

**SZEGHALOM VÁROS ÖNKORMÁNYZATI
KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK**

9/1994. (VI.27.) számú

r e n d e l e t e

az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek
elidegenítéséről.

A Képviselőtestület a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: törvény) kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja:

I. RÉSZ

AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSE

I. FEJEZET

Általános rendelkezések

1. §.

- (1) A rendelet hatálya Szeghalom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakásokra és helyiségekre terjed ki.
- (2) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény rendelkezései az irányadók.

II. FEJEZET

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítése

2. §.

Az elidegenítés általános feltételei

- (1) A törvény 46. §-ában foglaltakra tekintettel Szeghalom Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakásokból egyetlen egy lakásra sem vonatkozik a vételi jog.

- (2) Az önkormányzati bérlakást értékesítésre az Önkormányzat Képviselőtestülete jelölheti ki, amely során különösen a (3) bekezdésben részletezett szempontokat kell figyelembe venni.
- (3) Az önkormányzati bérlakás értékesítésre kijelölhető és elidegeníthető ha
 - a./ a létesítéstől, vagy az épület egészére kiterjedő felújítástól számított 10 év eltelt,
 - b./ a bérlőkijelölési és ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintett az elidegenítéshez hozzájárul,
 - c./ ha az Önkormányzat 1994. január 1-jét megelőzően a lakást nem jelölte ki átalakításra, korszerűsítésre, felújításra, bontásra, illetőleg az épületet a település rendezési terve alapján rehabilitációra nem jelölte ki,
 - d./ a műemléki épületben lévő lakásra, ha az elidegenítést egyéb jogszabály nem tiltja.
- (4) A Képviselőtestület a kijelölésnél elsődleges szempontnak tekinti az önkormányzat hosszútávú érdekeit.

3. §.

Elővásárlási jog gyakorlása

- (1) Az elidegenítésre kijelölt lakóépületben
 - a./ a bérlőt,
 - b./ a bérlőtársakat egyenlő arányban
 - c./ az a./ és b./ pontban felsoroltak hozzájárulásával azok egyenes ágbeli rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét, elővásárlási jog illeti meg.
- (2) Az elővásárlási jog jogosultja a vételi ajánlat kézbesítésétől számított 90 napon belül írásban nyilatkozhat arról, hogy az elővásárlási joggal élni kíván-e, vagy sem.

4. §.

A lakások vételára

- (1) Ha a lakást a bentlakó jogosult (3. §. (1) bek. a./ b./ pontja szerint a bérlő és a bérlőtárs) vásárolja meg a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett bekölthető forgalmi érték.
 - a./ 50 %-a a kettőnél több lakásos társasházban lévő lakások esetén,

b. / 60 %-a az önálló telken lévő lakás (maximum két lakásból álló társasház, családiház) esetén.

- (2) Ha a lakást a 3. §. (1) bekezdés c./ pontja szerinti jogosult vásárolja meg a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető forgalmi érték.

5. §.

A lakás vételárának megfizetése, kedvezmények

- (1) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételárát egy összegben vagy 25 évi részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg.

A törlesztést ebben az esetben úgy kell megállapítani, hogy a futamidő alatt a tőketörlesztés és a kamat az utolsó részlet kivételével együttesen azonos összegű részletet eredményezzen.

- (2) A vételár szerződéskor történő egyösszegű készpénz megfizetése esetén a 3. §-ban felsoroltakat 25 %-os kedvezmény illeti meg.
- (3) Ha az elővásárlási jog jogosultja a vételárát részletfizetéssel kívánja megfizetni, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 10 %-át egyösszegben kell kifizetni.
- (4) Részletfizetés esetén kamatot kell fizetni, amelynek mértéke a Ptk. szerinti kamat 60 %-a, amely jelenleg 12 %.
- (5) A vételárhátralék futamidőn belüli egyösszegű készpénz megfizetése esetén a vevőt annyiszoros % árengedmény illeti meg, a fennálló (kamatokkal növelt) hátralékból, ahány év a futamidőből még hátra van.
- (6) A havonta fizetendő törlesztő részeket egyenlő mértékben kell megállapítani. Amennyiben a Polgári Törvénykönyv szerinti pénztartozás esetére megállapítható kamat változik, úgy a hátralévő futamidőre a törlesztő részlet is változik, azt újra meg kell állapítani.
- (7) Amennyiben a vevő részletfizetési kedvezménnyel vásárolta meg a lakást, és a részletfizetésnek felszólítás ellenére nem tesz eleget, úgy az eladó a részletfizetési kedvezményt megvonja.
Ebben az esetben a vevő egyösszegben köteles a hátralévő vételárát megfizetni az eladó részére.
Amennyiben a vevő ennek sem tesz eleget, úgy az eladó a szerződéstől eláll és a felek kötelesek az eredeti állapotot visszaállítani.

