

**Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testületének
15/2006. (VI.01.) rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és
helyiségek elidegenítéséről**

Szentes Város Képviselő-testülete a többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek elidegenítéséről az alábbi rendeletet alkotja:

**I. fejezete
Általános rendelkezések
1. §.**

- /1/ Jelen rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonában álló minden lakásra – ideértve a nyugdíjasházban, garzonházban, a szobabérlők házában /továbbiakban együtt otthonház/ lévő lakás, lakrészt lakóingatlant és szükséglakást is- továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban ingatlanokra).
- /2/ Ingatlannak minősülnek az épületek, a hozzájuk tartozó földrészlettel, az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként bejegyzett lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint a közös tulajdonú házingatlanokban a tulajdoni hányadnak megfelelő ingatlanrész.
- /3/ Az önkormányzati tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére jelen rendeleten kívül az Önkormányzat vagyona feletti tulajdonjog gyakorlásának szabályairól szóló 13/2005/IV.14./ ÖR rendelet rendelkezéseit értelemszerűen kell alkalmazni.

2. §.

- /1/ Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások értékesítésére csak rendkívüli esetben kerülhet sor. A rendkívüli eset fennállásáról a Képviselő Testület dönt. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítése gazdasági, városrendezési érdekből történhet. A város központi területein, főutcáján (Kossuth utca, és az azt övező 100 m-es körzet) elhelyezkedő ingatlanok értékesítése csak kiemelt várospolitikai célból lehetséges.
- /2/ A lakóingatlan értékesítésre történő kijelölése Szentes Város Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörébe tartozik, a Lakásügyi-, a Pénzügyi-, a Városrendezési- Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságok egyeztetett javaslata alapján.
- /3/ Az ingatlanok forgalmi értékét az Önkormányzat által felkért ingatlanforgalmi szakértő értékbecslése alapján kell megállapítani.

3. §.

- /1/ Bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlő kiválasztási joggal érintett lakást /ideértve a műteremlakást is/ csak a jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni. Ez a rendelkezés alkalmazandó arra az ingatlanra is, amelynek bérlőjét a helyiséggel rendelkező szerv jogosult kijelölni.
- /2/ Az életvédelem céljait szolgáló ingatlant a megyei /fővárosi/ katasztrófavédelmi és polgári védelmi igazgatóság, ill. helyi szervei hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

/3/ A műemléképületben lévő lakást vagy nem lakás céljára szolgáló helyiséget a műemlékvédelmi hatóság hozzájárulásával, a külön jogszabály rendelkezéseinek figyelembevételével lehet elidegeníteni.

4. §.

/1/ Közös használatú helyiségeket önálló ingatlanként értékesíteni nem lehet. E helyiségek és területek, valamint az épülethez tartozó földrészletek a leendő tulajdonostársak közös tulajdonába kerülnek.

/2/ Az elővásárlási jogát - a tartozás rendezéséig- nem gyakorolhatja az, akinek a vásárlás időpontjában az Önkormányzat vagy intézményei felé fennálló lejárt tartozása van. A nemleges igazolást a nyilatkozattal együtt kell bemutatni.

/3/ Bérleti- és egyéb közüzemi díj hátralék fennállása esetén az elidegenítésre a hátralék kiegyenlítését követően kerülhet sor.

5. §.

/1/ Annak a bérlőnek a lakását, aki nem él elővásárlási jogával, harmadik személynek javára szólan csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

/2/ Tartási szerződés fennállása esetén az elővásárlási jog jogosultja a lakást csak akkor vásárolhatja meg, ha az eltartó ahhoz írásban hozzájárult.

/3/ A vételi szándéknyilatkozathoz csatolni kell lakások esetében a 4. §. /3/ bekezdésében, míg helyiségeknél a 4. §. /2/ és /3/ bekezdésében meghatározott igazolásokat.

II. fejezet

Az elővásárlási joggal nem érintett lakóingatlanok vételára és megállapításának alapja

6. §.

/1/ Lakóingatlanok értékesítése során a vételárat a helyi, aktuális forgalmi érték alapulvételeivel kell kialakítani.

/2/ Az önkormányzati lakás vételárát 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 felújítása óta eltelt idő,
 - d./ a lakás alapterülete és komfortfokozata,
 - e./ a lakottság ténye
- figyelembevételével kell megállapítani.

