

**MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

1/2007.(II.13.)

RENDELETE

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről

(egységes szerkezetben a 16/2009.(XI.2.) és a 24/2010.(XI.22.) rendeletekkel)

Mátészalka Város Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1)-(3) bekezdésében, az 58. § (2)-(3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről az alábbi rendeletet alkotja.

A rendelet hatálya

1.§

A rendelet hatálya kiterjed Mátészalka Város Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

I . rész

**Az elővásárlási joggal rendelkezők részére történő
lakáselidegenítés szabályai**

2.§

- (1) Az 1993. évi LXXVIII. Törvény (Ltv.) 49. § alapján az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati 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.
- (2) Közös használatú helyiségeket önálló ingatlanként értékesíteni nem lehet. E helyiségek és területek, valamint az épülethez tartozó földrészletek a leendő tulajdonostársak közös tulajdonába kerülnek.

- (3) Elővásárlási jogát nem gyakorolhatja az, akinek a vásárlás időpontjában adó, vagy adók módjára behajtandó köztartozása, továbbá a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása van. Az erről kiállított igazolásokat a vételi szándéknyilatkozathoz csatolni kell.
- (4) Bérleti- és egyéb közüzemi díj hátralék fennállása esetén az elidegenítésre a hátralék kiegyenlítését követően kerülhet sor.

3.§

A vételár, és megállapításának alapja

- (1) Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg a lakás vételárát a helyi forgalmi értékkel azonos mértékben a (2) , (3) bekezdésében foglaltak szerint kell meghatározni.
- (2) Az önkormányzati lakás vételárát - ha a Lakástörvény 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 felújítása óta eltelt idő,
 - d) a lakás alapterülete és komfortfokozata,
 - e) a lakottság tényefigyelembe vételével kell megállapítani.
- (3) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek – az önkormányzat hozzájárulásával - a lakásra fordított hitelt érdemlően bizonyított és meg nem térített értéknövelő beruházásai értékét.

4. §

- (1) A 3.§ (1) bekezdésében megjelölt bérlakás vételárából a határozatlan idejű bérleti szerződéssel és elővásárlási joggal rendelkező bérlők esetén a vételárát az ingatlanforgalmi szakértő által készített értékbecslés alapján a helyi forgalmi értékkel azonos mértékben kell meghatározni.

- (2) Ha az elővásárlási jog jogosultja kéri a szerződés megkötésekor a vételár legalább 20%-ának egy összegben való megfizetése köthető ki.
- (3) A lakás vételárának kiegyenlítésére az elővásárlásra jogosult kérelmére 15 év részletfizetési kedvezményt kell biztosítani. A vételárhátralékot havonta egyenlő részletekben lehet törleszteni.
- (4) Ha a lakást olyan elővásárlási joggal rendelkező vásárolja meg akinek családjában az egy főre eső nettó jövedelme havonta az öregségi nyugdíj legkisebb összegét nem haladja meg erre irányuló kérelme esetén részére 20 év részletfizetési kedvezményt kell biztosítani.
- (5) A (3-4) bekezdésben megjelölt kérelem hiányában a lakás vételárának kiegyenlítésére 6 év törlesztési időt kell biztosítani.
- (6) A vételár szerződéskötéskor történő teljes kiegyenlítése esetén a vevőt 20% árengedmény illeti meg.
- (7) Ha a lakást olyan elővásárlási joggal rendelkező vásárolja meg akinek családjában az egy főre eső nettó havi jövedelme az öregségi nyugdíj legkisebb összegét nem haladja meg a vételár szerződéskötéskor történő teljes kiegyenlítése esetén 22.5 % árengedményre jogosult.
- (8) Amennyiben a vevő a vételár hátralékot a szerződéskötést követő 1 éven belül egyenlíti ki, a kiegyenlítés időpontjában fennmálló vételárhátralékból 15% engedmény illeti meg.
- (9) Amennyiben a vevő a vételár hátralékot a szerződés megkötésének napjától számított 1-3 év közötti időtartam alatt egyenlíti ki, a kiegyenlítés időpontjában fennálló vételárhátralékból 10% engedmény, amennyiben a szerződés megkötésének napjától számított 3-6 év közötti időpontban egyenlíti ki a vételárhátralékból 5 % engedmény illeti meg.

5. §

- (1) A vételár kifizetése a törlesztés első hat évében kamatmentes. Hat éven túli időszakban történő törlesztés esetén a kamat mértéke a teljes törlesztés időtartamára a jegybanki alapkamat (Ptk. 232.§ (2)) mértékével azonos.
- (2) Ha az elővásárlásra jogosult vevő családjában az egy főre eső havi jövedelem az öregségi nyugdíj legkisebb összegét nem éri el, ezen körülmény fennállásáig a kamatfizetés felfüggesztésre kerül. A vevő 30 napon belül köteles bejelenteni, ha a kedvezményre jogosító körülményei megszűnnek.

