

# **Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

## **2/2019 (II.14.) önkormányzati rendelete**

### **az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről**

Celldömölk Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv. 54. § és 58. §-ában kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

#### **I. Fejezet Általános rendelkezések**

##### **1. A rendelet hatálya**

###### **1. §**

A rendelet hatálya Celldömölk Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakásokra és a lakásokhoz tartozó egyéb helyiségekre terjed ki.

##### **2. Lakások eladása**

###### **2. §**

- (1) A lakott önkormányzati bérlakásokat, előnyt élvezve az elővásárlási jog jogosultja vásárolhatja meg, jelen rendeletben szabályozott feltételekkel, abban az esetben, ha legalább 10 éve a lakás bérlője, bérlőtársa vagy társbérlője, vagy a bérlő, bérlőtárs, társbérlő egyeneságbeli rokona vagy örökbefogadott gyermeke.
- (2) Bérleti szerződés megszűnését követően a bérlő, pályázatás nélkül vásárolhatja meg az önkormányzati tulajdonú bérlakást az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított érték figyelembe vételével, feltéve hogy a lakás forgalmi értéke nem éri el az adott évi központi költségvetési törvényben meghatározott értékhatárt.
- (3) Az önkormányzati tulajdonú egyéb, üresen álló bérlakásokat elidegeníteni ingatlanforgalmi értékbecsléssel megalapozva, a megfelelő körben történő meghirdetés útján a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.
- (4) Az értékesítésről a Képviselő-testület minden lakásra vonatkozóan, mérlegelve a lakásgazdálkodás körében ellátandó feladatait, egyedileg dönt.

### **3. A lakások vételára**

#### **3. §**

- (1) A lakás vételára a lakás forgalmi értéke, hozzáadva az értékbecslés és az energetikai tanúsítvány munkadíjának összegét.
- (2) Ha a lakást a bentlakó bérlő vagy annak hozzájárulásával egyeneságbeli rokona vagy örökbefogadott gyermeke (a továbbiakban: bérlő) vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított, számlával igazolt és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett forgalmi értéke.

### **4. A lakás vételárának megfizetése, kedvezmények a lakott lakás vásárlására**

#### **4. §**

- (1) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a megállapított vételárnak legalább a 20%-át a szerződés megkötésekor egy összegben kell kifizetni és a fennmaradó vételárhátralékot maximum 15 évi, egyenlő összegű részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg.
- (2) Amennyiben a vevő az egyösszegű teljesítést vállalja és a vételarat a szerződéssel egyidejűleg kifizeti, készpénzfizetés esetén az elővásárlási jog jogosultja részére a vételár 30%-ának megfelelő összegű árengedményt kell megállapítani.
- (3) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja vállalja, hogy a teljes vételarat a következő időtartam alatt megfizeti, vagy a szerződésben foglalt fizetési feltételektől eltérően előbb teljesít, az szerződéskötés időpontjától alábbi árengedmények illetik meg:

a) 1 évig teljesít	25% az árengedmény
b) 2 évig teljesít	20% az árengedmény
c) 3 évig teljesít	15% az árengedmény
d) 4 évig teljesít	10% az árengedmény
e) 5 évig teljesít	5% az árengedmény

- (4) Ha az elővásárlási jog jogosultja, 5 évig teljesíti a teljes vételár kifizetését, akkor a vételárhátralékot kamat nem terheli.  
Ha a vételárhátralék egy havi bérletét az adott hónapban érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamat terheli.

### **5. Az értékesítéssel kapcsolatos eljárási szabályok**

#### **5. §**

- (1) A lakás vásárlására benyújtott kérelem alapján a jegyző megvizsgálja, hogy a kérelmező a kérelmező elővásárlási joga fenn áll-e.

