

Hajdúnánás Városi Önkormányzat
Képviselő-testületének
26/2017. (X. 27.) Önkormányzati Rendelete

az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
elidegenítésének szabályairól

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) E rendelet a Hajdúnánás Városi Önkormányzat tulajdonában lévő határozatlan és határozott időre bérbe adott lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.
- (2) Bérletkijelölési joggal érintett lakások a képviselő-testület külön határozata után akkor értékesíthetők, ha a jog gyakorlója előzetes írásbeli hozzájárulását adja.
- (3) Szolgálati és szakember elhelyezés céljára bérbe adott lakások akkor értékesíthetők, ha a bérbeadás feltételei az elidegenítés időpontjában is fennállnak.
- (4) Feltételhez kötött hatósági kiutalás alapján bérbe adott lakások akkor értékesíthetők, ha a bérlő, vagy házastársa az elidegenítés időpontjában is az önkormányzatnál, vagy az intézménynél áll munkaviszonyban.

II. Fejezet
Az önkormányzati tulajdonú lakások eladásának szabályai

2. A vételár megállapítása

2. §

- (1) Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások számlával igazolt értékével csökkentett üres és beköltözhető lakás forgalmi értékének
 - a) 95 %-a a határozott időre bérbe adott lakások esetében,
 - b) 75 %-a a határozatlan időre bérbe adott lakások esetében.
- (2) Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételárba be kell számítani a szerződés tárgyát képező lakásra a bérlő által az önkormányzat vagy jogelődje részére ténylegesen befizetett, vagy a kiutaló határozatban jóváírt lakás-használatbavételi díj összegét.
- (3) A (2) bekezdésben foglalt kedvezmény az elővásárlásra jogosultat csak abban az esetben illeti meg, ha a saját részére szerez tulajdonjogot és csak arra az összegre, amelyet a bérbeadón keresztül közvetlenül az önkormányzat vagy jogelődje javára igazoltan megfizetett.

3. A lakás vételárának megfizetése, kedvezmények

3. §

- (1) Ha a lakást a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, illetve a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) alapján elővásárlási joggal rendelkező jogosult vásárolja meg, a vételárát egy összegben, vagy kérelmére havonként egyenlő részletben legfeljebb 15 évi részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg.
- (2) Ha az (1) bekezdés szerinti jogosult az egy összegű teljesítést vállalja, és a teljes vételárát a szerződéskötéssel egyidejűleg kifizeti, részére a vételár 10 %-ának megfelelő összegű árengedményt kell megállapítani.
Szerződéskötéssel egyidejű kifizetésnek tekinthető hitelintézet illetve lakástakarékpénztár közreműködésével történő legkésőbb 150 napon belüli halasztott megfizetés is.
- (3) Ha az (1) bekezdés szerinti jogosult a vételárát részletfizetéssel kívánja megfizetni, a szerződés megkötésekor megállapított vételár 10 %-át egy összegben kell megfizetnie.
A vételár 10 %-ának szerződéskötéssel egyidejű kifizetésének tekinthető a hitelintézet, illetve lakástakarékpénztár közreműködésével történő legkésőbb 150 napon belüli halasztott megfizetési is.
- (4) Részletfizetés esetén az éves kamat mértéke 10 %.
- (5) Ha a jogosult a szerződés megkötésétől számított 4 éven belül fizeti meg a vételár-hátralékot, a fennálló tartozásra 5 % engedmény illeti meg.
- (6) A részletfizetési kedvezménnyel történő értékesítés esetén a törlesztési határidő elmulasztásakor az adóst a teljesítésre teljesítési határidő kitűzésével írásban fel kell szólítani.
- (7) Részletfizetési kedvezménnyel történő értékesítés esetén az adásvételi szerződésben a vételár teljes kiegyenlítéséig az önkormányzat javára visszavásárlási jogot kell kikötni.

4. Üres, vagy lakott lakások értékesítése

4. §

- (1) Ha a lakás üres és beköltözhető, az csak nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján értékesíthető. A kikiáltási ár azonos a lakás üres és beköltözhető forgalmi értékével.
- (2) Ha a hátralékos bérlő kilakoltatására végrehajtható bírósági ítélet van, akkor a lakás nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján lakottan is értékesíthető. A kikiáltási ár azonos a lakás üres és beköltözhető forgalmi értékének 50 %-ával.
- (3) A pályázóknak a végrehajtás alá vont lakáson fennálló tartozás összegének megfizetésére kötelezettséget kell vállalni. A pályázat további feltételeit hirdetményben kell meghatározni.
- (4) A pályázatot elnyert vevőnek az adásvételi szerződés megkötése előtt a fennálló tartozást egy összegben meg kell fizetni.