/3/ A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek – a bérbeadó engedélyével- a lakásra fordított és a meg nem térített, számlával igazolt értéknövelő beruházásainak értékét.

/4/ Az értékesítés teljes körű lebonyolítását végző feladatait az 1. számú melléklet tartalmazza.

Lakás eladás
Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok esetében
7. §.

- /1/ A törvényben meghatározott esetben az 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./ pontokban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyeneságbeli rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét.
- /2/ Társbérlet esetén a közösen használt lakóterületet az /1/ bekezdés c/ pontjában említett arányban kell figyelembe venni.
- /3/ Az egyéb használatra jogosult személy a lakás megvásárlására elővásárlási joggal nem rendelkezik.
- /4/ A társastulajdonban álló házingatlanban az önkormányzati tulajdoni hányad elidegenítése esetében - ha a társasház alapító okirata másként nem rendelkezik-, a házingatlanban lévő lakástulajdonosokat elővásárlási jog nem illeti meg.
- /5/ Az elővásárlási joggal a felajánlástól számítva 1 hónapig lehet élni.
- /6/ Vevő-kiválasztási és bérlőkijelölési joggal terhelt házingatlanok elidegenítését megelőzően a vevőkiválasztásra, illetve a bérlőkijelölésre jogosult szervvel megállapodást kell kötni, melyben meg kell határozni - a rendelkezési jogukról történő lemondásokra tekintettel a befolyó eladási árból e szerveket megillető eladási ár-rész nagyságát. A megállapodás megkötése a polgármester hatáskörébe tartozik.

Lakások vételára
8. §.

- /1/ A vételár a beköltözhető forgalmi érték 70 %-a, ha az elővásárlásra jogosult személy vásárolja meg.
- /2/ A szerződés megkötésekor az elővásárlásra jogosult bérlő a vételár 20 %-át köteles megfizetni.
- /3/ A vételárhátralékot az elővásárlásra jogosult bérlő maximum 15 év alatt, egyenlő részletekben köteles törleszteni.
- /4/ Amennyiben a bérlő a lakás vételárát részletekben kívánja törleszteni kamatot köteles fizetni.
- /5/ A kamat mértéke:
A szerződés megkötésének időpontjában érvényes jegybanki alapkamat 5 (öt) %-kal növelt összege, ami nem lehet kevesebb, mint az aktuális jogszabályokban meghatározott legmagasabb késedelmi kamat mértéke.

9. §.

- /1/ A megvásárolt, de még ki nem fizetett lakást, másnak elidegeníteni nem lehet, a törlesztő-részletet más nem vállalhatja át.
- /2/ A megvásárolt, de még ki nem fizetett lakás megterheléséhez az eladó nem járulhat hozzá, kivéve, ha az lakás-felújítási, lakáskorszerűsítési, fenntartási és jogerős bírósági ítélet alapján közműdíj hátralékok biztosítására irányul

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételára és megfizetése

10. §.

- /1/ Az elidegenítésre kijelölt önkormányzati helyiség forgalmi értékét különösen a helyiségnek a településen és épületen belüli fekvése, felszereltsége, műszaki állapota figyelembevételével kell megállapítani.
- /2/ Amennyiben a helyiséget a bérlő /bérlőtárs/ vásárolja meg, annak vételára a forgalmi érték.
- /3/ A szerződés megkötésekor a vevő a vételár egyharmadát köteles megfizetni. A fennmaradó vételárrészt 3 évi részletben - negyedévenként köteles megfizetni, mely után kamatot köteles fizetni.
- /4/ A kamat összege: a szerződés megkötésének időpontjában érvényes jegybanki alapkamat 5 (öt)% - kal növelt összege, ami azonban nem lehet kevesebb, mint az aktuális jogszabályokban meghatározott legmagasabb késedelmi kamat mértéke.
- /5/ Amennyiben a helyiséget, kívülálló vásárolja meg, az Önkormányzat vagyona feletti tulajdonjog gyakorlásának szabályairól szóló 13/2005/IV.14./ ÖR rendelet szabályai szerint kell eljárni. A vételárat a szerződés megkötésével egyidejűleg kell kifizetni. Amennyiben a helyiséget kívülálló vásárolja meg, úgy az ugyanabban az épületben lévő lakások tulajdonosait és a jelenlegi bérlőit elővásárlási jog illeti meg.

