

BALASSAGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK

14/1997./IV.9./ számú önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályozásáról / Egységes szerkezetbe foglalva /

Balassagyarmat város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény által biztosított jogköre alapján a tulajdonát képező lakások és helyiségek elidegenítéséről a következő rendeletet alkotja:

BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

1.§.

A rendelet hatálya

- /1/ E rendelet hatálya kiterjed Balassagyarmat város közigazgatási területén lévő, az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra, házas ingatlanokra és hozzátartozó helyben szokásos teleknagysággal együtt, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre. /továbbiakban lakás, helyiség/
- /2/ Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény /továbbiakban: Ltv./ rendelkezései az irányadók.

I. RÉSZ

A LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSÉNEK SZABÁLYAI

2. §.

- /1/ 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./ a-c./ pontokban a felsoroltak hozzájárulásával azok egyenesági rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét.

/2/ ¹

¹ Az „Az /1/ bekezdésben említett jog illeti meg azt is, aki vételi jogával 1996. május hó 31. napjáig nem élt.” szöveget a 15/2006.(III.31.) rendelet 4. §-a hatályon kívül helyezte. Hatálytalan 2006. március hó 31. napjától.

2/A. §¹

- /1/ A lakásokat az elővásárlási jogukkal élő bérlők, az elővásárlási joggal nem rendelkező bérlők (továbbiakban együtt: bérlők) a vételár egy összegben történő megfizetése, vagy részletfizetés ellenében vásárolhatják meg.
- /2/ Az önkormányzati bérlakás állomány növelése érdekében megkötött támogatási szerződés alapján, állami támogatással létesített, illetve vásárolt lakások 2022. december 31-ig nem idegeníthetők el.

3.§².

- /1/ Bérlő részére történő elidegenítése esetében a lakás forgalmi értékének összege adó- és értékbizonyítvány alapján kerül megállapításra, melynek alapján a vételárat – a Gazdasági, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság és a Pénzügyi Bizottság javaslatára – a Képviselő-testület állapítja meg. **A vételár az általános forgalmi adót (továbbiakban: áfa) is tartalmazza.**
- /2/ Ha a bérlő szerződéskötéskor a vételárat egy összegben kiegyenlíti, akkor a vételárból 25 % engedmény illeti meg.
- /3/ A lakás vételárának kiegyenlítésére a bérlő kérelmére 15 év részletfizetési kedvezményt kell biztosítani.
- /4/ Ha a bérlő részletfizetési kedvezménnyel vásárolja meg a lakást, a szerződéskötéskor a vételár 10 %-át meg kell fizetni.
- /5/ Amennyiben a bérlő a szerződéskötéskor
6 év törlesztési időt vállal 20 %,
10 év törlesztési időt vállal 15 %
engedmény illeti meg a vételárhátralékból.
- /6/ ³A vételárhátralékot a szerződéskötéskor érvényes jegybanki alapkamattal megegyező évi kamat terheli. A vételárhátralékot, valamint a kamatot havonta egyenlő részletekben kell megfizetni.
A határidőben be nem fizetett törlesztő részletek után a vevő a PTK. 301. § (1) bekezdése szerinti (mindenkori késedelmi) kamatot köteles megfizetni.
- /7/ Ha az elővásárlásra jogosult részletfizetéses vásárlás esetén a vételár hátralékot az 1997. április 09. követően kötött szerződésben vállalt határidő előtt kiegyenlíti, őt a vételár hátralékból kedvezmény nem illeti meg.

¹ Beiktatta a 27/2008.(IX.25.) rendelet 1. §-a, hatályos 2008. szeptember 25. napjától. Rendelkezéseit a beadott és el nem bíralt kérelmekre is alkalmazni kell.

² Módosította a 27/2008.(IX.25.) rendelet 2. §-a, hatályos 2008. szeptember 25. napjától. Rendelkezéseit a beadott és el nem bíralt kérelmekre is alkalmazni kell.

³ Módosította a 24/2012.(IV.27.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2012. IV.28. napjától.

