jogot biztosítani valamennyi bérlőnek a lakástörvényhez képest szigorúbb feltételekkel.

4. §

A forgalmi érték megállapítása a vagyonrendelet szerint történik, üres ingatlan esetében, illetve ha a jogosult nem él elővásárlási jogával, az értékesítés a vagyonrendelet szerint bonyolódik, ha a testület másként nem dönt. Indokolt rögzíteni, hogy a forgalmi érték megállapítás után csak a szokásos karbantartás végezhető, ami nincs kihatással az értékre.

5. §

A lakástörvény szerint a rendeletben meg kell határozni az elővásárlás esetén az elővásárlásra jogosultnak tett ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség idejét.

6. §

Ez a szakasz rendelkezik a lakások értékesítésének feltételeiről elővásárlási jog gyakorlása esetében, ha az nem a lakástörvényen alapul

7. §

A törvényen alapuló elővásárlási jog gyakorlásának feltételeit határozza meg az a §.

A lakástörvény szerint meg kell állapítani a lakás vételárának mértékét. A hatályos rendelet ezt a komfortfokozathoz köti, amely megoldás továbbra is megfelelő, azzal, hogy a korábbinál magasabb százalékos arányok megállapítás indokolt, továbbá a lakásbérletes rendelettel összhangban a műszaki állapotot is érdemes figyelembe venni,

ahogy ez a lakbéreknél is történik. A lakástörvény szerint a vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített érték-növelő beruházásainak értékét.

Ha a lakást elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a törvény szerint legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni.

A törvény szerint rendelkezni kell a vételárengedmény feltételeiről és mértékéről. A lakás elidegenítést szabályozó önkormányzati rendeletekben jellemző kedvezmény biztosítása egyösszegű fizetés esetén, hogy részletfizetés helyett inkább egy összegben fizessen a vevő. Ez a jelenlegi rendeletben 40%, javasolt ezt is magasabban és differenciáltabban megállapítani, és azoknál lehetővé tenni, akik már régebb óta bérlők.

A lakástörvény szerint ha az elővásárlásra jogosult él az jogával, kérelmére a szerződés megkötésekor megállapított vételár legfeljebb húsz százalékának egy összegben való megfizetése köthető ki, a további részleteket havonta egyenlő részletekben fizetheti.

A törvény elrendeli a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeinek és mértékének megállapítását. Engedménnyel érdemes a leendő vevőt arra csábítani, hogy minél kisebb futamidőt válasszon (jelenleg 15% öt éven belüli törlesztés esetén.) kikötve, hogy több hónapos késedelem esetén ezek elvesznek. Az adásvételi szerződésben elmaradás esetére elállási jog kikötése javasolt, illetve a vagyonrendelet követelések kezelésére vonatkozó szabályai szerint van lehetőség eltérő intézkedésekre, ha nem a vevő önhibáján kívüli okból nem tud törleszteni.

5% kedvezményt célszerű kikötni annak érdekében, hogy a vevő előbb törlesszen.

Részletfizetés esetén a jelenleg hatályos szabályozás is kamatot köt ki, ezt a továbbiakban is indokolt megtenni.

8. §

A törvény szerint az első vételárrészlet mértékének, a részletfizetés időtartamának és a kamat mértékének, a vételárengedmény és a vételárhátralék engedmény feltételeinek meghatározásakor figyelembe kell venni a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét. A 7. szakasz ezeket állapítja meg.

9. §

Ha a jogosult nem él elővásárlási jogával, a bérlő hozzájárulása csak akkor szükséges az eladáshoz, ha a törvény előírja. A lakottan történő értékesítés esetén a nem reális a teljes forgalmi érték figyelembe vétele, a végrehajtási törvény lakottan való értékesítés esetére 70%-os értéket vesz számításba, a rendeletben határozatlan idejű szerződés esetén 80%, határozott esetén 90% figyelembe vétele szerepel. Lakottan való értékesítés esetén a vevőnek kötelezettsége lenne a szerződés fenntartása, ha pedig a bérlő a

felmondásba csak cserelakás vagy pénzbeli térítés ellenében megy bele, akkor ennek költségeit viselnie kellene.

10. §

Ha nem lakás céljára szolgáló helyiséget vesz meg elővásárlásra jogosult, akkor a lakástörvény nem ír elő kötelező jellegű részletfizetési lehetőséget, ennek ellenére egyévi részletfizetést indokolt biztosítani, az első részletnek a vételár 50%-ában való meghatározásával. További kedvezményre nincs lehetőség.

11. §

Ha helyiség bérlője nem él elővásárlási jogával, nem kell a hozzájárulása az értékesítéshez (a törvény sem ír elő korlátozást) a lakottság ténye pedig nem befolyásolja a forgalmi értéket (a jelenlegi rendelet is így szabályoz).