III. Fejezet

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladása

5. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételára

5. §

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételára - ha azt az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg - azonos a helyiség beköltözhető forgalmi értékével.
- (2) A helyiség vételárából le kell vonni a bérlő által az önkormányzatnak vagy jogelődjének igazoltan megfizetett igénybevételi díjat.
- (3) Az üresen álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján kell értékesíteni. A kikiáltási ár azonos a helyiség beköltözhető forgalmi értékével.

6. A vételár megfizetése

6. §

A helyiségek vételárát egy összegben kell megfizetni a szerződésben megjelölt időpontig.

IV. Fejezet

Az értékesítéssel kapcsolatos eljárási szabályok

7. A vásárlási szándéknyilatkozat

7. §

- (1) A vásárlásra jogosultak a vásárlási szándéknyilatkozatukat minden negyedév utolsó napjáig jelentik be a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal Közgazdasági Irodájának Vagyonsoportján.
- (2) A Közgazdasági Iroda Vagyonsoportja megvizsgálja az elővásárlási jog fennállását, és előterjesztést készít a Képviselő-testület ülésére az elidegenítésre kerülő önkormányzati ingatlanok üres, beköltözhető forgalmi értékének meghatározására.
- (3) Ha a Közgazdasági Iroda Vagyonsoportja azt állapítja meg, hogy a bejelentőnek elővásárlási joga nincs, erről az ügyfelet 60 napon belül értesíti.
- (4) Ha a Hajdúnánás Városi Önkormányzat, mint tulajdonos az elővásárlása jogosult személynek adásvételi ajánlatot tesz, ajánlatához 90 napig van kötve. Ezen idő alatt élhet a jogosult az elővásárlási jogával, jelentheti be vételi szándékát. A határidő elmulasztása az ajánlat elutasítását jelenti, erre a jogosult figyelmét az ajánlatban fel kell hívni.
- (5) Ha a jogosult az ajánlatot elfogadja, vele az adásvételi szerződést meg kell kötni.

8. Az értékesítés előkészítése, szerződéskötés

8. §

- (1) A Képviselő-testület jóváhagyja a lakás és nem lakás célú helyiségek forgalmi értékét, és megállapítja a vételárat. A forgalmi érték meghatározását a Hajdúnánás Városi Önkormányzat által megbízott, ingatlanok értékbecslésére jogosult szervezetnek kell végeznie.
- (2) Amennyiben az ilyen módon meghatározott forgalmi értéket a Képviselő-testület nem fogadja el, úgy külön költség terhére kér fel értékbecslésre jogosult szervezetet az ingatlan forgalmi értékének megállapítására.
- (3) A Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal
 - a) ellátja az általános tájékoztatással kapcsolatos feladatokat,
 - b) nyilvántartja az elővásárlási joggal rendelkezők bejelentéseit, tájékoztatja vevőket a vételi lehetőségekről, a vételárról és a fizetési feltételekről,
 - c) elbírálja a jogosultság fennállását,
 - d) az adott ingatlanok értékesítéséről előterjesztést készít a Képviselő-testületnek,
 - e) lefolytatja a versenytárgyalást,
 - f) ellátja az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetéssel kapcsolatos feladatokat
 - g) elkészíti az adott ingatlan értékbecslését,
 - h) szükség szerint elvégzi az ingatlanok társasházzá történő alakítását,
 - i) a vevővel megkötö a szerződést, átveszi a vételárat, nyilvántartja a részletfizetést,
 - j) befolyt pénzeszegeket és a kamatokat elkülönített számlán kezeli, és
 - k) előkészíti az ingatlant értékesítésre alkalmas állapotba.
- (4) A (3) bekezdésekben fel nem sorolt, szükség szerinti feladatokat a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal a Polgármester által kiadott külön szabályzatban foglaltak szerint látja el.
- (5) Az elővásárlási jog jogosultja az eladási ajánlat kézhezvételétől számított 90 napon belül köteles nyilatkozni az ajánlatot tevőnek, mely nyilatkozat alapján - vételi szándék esetén - a szerződést további 90 napon belül kell megkötöni.
- (6) Ha az elővásárlásra jogosult személy részére a Hajdúnánás Városi Önkormányzat, mint tulajdonos által tett adásvételi ajánlatot nem fogadja el, vagy az ajánlat elfogadására nyitva álló határidőn belül nem jelenti be vételi szándékát, úgy az Önkormányzat érdekkörén kívül a szerződés előkészítésével felmerülő költségeket és az értékbecslés elvégzésével kapcsolatos költségeket meg kell fizetnie a bérbeadó részére.
- (7) Részletfizetési kedvezménnyel történő értékesítés esetén a törlesztési határidőnek 60 nappal történő elmulasztásakor a Hajdúnánási Városi Önkormányzat az adósságot a teljesítésre legalább 30 napos teljesítési határidő kitűzésével írásban felszólítja.
- (8) Ha a vevő a részletfizetési kötelezettségét a (7) bekezdésben meghatározott felszólítás ellenére sem teljesíti, a Hajdúnánási Városi Önkormányzat köteles a vevőt további 30 napon belüli teljesítésre ismételt felszólítani.
- (9) Ha a vevő a (7)-(8) bekezdésekben meghatározott felszólítások ellenére sem teljesíti részletfizetési kötelezettségét, a Hajdúnánási Városi Önkormányzat köteles a tartozások behajtására intézkedni és élhet visszavásárlási jogával.