- (3) Az esedékes törlesztő részlet 6 havi fizetésének elmulasztása esetén a fennálló hátralékot a Ptk. 300. § (2) bekezdése szerinti magánszemélyek esetében alkalmazandó késedelmi kamattal növelten kell megfizetni. Az Önkormányzat Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottsága¹ 9 egymást követő hónapot elérő fizetési kötelezettség elmulasztása esetén a részletfizetési kedvezmény megvonásáról dönt, mely esetben az egész vételárhátralékot a vevőnek egy összegben kell megfizetnie a döntést követő 3 hónapon belül.
- (4) Részletfizetéssel történő vásárlás esetén rendelkezni kell a vételárhátralék és járulécai biztosítására szolgáló jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéséről.
- (5) Az adásvételi szerződés megkötésekor a vételárhátralék és járulécai miatt bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom akkor törölhető, ha az adós a vételárhátralékot kiegyenlítette.

6. §

- (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.

II. rész

Az elővásárlási joggal nem rendelkezők részére történő lakáselidegenítés szabályai

7.§

Amennyiben önkormányzati tulajdonú, bérbeadás útján hasznosított lakás megvásárlására kívülálló személytől vételi ajánlat érkezik, a lakást ingatlanforgalmi szakértővel fel kell értékelteni, majd az ajánlatot a szakvéleménnyel együtt a Képviselő-testület elé kell terjeszteni. A lakás vételára – lakottan – az ingatlan forgalmi értékének 60%-a.

8. §

- (1) A bérbeadás útján nem hasznosított (beköltözhető) lakások természetes és jogi személyek részére történő értékesítésekor a lakás eladási árát

¹ A bizottság elnevezését módosította a 24/2010. (XI.22.) rendelet. Hatályos 2010. november 22. napjától.

versenytárgyalás útján kell kialakítani. A versenytárgyalás szabályaira az önkormányzat vagyonáról és vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendelet 4. számú mellékletét képező versenyeztetési szabályzat rendelkezései alkalmazandók. A kikiáltási árat a képviselő testület határozza meg az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték alapján. Hirdetni minden esetben helyi újságban kell.

- (2) Az (1) bekezdés alapján történő értékesítés esetében az ingatlan vételára az árverés után kialakított vételár - ennek hiányában a forgalmi érték - melyet a vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, illetve a szerződés megkötésétől számított 30 napon belül köteles megfizetni, részletfizetés nem adható.
- (3) Amennyiben a versenytárgyalási ártól az értékesítést elnyerő pályázó eláll, a lakás vételi jogát a második helyen lévő pályázó nyeri el.
- (4) Amennyiben az üresen álló lakásingatlan eladását kívülállók részére kétszer - 60 nap alatt - eredménytelenül hirdették meg, úgy az ingatlan bérbeadásáról kell gondoskodni. Abban az esetben, ha a piaci feltételek szerinti bérbeadás pályázó hiányában nem jön létre úgy a lakást szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek szerint kell bérbe adni.

9.§

- (1) Bérőlkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérő kiválasztási joggal terhelt házingatlanok elidegenítését megelőzően a bérőlkijelölésre jogosult szervvel megállapodást kell kötni, melyben meg kell határozni - a rendelkezési jogukról történő lemondásokra tekintettel a befolyó vételárból e szerveket megillető vételárrész nagyságát.
- (2) A műemléképületben lévő lakást vagy helyiséget a műemléki hatóság hozzájárulásával, a külön jogszabály rendelkezéseinek figyelembevételével lehet elidegeníteni.
- (3) Az önkormányzat tulajdonában lévő épületben a közös használatra szolgáló helyiséget és az épülethez tartozó közös használatra szolgáló területet önálló ingatlanként nem lehet elidegeníteni.

10.§

- 1) Az elidegenítéssel megbízott Mátészalkai Távhőszolgáltató Kft. (Mátészalka, Munkácsy utca 17.) köteles az elővásárlási jogosultat írásban felhívni, hogy az általa megküldött eladási ajánlatra a kézhezvételétől számított 30 napon belül nyilatkozzék.

- (2) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatot elfogadja, az adásvételi szerződést a vevő nyilatkozattételétől számított 30 napon belül meg kell kötni.

11.§

Az ajánlat tartalma

Az elővásárlási jog jogosultjának tájékoztatása a vételi ajánlatról az alábbi adatok közlésével történik:

- a) Az ingatlan fontosabb ingatlan-nyilvántartási és egyéb jellemző adatai (helyrajzi szám, cím, alapterület, szobaszám, komfortfokozat stb.).
- b) A műszaki állapotra vonatkozó tájékoztatás.
- c) Az ingatlan vételára, annak kialakításánál figyelembe vett tényezőket, a tételes forgalmi értékbecslést.
- d) A fizetési feltételek bemutatása.
- e) Tájékoztatást a vevőre (új tulajdonosra) háruló kötelezettségekről, és a várható terhekről. (pl. különböző törlesztések esetén a havi törlesztési részletek nagysága, az egyösszegben való fizetés, vagy az előírtnál nagyobb összegű befizetés esetén járó kedvezmények).