4.§.¹

- /1/ A jogcím nélküli lakók által lakott lakások elidegenítése esetén a lakás vételárát adó- és értékbizonyítvány alapján – a Gazdasági, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság és a Pénzügyi Bizottság javaslatára – a Képviselő-testület állapítja meg. **A vételár az áfát is tartalmazza.**
- /2/ Ha a lakásban lakó jogcím nélküli lakáshasználó a szerződéskötéskor a vételárát egy összegben kiegyenlíti, a vételárból 10 % kedvezmény illeti meg.
- /3/ A lakás vételárának kiegyenlítésére a lakáshasználó kérelmére legfeljebb 5 év részletfizetési kedvezmény biztosítható.
- /4/ ²Ha a jogcímnélküli lakáshasználó részletfizetési kedvezménnyel vásárolja meg a lakást, a szerződéskötéskor a vételár 50 %-át meg kell fizetnie, a fennmaradó vételárhátralékot a szerződéskötéskor érvényes jegybanki alapkamattal megegyező évi kamat terheli. A vételárhátralékot, valamint a kamatot havonta egyenlő részletekben kell megfizetni
- /5/ A határidőben be nem fizetett törlesztő részletek után a vevő a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti (mindenkori késedelmi) kamatot köteles megfizetni. ³

5.§.

- /1/ Ha a Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság, valamint a Pénzügyi Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület a lakások pályázati eljárás útján történő elidegenítése mellett dönt, nyilvánosan meghirdetett pályázati eljárás útján értékesíti elsődlegesen azokat a lakásokat, melyek
- üresen állnak és műszaki állapotuk miatt gazdaságosan nem újíthatók fel,
 - az elővásárlási jog jogosultja lemondott a jogának gyakorlásáról.
- /2/ Az üresen álló lakások kikiáltási ára azonos a lakás beköltözhető forgalmi értékével, lakottan történő értékesítés esetén a kikiáltási ár azonos a beköltözhető forgalmi érték 50 %-ával.
- /3/ Lakottan történő értékesítés esetén a pályázati eljárásban vevőként nem vehet részt a lakás használója, házastársa, élettársa és egyeneságbeli rokona.
- /4/⁴ A pályázati eljárás útján történő lakás értékesítését licitálás útján kell lebonyolítani. Adásvételi szerződést azzal kell kötni, aki a legmagasabb összegű vételárát (**mely az áfát is tartalmazza**) ajánlotta fel. A vevőnek a vételárát csak készpénzzel és egy összegben lehet kiegyenlíteni, melyből kedvezmény nem adható.

¹ Módosította a 29/1999./XI.19./ számú rendelet 1.§-a. Hatályos 2000. január hó 01. napjától.

Módosította a 27/2008.(IX.25.) rendelet 3. §-a, hatályos 2008. október hó 25. napjától. Rendelkezéseit a beadott és el nem bírált kérelmekre is alkalmazni kell.

² Módosította a 24/2012.(IV.27.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2012. IV.28. napjától.

³ Hatályon kívül helyezte a 24/2012.(IV.27.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2012. IV.28. napjától.

⁴ Módosította a 27/2008.(IX.25.) rendelet 4. §-a, hatályos 2008. szeptember 25. napjától. Rendelkezéseit a beadott és el nem bíralt kérelmekre is alkalmazni kell.

