

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának
67/2007. (XII. 20.) számú rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésére vonatkozó szabályokról

Módosította
45/2009. (VIII.28.)
a 16/2010. (IV. 29.) sz. rendelet

Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése jelen rendelet keretében deklarálja azon szándékát, hogy a tulajdonában lévő lakásállományát nem kívánja csökkenteni és annak növelésére törekszik. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Ltv.) felhatalmazása alapján az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésére vonatkozóan a következő rendeletet alkotja:

I. fejezet

Általános rendelkezések

1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed minden olyan lakásra, amely Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában van, illetve a rendelet hatályba lépése előtt részletfizetéssel megvásárolt önkormányzati lakásokra, a vételár teljes kiegyenlítéséig.

(2) A bérlőkijelölési és az ismételten gyakorolható bérlő kiválasztási joggal érintett bérlakásnak minősülő lakás a rendelkezésre jogosult szerv előzetes hozzájárulása esetén jelölhető ki elidegenítésre.

(3) Nem jelölhető ki elidegenítésre:

- a) a Fiatalok Garzonházában lévő lakás;
- b) a Nyugdíjasok Házában lévő lakás;
- c) a bontásra kijelölt és a településrendezési tervekben nem lakóövezetként kijelölt területen levő vagy az önkormányzati rendeletben felsorolt településrendezési feladatok megvalósítása érdekében felhasználásra kerülő ingatlanokban lévő lakás;
- d) bérlő által lakott lakás, kivülálló 3. személy részére;
- e)¹
- f)²
- g) a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001 (I.31) számú Kormány rendelet alapján a központi költségvetési előirányzatból épített vagy vásárolt lakások az építéstől vagy vásárlástól számított 20 évig;
- h)³
- i)⁴
- j) az I. kategóriába tartozó műemléki védelem alatt álló épületben található lakás⁵;
- k) a II. kategóriába tartozó műemléki védelem vagy helyi védelem alatt álló épületben található lakás, ahol az ingatlan teljes egészében (100 %-ban) az önkormányzat tulajdonában van⁶;
- l)⁷
- m)⁸

¹ Hatályon kívül helyezte a 16/2010. (IV. 29.) sz. rendelet

² Hatályon kívül helyezte a 16/2010. (IV. 29.) sz. rendelet

³ Hatályon kívül helyezte a 16/2010. (IV. 29.) sz. rendelet

⁴ Hatályon kívül helyezte a 16/2010. (IV. 29.) sz. rendelet

⁵ Módosította a 45/2009. (VIII. 28.) sz. rendelet

⁶ Módosította a 45/2009. (VIII. 28.) sz. rendelet

⁷ Hatályon kívül helyezte a 16/2010. (IV. 29.) sz. rendelet

⁸ Hatályon kívül helyezte a 16/2010. (IV. 29.) sz. rendelet

Önkormányzat tulajdonában lévő lakás elidegenítésének általános szabályai

2.§ (1) A Közgyűlés – a bérlő vásárlási szándéka esetén - évente kétszer, március és szeptember hónapban a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság, valamint a Szociális és Egészségügyi Bizottság véleményezése alapján dönt a bérlakások elidegenítéséről.

(2) Az előterjesztésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakás városon belüli elhelyezkedését;
- b) a lakóépület (lakás) ingatlan-nyilvántartási adatait;
- c) a lakás, illetőleg az épület műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást;
- d) lakóépület esetén az önkormányzati tulajdon arányát és az épületben lévő lakásszámot;
- e) az ingatlanforgalmi szakértő által megadott 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értéket;
- f) a lakás műemléki jellegének a megjelölését;
- g) elővásárlási joggal rendelkező bérlő vételi szándéka esetén az árengedmény és a vételár kedvezmény mértékét;
- h) elővásárlási joggal rendelkező bérlő vételi szándéka esetén az elővásárlásra jogosult nyilatkozatát a vételár összegű vagy részletekben történő megfizetéséről, az általa vállalt fizetési feltételeket;
- i)¹ elővásárlási joggal rendelkező bérlő vételi szándéka esetén a bérleti jogviszony tartamát, a fizetendő lakbér mértékét, és összegét, valamint a bérlő fizetőképességére vonatkozó adatokat.

(3)²

II. fejezet

Az állam tulajdonából ingyenesen az önkormányzat tulajdonába került lakások értékesítése

3. §³ Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került bérlakás elidegenítésére az Ltv. 49. § (1) bekezdés szerint elővásárlásra jogosult kérelmére, illetve a bérlő részére történő elidegenítés esetén az önkormányzat kezdeményezésére kerülhet sor.

4. § (1) Az elővásárlásra jogosult a lakás egy összegű vagy részletre történő megvételre vonatkozó nyilatkozatát az önkormányzat által a lakáselidegenítéssel megbízott EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt- hez juttatja el.

(2) A vételi nyilatkozathoz mellékelni kell:

- a) a bérleti és a lakás használatához kapcsolódó különszolgáltatások díjának megfizetéséről szóló igazolást;
- b) a helyi adó és adók módjára behajtandó tartozásról szóló nemleges igazolást.

(3)⁴ Az Ltv. 49. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt személyek kérelméhez csatolni kell az a-c) pontokban felsorolt személyek hozzájáruló nyilatkozatát.

Az elidegenítés lebonyolítása

5. § (1) Az elidegenítést az önkormányzat által a lakáselidegenítéssel megbízott EVAT Zrt. végzi a közöttük fennálló szerződés alapján.