12.§

- (1) Az adásvételi szerződés megkötését megelőzően – az egylakásos, illetőleg az egy helyiségből álló épület kivételével – az épületet társasházzá kell alakítani.
- (2) A társasház alapító okirat tervezetének előkészítésébe a Mátészalkai Távhőszolgáltató Kft.-nek be kell vonnia a leendő tulajdonostársakat. Az alapító okirat tervezetében a leendő tulajdonostársak többsége akaratát érvényesíteni kell.

III. rész

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

13.§

Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti szerződéssel rendelkező bérlőjét, bérlőtársait az 1993. évi LXXVIII. törvény 58.§ (1) bekezdése szerint elővásárlási jog illeti meg a helyiségek elidegenítése esetén.

14. §

- (1) Amennyiben a helyiség megvásárlására 3. személytől érkezik ajánlat, a vételárat a 8 § (1) bekezdésében meghatározott eljárás alapján kell megállapítani.
- (2) Az elidegenítéssel megbízott Mátészalkai Távhőszolgáltató Kft. az elővásárlási jog jogosultját köteles írásban felhívni, hogy az általa megküldött eladási ajánlatra a kézhezvételtől számított 30 napon belül nyilatkozzék.
- (3) Amennyiben az elővásárlásra jogosult az ajánlatot elfogadja, az adásvételi szerződést a vevő nyilatkozattételétől számított 30 napon belül meg kell kötni.

15.§

Vételár megfizetése

- (1) Ha az önkormányzati tulajdonban lévő helyiséget az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a helyiség vételára a beköltözhető - értéknövelő beruházások eddig le nem törlesztett részével csökkentett - forgalmi érték (mely az ÁFA-t nem tartalmazza) 80%-a, melynek 75%-át az adásvételi szerződés megkötésekor egy összegben készpénzben kell megfizetni, a fennmaradó vételárhátralékot 2 év alatt a Ptk. szerinti magánszemélyek esetében alkalmazandó késedelmi kamattal növelt értéken havi egyenlő részletekben kell megfizetni.
- (2) Aki a szerződésben vállalt kötelezettségeit - három hónapot meghaladó késedelem esetén - nem fizeti meg, a kedvezményeket elveszti, s vételárhátraléka egy összegben esedékessé válik. A kedvezmény megvonására az Önkormányzat Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottsága² jogosult.
- (3) Részletfizetés esetén a vételárhátralék és járulékai erejéig az ingatlan-nyilvántartásba és az adásvételi szerződésben jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni, mely a vételárhátralék kiegyenlítése után törölhető.
- (4) Elővásárlási jogát az arra jogosult csak abban az esetben gyakorolhatja, ha igazolja, hogy:
 - a) a helyi adó és adók módjára behajtandó köztartozása nincs,
 - b) a társadalombiztosítási alap javára befizetendő tartozása nincs.

² A Humánszolgáltatások Bizottsága szövegrészt Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottság elnevezésre módosította a 24/2010.(XI.22.) rendelet. Hatályos 2010. november 22. napjától.

16.§

Amennyiben az önkormányzati tulajdonban lévő helyiséget nem elővásárlási joggal rendelkező személy vásárolja meg a vételárat a szerződés megkötésével egyidejűleg kell megfizetni, részletfizetés nem adható.

17. §

Az elővásárlási joggal érintett önkormányzati helyiség tulajdonjoga nem pénzbeli hozzájárulásként nem bocsátható gazdasági társaság vagy más, a cégnyilvántartás hatálya alá tartozó jogalany rendelkezésére.

18.§

- (1) Az üresen álló helyiségek elidegenítése nyilvános versenytárgyalás keretében történhet. A helyiség kikiáltási ára a mindenkori forgalmi érték 100%-a. A pályázók a kikiáltási áron felül licitálás útján nyerik el az üzlethelyiség vételi jogát.
- (2) Amennyiben a versenytárgyalási ártól az értékesítést elnyerő pályázó eláll, a versenytárgyaláson vevőként második helyen lévő pályázó nyeri el a helyiség vételi jogát.

19.§

Az adásvételi szerződés abban az esetben köthető meg, ha a vevő igazolja, hogy:

- a) helyi adó és adók módjára behajtandó köztartozása nincs,
- b) társadalombiztosítási alap javára befizetendő tarozása nincs.