- (2) Ha a jegyző azt állapítja meg, hogy a kérelmezőnek elővásárlási joga nincs, 30 napon belül értesíti az ügyfelet.
- (3) Ha a jegyző megállapítja, hogy a kérelmező elővásárlási joggal rendelkezik, előterjesztést tesz a Képviselő-testület felé, amely alapján a Képviselő-testület meghozza az e rendelet 2. § (4) bekezdés szerinti döntését.
- (4) Amennyiben a Képviselő-testület az értékesítés mellett dönt, meghatározza az ingatlan vételárát, ingatlanforgalmi értékbecslés alapján. A jegyző megállapítja a befizetendő vételárrészt, a havi részleteket, a kedvezményeket és a vételárhátralékot terhelő kamat mértékét.
- (5) Ha a lakást a bérlő a bérleti jogviszony megszűnését követően kívánja megvásárolni a Képviselő-testület a kérelem alapján meghatározza az e rendelet 2. § (4) bekezdése szerinti döntését, és ingatlanforgalmi értékbecslés alapján megállapítja az ingatlan vételárát.
- (6) Ha a lakásra a bérlő bérleti jogviszonya megszűnik, a Képviselő-testület dönt a lakás további hasznosításáról.
- (7) Amennyiben a Képviselő-testület a (6) bekezdés alapján az ingatlan eladásáról dönt, akkor a lakást értékesíteni pályázat útján a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.
- (8) A lakás vételárát ingatlanforgalmi értékbecslés alapján a Képviselő-testület állapítja meg.
- (9) A pályázati felhívást az önkormányzat honlapján és a helyben szokásos módon (hirdetőtáblára való kifüggesztés) kell közzétenni a pályázat benyújtási határidejét legalább 14 nappal megelőzően.
- (10) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell az értékesíteni vagy hasznosítani kívánt vagyontárggyal és az értékesítéssel kapcsolatos minden lényeges információt.
- (11) A vételi ajánlatot az Önkormányzati Hivatalban rendszeresített vételi szándéknyilatkozat nyomtatványon lehet megtenni.
- (12) Amennyiben a határidőre több vételi ajánlat is érkezik, az ingatlanra vonatkozóan licitet kell lefolytatni a vételi ajánlat tevők között.
- (13) A licit lebonyolítását a jegyző a polgármester által elfogadott „A pályázati úton értékesítendő ingatlanok eladására vonatkozó szabályokról” szóló Szabályzatban foglaltak szerint intézkedik.
- (14) A (7) bekezdésben meghatározott jogügylet megkötésére – a legkedvezőbb ajánlatot tevő pályázóval – a polgármester jogosult.
- (15) Az adás-vétel ügyekben a fizetés határideje és ütemezése a Képviselő-testület által elfogadott vételi szándéknyilatkozatban leírtak szerint történik.

- (16) Amennyiben az Önkormányzat által kiírt pályázat eredménytelen, a hasznosítás változatlan feltételekkel újabb pályázati felhívás nélkül történhet.
- (17) A részletfizetéssel vásárolt önkormányzati lakásra a részletfizetés időtartamára Celldömölk Város Önkormányzata javára az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogot, illetve elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni. A jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségét a vevő köteles viselni.

## **6. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladása**

### **6. §**

- (1) A nem lakás céljára szolgáló önkormányzati helyiségeket a Képviselő-testület – mérlegelés alapján – egyedi határozatával értékesítheti.
- (2) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételára – ha azt az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg – azonos a helyiség beköltözhető forgalmi értékével. A vételárát a szerződés megkötésével egyidejűleg, egy összegben kell megfizetni.
- (3) Amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiség értékesítése nem az elővásárlási jog jogosultja részére kerül értékesítésre, úgy e rendeletben szabályozott módon licit útján kell értékesíteni.

## **II. Fejezet Záró rendelkezések**

### **7. Átmeneti rendelkezések**

#### **7. §**

- (1) Az elővásárlási jog bejelentése alapján értékesítésre előkészített épületen, lakásban a kezelő csak azonnali beavatkozást igénylő munkákat végezhet el. Amennyiben a karbantartás körét meghaladó mértékű javítási munka kerül elvégzésre, arról az Önkormányzati Hivatalt értesíteni kell és a házingatlan vételárát újból meg kell állapítani.
- (2) A lakás és a hozzátartozó épületrészt terhelő köztartozások és a fenntartással kapcsolatos költségek fedezetéről és kiegyenlítéséről az adás-vételi szerződés megkötését követő hónap első napjáig a kezelő köteles gondoskodni.
- (3) Elővásárlási jog alapján csak akkor köthető meg az adás-vételi szerződés, ha a tárgybani lakásra, helyiségre semminemű köztartozás, üzemeltetési költséghátralék nem áll fenn.

## **8. Hatálybalépés**

### **8. §**

- (1) Ez a rendelet 2019. március 1. napján lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 12/2003.(III.26.) önkormányzati rendelet.

Celldömölk, 2019. február 13.

Fehér László  
polgármester

Farkas Gábor  
jegyző

A rendelet kihirdetve: Celldömölk, 2019. február 14.

Farkas Gábor  
jegyző