12. §

Részletfizetés esetén az vételár megfizetésének biztosítéka az önkormányzat javára szolgáló jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom. Szintén a tilalom a megoldás annak megakadályozására, hogy valaki a kedvezményt kihasználva haszonnal adjon túl a megvásárolt lakáson. A javaslat öt éves türelmi idő, mely alatt csak akkor adható tovább az ingatlan, ha a kedvezményt visszatéríti. Amennyiben a vételárat egy összegben egyenlíti ki a vevő hitelfelvétellel, akkor célszerű a pénzügyi jelzálogjog bejegyzését lehetővé tenni képviselő-testületi hozzájárulással.

13. §

A lakástörvény szerint nem gyakorolhatja a helyiségre vonatkozó elővásárlási jogot a jogosult, ha köz vagy tb-tartozása van. Indokolt ezt lakásoknál is alkalmazni, illetve részletfizetés esetére vagyont biztosítási kötelezettséget előírni.

14. §

A lakástörvény meghatározza, hogy az önkormányzat az állam tulajdonából hozzá került lakások értékesítéséből befolyó bevételt elkülönített számlán köteles elhelyezni, és a törvény szerinti célokra használhatja fel azzal, hogy elsősorban lakáskorszerűsítésre, másodsorban pedig a lakásállomány növelésére kell fordítani.

15. §

A háttérjogszabályokra való hivatkozást tartalmazza ez a §.

16. §

A hatálybalépés időpontja 2012. március 1-je.

1993. évi LXXVIII. törvény

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról

AZ ÖNKORMÁNYZATI, VALAMINT AZ ÁLLAMI LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE

45-48. §

49. § (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

a) a bérlet;

b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;

c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;

d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

(2) Társbérlet esetén a közösen használt lakóterületet az (1) bekezdés c) pontjában említett arányban kell figyelembe venni.

50. § Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy a külön jogszabályokban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

51. § (1) Az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően - az egylakásos, illetőleg az egy helyiségből (helyiségcsoportból) álló épület kivételével - az épületet társasházzá kell alakítani.

(2) A társasház alapító okirat tervezetének előkészítésébe a leendő tulajdonostársakat be kell vonni. Az alapító okirat tervezetének meg kell felelnie a leendő tulajdonostársak többségi akaratának.

52. § (1) Az önkormányzati és az állami lakás vételárát - ha a lakást az e törvény alapján arra jogosult vásárolja meg - a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

a) az épület településen belüli fekvése;

b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;

c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;

d) a lakás alapterülete és komfortfokozata;

e) a lakottság ténye

figyelembevételével kell megállapítani.

(2) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét.

53. § (1) Ha a lakást az e törvény alapján az arra jogosult vásárolja meg, részére - kérelmére - legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb húsz százalékának egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(2) A vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vétő árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

(3) Az eladó a szerződés megkötésekor a vételárhátralékra kamatot köthet ki.

54. § (1) Az önkormányzati rendeletben kell meghatározni az e törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén

a) a lakás vételárának mértékét;

b) a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét;

c) a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, illetőleg a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit;

d) a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét;

e) elővásárlás esetén az ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség idejét.

(2) Az (1) bekezdés b), c) és d) pontja szerinti feltételek meghatározása során a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét figyelembe kell venni.

(3) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az e törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit.

55. § (1) Bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintett lakást (ideértve a műtelerlakást is) csak a jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni. Ez a rendelkezés alkalmazandó arra a helyiségre is, amelynek bérlőjét a helyiséggel rendelkező szerv jogosult kijelölni.

(2)

(3) Az életvédelem céljait szolgáló helyiséget a megyei (fővárosi) polgári védelmi parancsnokság hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

(4) A műemléképületben lévő lakást vagy helyiséget a műemléki hatóság hozzájárulásával, a külön jogszabály rendelkezéseinek figyelembevételével lehet elidegeníteni.

56. § Az önkormányzat vagy az állam tulajdonában lévő épületben a közös használatra szolgáló helyiséget és az épülethez tartozó közös használatra szolgáló területet önálló ingatlanként nem lehet elidegeníteni.

57. § Az elővásárlási jog gyakorlása esetén a felek a szerződés megtámadásának jogáról nem mondhatnak le, illetőleg a megtámadás jogát megerősítéssel nem zárhatják ki. Az e tilalomba ütköző jognyilatkozat semmis.

58. § (1) Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.

(2) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárendedmény stb.) módját és feltételeit.

(3) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben nem említett egyéb helyiségei eladásának feltételeit.

59. § Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az állam tulajdonában lévő helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

60. § Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.

61. § Az elővásárlási joggal érintett önkormányzati, illetőleg állami lakás és helyiség tulajdonjoga nem pénzbeli hozzájárulásként nem bocsátható gazdasági társaság vagy más, a cégnyilvántartás hatálya alá tartozó jogalany rendelkezésére.