20.§

- (1) A közös beruházásban megépült nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételára a forgalmi érték (mely az ÁFA-t nem tartalmazza):
 - a) vegyes használatú ingatlanban lévő helyiség esetén 30%-a,
 - b) önálló épületben 35%-a.A vételárat egy összegben kell kiegyenlíteni.

- (2) Azon közös beruházással létesített nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetén, melyeket nem az eredeti társberuházó használ, a helyiség vételára a forgalmi érték (mely az ÁFA-t nem tartalmazza) 35%-a.
A vételárat egy összegben kell kiegyenlíteni.

21.§

Az adásvételi szerződések megkötésekor az eladó Önkormányzat a vevő adatainak megkérésekor köteles betartani a személyi adatok védelmére vonatkozó jogszabályi előírásokat. Azon adatokat, amelyek a Polgármesteri Hivatal helyi nyilvántartásából megállapíthatók, a vevőtől nem lehet kérni azok szolgáltatását.

IV. rész

Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása

22.§

- (1) Az Önkormányzat a tulajdonában lévő lakóépületek (a bennük lévő lakások) értékesítéséből származó bevételét az Önkormányzat költségvetésében lakásgazdálkodási célra elkülönítetten kell kezelni, annak felhasználásáról a Képviselő-testület dönt az éves költségvetés készítésekor, illetve szükség szerint.
- (2) Az Önkormányzat az(1) bekezdésben említett bevételét csak a tulajdonában lévő lakóépületeinek (lakóépületrészeinek) felújítására és azzal együtt végzett korszerűsítésére, továbbá új lakás építésére használhatja fel.
- (3) A lakás és helyiség elidegenítéséből származó bevételéből az Önkormányzat levonhatja:
 - a) az épület elidegenítésre való előkészítésével;
 - b) a földrészlet megosztásával;
 - c) a társasházzal való átalakítással;
 - d) a forgalmi érték megállapításával;
 - e) az elidegenítés lebonyolításávalkapcsolatban ténylegesen felmerülő költségeket.
- (4) Az Önkormányzat az (1) bekezdésben említett bevételét használt lakás vásárlására is felhasználhatja.
- (5) Az Önkormányzat az (1) bekezdésben említett bevételét a hitelintézettől felvett lakáskölcsönre fennálló tartozás kiegyenlítésére, továbbá településrendezési tervek szerint lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére, építési telkek kialakítására, lakásépítési és lakásvásárlási támogatás nyújtására, csereingatlan biztosítására irányuló kötelezettség teljesítésére is felhasználhatja.

23. §

Egyéb rendelkezések

- (1) Nem áll fenn elővásárlási jog:
- a) ha az önkormányzati lakás olyan helyen van, amelyet a rendelet kihirdetésekor érvényes részletes rendezési terv bontásra kijelölt, vagy amelynek felújításáról, átalakításáról ugyanezen időpontig az önkormányzat dönt,
 - b) az 1990. szeptember 30. napját követően kizárólag önkormányzati eszközökből létesített vagy szerzett önkormányzati lakásra,
 - c) még érvényesen gyakorolható bérlőkijelölési joggal érintett lakásra,
 - d) a műemlék és műemlék-jellegű épületben lévő lakásra,
 - e) jogszabály alapján szolgálati vagy vállalati bérlakásnak minősülő lakásra,
 - f) az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakásra,
 - g) a műterem lakásra, a szobabérlők házában lévő lakrészre,
 - h) a határozott időre bérbe adott önkormányzati lakásra.
- (2) A képviselő-testület által elfogadott vagyongazdálkodási koncepcióval ellentétes, abban az elidegenítésre kijelölt ingatlanok között nem szereplő ingatlanokra vonatkozó vételi szándékot tartalmazó kérelmet Mátészalka Város polgármestere elutasítja.
- (3) Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy külön jogszabályokban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

24.§

A rendelet kihirdetésének szabályai

- (1) Ezen rendelet 2007. február 15. napján lép hatályba.
- (2) A rendelet kihirdetésével egyidejűleg hatályát veszti Mátészalka Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 10/1994. (V.12.) Ök. számú rendelete, valamint azt módosító 9/1995. (IV.14), 12/1995.(V.5.), 25/1995. (XI.17.), 18/1996.(VII.25.), 4/1998.(III.20.), 17/1998.(X.7.), 3/2001. (IV.25.) Ök. számú, a 6/2006.(III.3.) és 3/2007.(II.06.) rendelet.
- ³(3) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK. irányelvének való megfelelést szolgálja.

³ A 24.§-t a (3) bekezdéssel kiegészítette a 16/2009.(XI.2.) rendelet. Hatályba lépett 2009. november 2. napján.

Szabó István sk.
polgármester

Dr. Takács Csaba sk.
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalta:
Dr. Hadi Éva
önkormányzat és jogi irodavezető
2010. november 26.