III. fejezet

A lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételára megfizetésének feltételei

11. §.

- /1/ A lakások és helyiségek vételára egy összegben, vagy részletfizetéssel egyenlíthető ki.
- /2/ Részletfizetéskor a lakás vételárának jelen rendeletben meghatározott százalékát a szerződés megkötésekor kell megfizetni.
- /3/ Az önkormányzat javára a vételár hátralék erejéig az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot, valamint a jelzálogjog biztosítására a vételár teljes megfizetésének időtartamára elidegenítési terhelési tilalmat kell kikötni, illetve az eladó választása szerint tulajdonjog fenntartással él.
- /4/ A vételárhátralék időtartamára a vevőnek lakásbiztosítási illetve helyiségbiztosítási szerződést kell kötni az adás-vételi szerződés megkötésekor. A biztosításból származó bevételt engedményezni kell, az Önkormányzatra, mint zálogjogosultra. Ennek igazolására az Önkormányzatot a kötvényre kedvezményezettként be kell jegyeztetni (a vevőnek). A kötvényt, vagy a kedvezményezett igazolást, be kell mutatni a szerződés megkötését követő 8 napon belül.

- /5/ Aki a szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítésével - ideértve a részletfizetést és a biztosítás engedélyezését is - három hónapi késedelembe esik, a kedvezményeket elveszti, s vételárhátraléka egy összegben esedékessé válik. Az esedékessé vált követelés behajtásáról a Vagyongazdálkodási Iroda az általános szabályok szerint intézkedik.
- /6/ Kivételesen méltánylandó esetben lakások esetében a Lakásügyi Bizottság, egyéb helyiségek vonatkozásában a Polgármester a vevő kérelmére további részletfizetést, vagy fizetési halasztást engedélyezhet. Kivételesen méltánylandó esetnek minősül különösen: átmeneti vagy maradandó egészségkárosodás fellépése, illetve a munkahely elvesztése a részletfizetési kötelezettség fennállása alatt.

IV. fejezet
Egyéb rendelkezések
12. §.

- /1/ Az önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek /a bennük lévő lakások/ értékesítéséből befolyt - az értékesítés önkormányzatot terhelő költségeivel csökkentett - vételárát az önkormányzat költségvetésében lakásgazdálkodási célra elkülönítetten kell kezelni, annak felhasználásáról a Képviselő-testület dönt az éves költségvetés készítésekor, illetve szükség szerint.
- /2/ A házingatlanok értékesítésének teljes körű lebonyolítását a Szentés Beruházó és Vagyongazdálkodó Kft. Végzi a szerződéskötésig. Az adásvételi szerződést a Polgármester írja alá.
- /3/ A lakások értékbecslési eljárása során a bérlőket meg kell hívni a szakértői szemlére és módot kell a részükre adni, hogy észrevételüket előterjeszthessék. Biztosítani kell a bérlő számára az értékbecslés nyilvánosságát az adott házra, vagy háztömbre.

13. §.

E rendelet 2006. június 1. napján lép hatályba és egyidejűleg hatályát veszti a 8/1994 (IV.22). KT rendelet.

Dr. Sztantics Csaba sk.
jegyző

Szirkik Imre sk.
polgármester

**Szentes Város Önkormányzata tulajdonában lévő bérlakások értékesítésének
komplex lebonyolítása**

A megbízott feladatai:

- a./ A lakások értékesítéséhez szükséges műszaki felülvizsgálat elkészítése, kitérve a várható javításokra.
Indokolt esetben szakértő bevonásával.
- b./ A bérlővel, illetve bérbeadó egyeztetett helyszíni időpont alapján a műszaki és ingatlanforgalmi felmérések elvégzése és annak alapján a forgalmi érték megállapítása.
- c./ A vevők tájékoztatása a műszaki állapotról, a forgalmi értékről, a vételárról, stb. illetve mindazon körülményekről, amelyek a törvény illetve az önkormányzati rendelet előír.

További megbízás alapján:

- d./ A társasház alapító okirat összeállítása, a társasház alakuló közgyűlés levezetése.
- e./ Az adásvételi szerződés elkészítése és a társasház alapító okirattal együtt történő aláírása.