II. RÉSZ

ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBAN LÉVŐ HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE

6. §.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételára

- (1) Az Önkormányzat Képviselőtestülete az önkormányzat tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségeket elidegenítésre kijelölheti. Ez esetben a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.
- (2) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételára - ha azt az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg - azonos a helyiség beköltözhető forgalmi értékével.
- (3) Az üresen álló nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján lehet értékesíteni.
A kikiállítási ár azonos a helyiség beköltözhető forgalmi értékével.

7. §.

A vételár megfizetése

- (1) A helyiség vételárát egyösszegben, készpénzben kell megfizetni.

III. RÉSZ

8. §.

A kedvezményesen vásárolt lakások továbbadásának és cseréjének feltételei

- (1) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja részletfizetési kedvezményrel él, úgy a részletfizetés időtartamára a tartozás és járulékai erejéig jelzálogjogot és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlannyilvántartásban Szeghalom Város Önkormányzata javára bejegyeztetni.
- (2) Amennyiben a vevő az ingatlanát a futamidő alatt kívánja elidegeníteni, úgy előzetesen köteles a fennálló vételár hátralékot egyösszegben megfizetni, a kedvezmények levonása nélkül.
- (3) Az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakás cseréje csak az önkormányzat hozzájárulásával történhet.
- (4) A vevő által részletfizetéssel vásárolt lakás lakáscélú megterhelése csak az önkormányzat hozzájárulásával

történhet, melynek halmozott mértéke nem haladhatja meg a mindenkori forgalmi érték 60 %-át.

- (5) Egyösszegű és az 5. §. (5) bekezdés szerint kedvezménnyel vásárolt lakás esetén 5 évig az árengedmény erejéig jelzálogjogot és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlannyilvántartásban Szeghalom Város Önkormányzata javára bejegyeztetni. A lakás 5 éven belül történő eladása esetén, az árengedményt vissza kell fizetni, a Ptk. szerinti pénztartozás esetére megállapítható kamattal együtt.

IV. RÉSZ

9. §.

Pályázati uton történő lakásértékesítés

- (1) Ha a lakás üresen áll, az elővásárlási jog jogosultja lemondott a jogának gyakorlásáról a Képviselőtestület a lakást elidegenítésre kijelölheti a törvény keretei között.
- (2) Az (1) bekezdésben foglalt lakásértékesítés során az eladás pályázat útján történhet, és a vevő az lesz, aki a legtöbb vételárat ajánlja.
- (3) Ez esetben a vételárat egyösszegben, készpénzzel kell az Önkormányzat részére megfizetni.

V. RÉSZ

10. §.

Átmeneti rendelkezések

- (1) Az értékesítésre kijelölt, illetve a vételi jog bejelentése alapján értékesítésre előkészített épületen, illetőleg a lakásban a kezelő csak azonnali beavatkozást igénylő munkákat végezhet el. Amennyiben a karbantartás körét meghaladó mértékig javítási munka kerül elvégzésre, a házingatlan vételárát újból meg kell állapítani.
- (2) A vételi jog vagy elővásárlási jog alapján csak akkor köthető adásvételi szerződés, ha a tárgyban lakásra semmine-mű köztartozás, üzemeltetési költséghátralék (lakbér, vízdíj, fűtési költség stb) nem áll fenn.
- (3) A vevő az adásvételi szerződés megkötésekor köteles az Önkormányzat részére az eladásra kijelölt lakás vagy helyiség forgalmi értékének 1 %-át kezelési költségként megfizetni.
- (4) E rendeletben szabályozott értékesítési feladatokat Szeghalom Város Önkormányzatának Jegyzője látja el.

11. §.

Záró rendelkezések

- (1) E rendelet 1994. szeptember 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit ezt követően kell alkalmazni.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a Jegyző gondoskodik.

Szeghalom, 1994. június 27.

Erdei István sk.
alpolgármester

Dr.Pénzely Erika sk.
jegyző