6.§¹

- /1/ ²Az egy összegben, kedvezményel elidegenített ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba az önkormányzat javára 5 évre elidegenítési tilalmat kell bejegyeztetni.
Részletfizetés esetén a vételárhátralék és járulékai erejéig az ingatlan-nyilvántartásba az önkormányzat javára jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni. Az ingatlan-nyilvántartásban történő terhelések bejegyzésével, valamint azok törlésével kapcsolatosan felmerülő költségek a vevőt terhelik.
- /2/ Az e rendeletben biztosított kedvezmények igénybevételével megszerzett ingatlan tulajdonjoga 5 éven belül, a kedvezmények megtartása mellett nem ruházható át. Amennyiben a vevő az elidegenítést követő 5 éven belül az ingatlan tulajdonjogát át kívánja ruházni, úgy köteles az önkormányzat részére a kapott vételár kedvezmény összegét, vételárhátralékot egy összegben megfizetni.
Nem kell visszafizetni a kedvezményt,
- ha tulajdonjog változás öröklés alapján áll be, **feltéve, ha a felmerülő kötelezettségekre garanciát vállal,**
- ha a házassági vagy élettársi vagyonközösség megszüntetése céljából a volt házastárs, élettárs részére idegeníti el tulajdonrészét, feltéve, ha a felmerülő kötelezettségekre garanciát vállal.
- /3/ Ha a vevő a szerződésben vállalt törlesztési idő alatt a lakást értékesíteni kívánja vagy el akarja cserélni, ahhoz csak akkor adható meg a hozzájárulás, ha a fennálló vételárhátralék kiegyenlítésre került.
- /4/ A lakás megterheléséhez a polgármester csak értéknövelő beruházásokra vagy az egész épület felújítására, valamint a vételárhátralék egy összegű megfizetése érdekében járul hozzá, a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásban az önkormányzatot követő rangsorban való bejegyzése mellett. A hozzájárulás akkor adható meg, ha a tulajdonosnak elmaradt törlesztő részlet tartozása nem áll fenn.
- /5/ A /3/ és a /4/ bekezdés szerinti hozzájárulás megadására a polgármester jogosult.

II. RÉSZ

HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSÉNEK SZABÁLYAI

7.§

- /1/ A Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság, valamint a Pénzügyi Bizottság javaslata alapján a Képviselő - testület döntései alapján idegeníthetők el az önkormányzat tulajdonában álló helyiségek.

¹ Módosította a 27/2008.(IX.25.) rendelet 5. §-a, hatályos 2008. szeptember 25. napjától. Rendelkezéseit a beadott és el nem bírált kérelmekre is alkalmazni kell.

² Módosította a 14/2010.(III.23.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2010. április hó 01. napjától. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

8. §¹

/1/ Ha a helyiség a bérlő (elővásárlási jog jogosultja) részére kerül elidegenítésre a nettó (ÁFA nélküli) vételár a helyiség forgalmi értéke.

(2) A vevőnek vételárat készpénzzel, egyösszegben kell kiegyenlíteni.

(3) Az általános forgalmi adót az adásvételi szerződésben részletezettek szerint a szerződés megkötésekor hatályos Általános Forgalmi Adó (ÁFA) törvény alapján kell megfizetni.

9. §

Ha a helyiség elővásárlási joggal nem rendelkező részére kerül elidegenítésre a nettó (ÁFA nélküli) vételár a helyiség forgalmi értéke, melyet készpénzzel, egyösszegben kell kiegyenlíteni.

10 §

Ha az üresen álló helyiségek általában nyilvánosan meghirdetett pályázati eljárás útján kerülnek elidegenítésre, a nettó (ÁFA nélküli) kikiáltási ár a helyiség forgalmi értéke. A vételárat meghaladó legmagasabb összegű ajánlattevő részére kell elidegeníteni a helyiséget. A vételárat kiegyenlíteni készpénzben egy összegben lehet.

III. RÉSZ VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

11. §

(1) A képviselő -testületnek a lakás és helyiség elidegenítésére hozott döntését követően a jegyző tájékoztatja az elővásárlási jog jogosultját, vagy a bentlakót a vételárról és a szerződés feltételeiről.

(2) A jogosult az ajánlat közlését követő - lakás esetén - 60 napon belül, helyiség esetében 30 napon belül írásban nyilatkozhat arról, hogy az ajánlatot elfogadja - e.

(3) A lakás és a helyiség pályázat útján történő elidegenítésének részletes szabályait az 1. számú melléklet tartalmazza.

