

**Hajdúnánás Városi Önkormányzat**  
**P O L G Á R M E S T E R É T Ö L**

Száma: 59-34/2009.

**Előkészítő:** Kiss György Közgazdasági  
 Iroda irodavezetője

**Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:**  
 Szücsné dr. Sebestyén Irén jegyző

**ELŐTERJESZTÉS**

*az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 11/2004. (V. 03.)  
 Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására*

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága az elmúlt év során javasolta az önkormányzati tulajdonú bérlakások értékesítési lehetőségének újbóli megnyitását. A bizottság többször tárgyalta a témát, konkrét javaslatot azonban nem fogalmazott meg a képviselő-testület számára a rendelet megalkotásához, így az előterjesztéshez mellékelte rendelet-tervezet a jelenleg hatályos önkormányzati rendelet kisebb módosításával készült el.

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások értékesítéséről szóló feltételek meghatározása előtt először meg kell vizsgálnunk, hogyan rendelkezik a kérdésről a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.).

A Ltv. az alábbiak szerint rendelkezik az önkormányzatok tulajdonában lévő lakások elidegenítéséről:

„49. §

- (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg
- a) a bérlőt;
  - 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.”

„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 százalékanak egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátraléokra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

- (2) A vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.
- (3) Az eladó a szerződés megkötésekor a vételárhátralékre kamatot köthet ki.

#### 54. §

- (1) Az önkormányzati rendeletben kell meghatározni az e törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén
- a lakás vételárának mértékét;
  - a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét;
  - a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, illetőleg a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit;
  - a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét;
  - elővásárlás esetén az ajánlat tartalmát és az ajánlati kööttség 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.”

A 62. § (3) bekezdése alapján az önkormányzat az értékesítésből származó bevételeit „lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra, különösen:

- új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,
  - lakóépület teljes vagy részletes felújítására, korszerűsítésére,
  - városrehabilitációra,
  - az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,
  - önkormányzati helyi támogatás nyújtására,
  - lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére,
  - a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól és a lakásszövetkezetektől átvállalt önrészt is,
  - a 34. § (3) bekezdésében említett önkormányzati lakbértámogatás nyújtására, továbbá
  - 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 (a továbbiakban: kényszerbérlet) felszámolására
- használhatja fel. A felhasználás részletes szabályait önkormányzati rendeletben kell meghatározni.”

Az előterjesztéshez mellékelte rendelet-tervezet az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 11/2004. (V. 03.) Önkormányzati Rendelet alábbi módosításait tartalmazza:

- Részletfizetés esetén a Ltv-ben meghatározott - minimális - legalább 15 éves részletfizetési kedvezmény került meghatározásra, ez eddig 25 év volt.
- Részletfizetés esetén a szerződéskötéssel egyidejűleg a megállapított vételár 20 %-át egy összegben meg kell fizetni. Ez megegyezik a Ltv-ben meghatározott maximális értékkel, eddig 10 % szerepelt a rendeletünkben
- A jogosultak 2009. december 31-ig jelenthetik be vásárlási szándéknyilatkozatukat.

Az előterjesztéshez mellékelte táblázat bemutatja az önkormányzat tulajdonában lévő lakások utcák, illetve lépcsőházak szerinti eloszlását a lépcsőházak tulajdoni hányadának ismertetésével.

A rendelet elfogadásával egy időben célszerű pályázatot kiírni a lakások forgalmi értékének megállapítását – az ingatlankezelő, a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. megbízásából – elvégző értékbecslő kiválasztására.

A fentiek alapján előterjesztem az alábbi

## Határozati javaslat-ot

### 1.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 11/2004. (V. 03.) Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására megalkotott ../2009. (III. 25.) Önkormányzati Rendeletet megalkotja.

Felkéri a jegyzőt, hogy a rendelet kihirdetéséről gondoskodjon.

**Felelős:** Dr. Éles András polgármester

**Határidő:** 2009. március 25.

## 2.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 11/2004. (V. 03.) Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására megalkotott ../2009. (III. 25.) Önkormányzati Rendeletet alapján értékesítésre kerülő önkormányzati tulajdonú lakások forgalmi értékének megállapítására pályázatot ír ki.

Felkéri a polgármestert, hogy a pályázat kiírásáról, és azok beérkezését követően előterjesztés készítéséről gondoskodjon.

**Felelős:** Dr. Éles András polgármester

**Határidő:** 2009. április 10. a pályázat kiírására  
2009. május 21. az előterjesztés elkészítésére

Hajdúnánás, 2009. március 10.

**Dr. Éles András**  
polgármester