9. Versenytárgyalás útján történő értékesítés

9. §

- (1) Ha a lakás vagy a helyiség üresen áll vagy az elővásárlási jog jogosultja lemondott a jogának gyakorlásáról, a lakást nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján kell értékesíteni. Versenytárgyalás útján kell értékesíteni a lakást vagy a bérbe adott helyiséget akkor is, ha lakott, de a bentlakóknak vagy bérlőknek elővásárlási joga nincs.
- (2) Azon nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, melyet az önkormányzat a saját eszközeiből 1992. január 1-jét követően létesített, versenytárgyalás útján lehet értékesíteni az értékbecslést követően.
- (3) A versenytárgyalásról a hirdetményt a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján, a piaci hirdetőtáblán és a Hajdúnánási Újságban kell közzé tenni legalább 30 nappal korábban.
- (4) A hirdetményben közölni kell a lakás, helyiség ingatlan-nyilvántartási adatait, címét, jellegét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát. Meg kell jelölni a jelentkezők számára nyitva álló jelentkezési határidőt, versenytárgyalás időpontját, helyét és a letétbe helyezendő bánatpénz összegét. A bánatpénz összege a lakás vagy helyiség kikiáltási árának 10 %-a.
- (5) A versenytárgyaláson csak olyan jelentkező vehet részt, aki a hirdetményben foglalt feltételeket elfogadja, továbbá helyi adó tartozása igazoltan nincs.
- (6) A versenytárgyalás útján történő értékesítés esetén csak egy összegben, készpénzzel vagy átutalással lehet a vételárat kiegyenlíteni.
- (7) A Hajdúnánás Városi Önkormányzat a versenytárgyalás nyertesével megkötí a szerződést. Amennyiben a versenytárgyalás nyertese a szerződést, a versenytárgyalás lefolytatásától számított 30 napon belül önhibájából nem köti meg, a bánatpénz összege az önkormányzatot illeti meg.
- (8) A nyertes visszalépése esetén az értékesítéssel megbízott köteles lehetőséget biztosítani a második legközelebbi ígérő vevőnek, hogy szerződést kössön az általa felajánlott vételár mellett.
- (9) A versenytárgyalás eredménytelensége esetén új hirdetményt kell kiadni.

10. Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása

10. §

A Képviselő-testület az Ltv. 62. §-ának (1) bekezdésében meghatározott lakások, helyiségek elidegenítéséből származó bevételeit kizárólag az Ltv. 62. § (3) bekezdésében foglaltak teljesítésére használhatja fel.

11. A kedvezményesen vásárolt lakások továbbadásának feltételei

11. §

Ha a vevő a lakást részletvételtre vásárolja meg, a lakás tulajdonjogának további átruházásához a polgármester csak akkor járulhat hozzá, ha a vevő a még fennálló vételárhátralékot és annak járulékait kiegyenlítette.

V. Fejezet
12. Átmeneti rendelkezések

12. §

- (1) A határozott időre bérbe adott lakások bérlői közül nem élhetnek elővásárlási jogukkal azok a bérlők, akik pénzbeli térítés ellenében mondtak le bérleti jogviszonyukról, és ezt követően kapták meg határozott időtartamra a lakást.
- (2) Az értékesítésre kijelölt, vagy az elővásárlási jog bejelentése alapján értékesítésre előkészített épületen, lakásban, helyiségben a kezelő csak azonnali beavatkozást igénylő munkákat végezhet el. Amennyiben a karbantartás körét meghaladó javítási munka kerül elvégzésre, arról a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatalt értesíteni kell és a vételárát újból meg kell állapítani.
- (3) A lakást, a helyiséget és a hozzátartozó épületrészt terhelő köztartozások és a fenntartással kapcsolatos költségek fedezetéről és kiegyenlítéséről az adás-vételi szerződés megkötését követő hónap 1. napjáig a kezelő köteles gondoskodni.

13. Záró rendelkezések

13. §

- (1) Ez a rendelet 2017. november 01-jén lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 34/2013. (XII. 20.) Önkormányzati Rendelet.
- (3) A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépésének napjától a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Hajdúnánás, 2017. október 26.

Szólláth Tibor
polgármester

Dr. Kiss Imre
jegyző

Záradék: Az önkormányzati rendelet kihirdetése megtörtént.

Hajdúnánás, 2017. október 27.

Dr. Kiss Imre
jegyző