12. §

(1) Az önkormányzati lakás csak akkor idegeníthető el, ha a vevőt semminemű köztartozás, üzemeltetési költséghátralék (lakbér, vízdíj, távfűtési díj) nem terheli.

(2) Aki 1993. január 28 - a és 1994. április 15 - e között vásárolta meg lakását és az azt terhelő kamatmentes vételárhátralékot egyösszegben megfizeti, abból ²10 % engedmény illeti meg.

(3)¹ Aki 1997. április 9-ét megelőzően lakását 25 évi részletre vásárolta meg és a fennálló

¹ Módosította a 12/1999.(VI.11.)számú rendelet 2. §-a, hatályos: 1999. VI.11.

² Módosította a 27/2008.(IX.25.) rendelet, hatályos 2008. szeptember 25. napjától. Rendelkezéseit a beadott és el nem bírált kérelmekre is alkalmazni kell.

vételár hátralékot egyösszegben kiegyenlíti, a fennálló vételár hátralékból ²⁵ % kedvezmény illeti meg.

- (4)³ A határozott időre bérbe adott lakások bérlői közül nem élhetnek elővásárlási jogukkal azok a bérlők, akik pénzbene térítés ellenében mondtak le bérleti jogviszonyukról és azt követően kapták meg határozott időtartamra a lakást, vagy bérleti jogviszonyuk lejárt és a lakást még nem adták vissza a bérbe adónak.
- (5)⁴ A helyiség az elővásárlási jog jogosultja részére nem idegeníthető el, amíg adó, vagy adók módjára behajtandó köztartozása, vagy a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő köztartozása van.

12/A §⁵

- (1) Az önkormányzat 70/1993.(XII.22.), 14/1994.(IV.15.), valamint a 17/1996.(IV.3.) számú rendelete alapján –az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésére vonatkozó megkötött szerződések esetében a vételárhátralékot a szerződésben meghatározott időponttól 10 %-os kamat terheli.

- (2) A kamattal növelt törlesztőrészletet az alábbi képlet szerint kell meghatározni:

$$\text{Havi törlesztőrészlet} = \frac{\text{tőketartozás}(T)}{\frac{1}{r} - \frac{1}{r \cdot (1+r)^t}} / 12$$

ahol:

tőketartozás (T) = adásvételi szerződésben meghatározott vételárhátralék – kamatmentes időszak alatt fizetendő (tőke) törlesztés

kamatláb (r) = 10 %

futamidő (t) = teljes tőketörlesztési futamidő – kamatmentes futamidő

13. §⁶

A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának szabályait a mindenkor hatályban lévő Balassagyarmat Város Önkormányzata költségvetéséről szóló rendelet szabályozza.

14. §¹

¹ Módosította a 12/1999.(VI.11.) számú rendelet 3. §-a. Hatályos 1999. június 11-től

² Módosította a 27/2008.(IX.25.) rendelet, hatályos 2008. szeptember 25. napjától. Rendelkezéseit a beadott és el nem bírált kérelmekre is alkalmazni kell.

³ Számozását módosította a 12/1999.(VI.11.) számú rendelet 3. §-a.

⁴ Számozását módosította a 12/1999.(VI.11.) számú rendelet 3. §-a.

⁵ Kiegészítette a 29/2000.(XI.23.) számú rendelet 1. §-a. Hatályos 2001. január 1-től.

⁶ Beiktatta a 15/2006.(III.31.) rendelet 3. §-a. Hatályos 2006. március hó 31. napjától

(1) E rendelet kihirdetése napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 17/1996.(IV.03.) számú önkormányzati rendelet

15. §²

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Juhász Péter sk.
polgármester

Tatár-Kis Sándorné dr. sk.
jegyző

A másolat hiteles:
2001. december 3.

/: Tatár-Kis Sándorné dr.:/
jegyző

¹ Számozását módosította a 15/2006.(III.31.) rendelet 3. §-a.

² Kiegészítette a 33/2009.(X.01.) rendelet 2. §-a. Hatályos 2009. október hó 01. napjától.

Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésének szabályairól

- 1./ Az elidegenítésre kijelölt lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség forgalmi értékének becslését a polgármester által megbízott végzi. Az értékbecslést az elidegenítésre történő kijelöléstől számított 30 napon belül el kell végezteni. A forgalmi értéket a Képviselő-testület állapítja meg.
- 2./ A pályázati kiírást a megyei lapban, vagy helyben szokásos módon a lakosság tudomására kell hozni és a hirdetményt 30 napra közzé kell tenni.
- 3./ A pályázati hirdetmények tartalmaznia kell:
- az ingatlan fontos adatait /cím, szobaszám, alapterület, komfortfokozat, közművesítettség, műszaki állapot stb./
 - a kikiáltási árat,
 - tájékoztatást arról, hogy a tárgyaláson csak az vehet részt, aki a tárgyalás megkezdéséig a kikiáltási ár 10 %-ának megfelelő összeget átvételi elismervény ellenében fedezetigazolásként a tárgyalás vezetőjénél letétbe helyez. A nem nyertes pályázónak a letétbe helyezett összeg visszafizetésre kerül. A nyertes pályázónál foglalónak számít és a vételárba betudásra kerül.
 - Az ingatlan megtekintésének időpontját.
- 4./ A pályázati tárgyalás lefolytatásának szabályai:
- a pályázati tárgyalást a jegyző, vagy az általa megbízott személy vezeti le, aki részletesen ismerteti az eladásra kerülő ingatlan adatait és közli, hogy az ingatlan az így megismert és a helyszínen korábban megtekintett állapotban kerül eladásra. Ezt követően a pályázók adatait rögzíti a tárgyalásról készülő jegyzőkönyvben. A tárgyaláson meghatalmazással résztvevőknek meghatalmazásuk eredeti példányban csatolni kell a jegyzőkönyvhöz.
 - Kikiáltási ár:
 - lakások esetén:
 - üresen történő értékesítéskor a kikiáltási ár azonos a lakás beköltözhető forgalmi értékével,
 - lakottan történő értékesítéskor a kikiáltási ár azonos a beköltözhető forgalmi érték 50 %-ával
 - helyiségek esetén:
 - a nettó /ÁFA nélküli/ kikiáltási ár azonos a helyiség forgalmi értékével.
 - ¹A licitlépcső
10 millió Ft induló árig 50.000.- Ft,

¹ Módosította a 14/2010.(III.23.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2010. április hó 01. napjától. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

10-50 millió Ft közötti induló árnál 100.000.- Ft,
50 millió Ft feletti induló árnál 1.000.000.- Ft,
amelytől eltérni nem lehet. Aki újabb ajánlatot nem tesz, a pályázaton tovább nem
vehet részt.

- Az ingatlan vételi jogát az nyeri el, aki a legmagasabb összegű ajánlatot tette.

A vételárat kiegyenlíteni egyösszegben, készpénzzel lehet.

- 5./ Az adásvételre vonatkozó szerződéskötési ajánlat a Ptk.211.§-a szerint jön létre. A szerződés megkötéséhez kötve van a lebonyolítással megbízott és a legmagasabb összegű szerződési ajánlatot tevő.
- 6./ A pályázati tárgyalás napjától számított 15 napon belül a feleket szerződéskötési kötelezettség terheli. Ezen idő alatt a vevőnek az általa vállalt és közölt összeget az önkormányzat számlájára be kell fizetni.
- 7./ A teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni.
- 8./ A pályázati tárgyalásról minden esetben jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyet a tárgyalás levezetője, a pályázat nyertese és a jegyzőkönyvvezető írnak alá. A pályázat valamennyi résztvevője jelenléti ívet ír alá.
- 9./ Amennyiben a pályázat nyertese nem él vételi jogával, a soronkövetkező legmagasabb ajánlatot tevő kaphat vételi lehetőséget. Amennyiben vele sem jön létre az adásvételi szerződés az ingatlan értékesítését újra meg kell hirdetni.