(2) A lakáselidegenítéssel megbízott a kérelmező költségére elkészítteti a forgalmi értékbecsléseket, a műszaki dokumentációkat, az esetleges műszaki megosztásokat és a

1

² Hatályon kívül helyezte a 16/2010. (IV. 29.) sz. rendelet

³ Módosította a 16/2010. (IV. 29.) sz. rendelet

⁴ Módosította a 16/2010. (IV. 29.) sz. rendelet

földhivatali bejegyzéséhez szükséges okmányokat és az előterjesztéshez mellékeli a 2.§ (2) bekezdésében meghatározott dokumentumokat.

A vételár megállapítása

6. §¹ (1) A lakás vételára határozatlan idejű bérlet, illetve a legalább 20 éve folyamatosan fennálló határozott idejű bérlet esetén a beköltözhető forgalmi érték 65 %- a.

(2) Amennyiben az elidegenítésről szóló döntés meghozatalára a határozott idejű bérleti jogviszony első 5 évében kerül sor, a lakás vételára a beköltözhető forgalmi érték 100 %- a;

(3) Amennyiben a bérleti szerződés meghosszabbítására kerül sor, a vételár az együttesen fennálló bérleti jogviszony

(a) 6-10 évében a forgalmi érték 90 %-a,

(b) 11-20 évében a forgalmi érték 75 %-a.

Fizetési feltételek

7. § (1) A 6. § szerinti vásárlás esetén a vételár 20% -át az elővásárlási joggal rendelkező vevő a szerződés megkötésekor egy összegben köteles megfizetni. Részletre történő vétel esetén a vevő a szerződés teljesítésének biztosítékeként köteles két készfizető kezesről gondoskodni.

(2) A vevőt a vételárhátralékra– kérelmére- 15 évi részletfizetési kedvezmény illeti meg, amelyet az adásvételi szerződés megkötésétől a vételár teljes megfizetéséig a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyv szerinti ügyleti kamat terhel. Amennyiben a jogosult az adásvételi szerződést már megkötötte, a kedvezmények örökösét is megilletik.

(3) A fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket a részletfizetés időtartamára egyenlő mértékben kell megállapítani, melyet a 7.§ (2) bekezdésében megállapított kamatfizetési kötelezettség terhel.

(4) A törlesztő részletek a tárgyhó utolsó napján válnak esedékessé A határidőre be nem fizetett törlesztő részlet után a Ptk. szerinti mindenkori törvényes késedelmi kamat jár.

(5) Az a bérlő, aki mozgáskorlátozottságára tekintettel a bérelt lakást a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Korm. rendelet szerinti akadálymentesítési támogatás és önerő biztosításával akadálymentessé átalakította és az átalakítás költsége eléri vagy meghaladja a vételár 20 %-át, vétel esetén a 20 % egyösszegű megfizetésére nem köteles, a teljes vételárat részletekben fizetheti meg.

(6)² A vételár egyösszegű megfizetése, valamint a vételárhátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtt történő teljes kiegyenlítése esetén a vevő részére a teljes kiegyenlítés előtti tartozásból 8 % engedményt kell adni.

(7)³ A lakáselidegenítéssel megbízott az adott év december hó 31-i állapot szerint megvizsgálja a szerződés pénzügyi teljesítését és a teljes visszafizetést el nem érő egyéb rendkívüli törlesztés esetén a szerződés szerinti törlesztési kötelezettségen felüli összegre vetítve 8 % engedményt köteles adni és az engedmény mértékével a tartozás összegét csökkenteni. A vetítési alaphól le kell vonni azt a részt, amelyre az előző évben a kedvezményt már a vevő megkapta.

(8) Ha az elővásárlásra jogosult személynek Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatával, illetve közüzemével szemben helyi adó vagy adók módjára behajtandó tartozása, bérleti, illetve különszolgáltatási díjhátraléka áll fenn, az adásvételi szerződés annak megfizetését követően jöhet létre. A tartozást és annak késedelmi kamatait elengedni nem lehet.

(9) Az adásvételi szerződés megkötésével egy időben a vevő közjegyző előtt tett, végrehajtható okiratba foglalt egyoldalú nyilatkozatot tesz, melyben elismeri, hogy:

¹ Módosította a 16/2010. (IV. 29.) sz. rendelet

² Módosította a 16/2010. (IV. 29.) sz. rendelet

³ Módosította a 16/2010. (IV. 29.) sz. rendelet

- ha három havi vételár részlet összegét elérő hátraléka keletkezik, a még fennálló vételárhátralékot az eladó jogosult egyoldalú írásbeli nyilatkozatával lejárttá tenni és a vételár hátralékot a nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles egy összegben megfizetni;
- hat hónapos vagy azt meghaladó fizetési késedelem, illetve egy összegben esedékessé vált vételárhátralék meg nem fizetése esetén az eladó a szerződéstől jogosult elállni.

A közjegyzői eljárás költségei a bérlőt terhelik.

(10) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába 1991. július 11. napját követően ingyenesen kerülő lakás értékesítése során az 1991. évi XXV. törvény alapján kapott sajátjogú kárpótlási jegyet a vevő- házastárs esetén a házastárs saját jogú kárpótlási jegyét is - névértékben felhasználhatja a lakás vásárlása során.

(11) Aki a szerződésben vállalt részletfizetési kötelezettségét megszegi, az a kedvezményeket elveszíti, és vételárhátraléka egy összegben válik esedékessé és viseli az adásvételi szerződésben foglalt jogkövetkezményeket.

Az elidegenítéshez és a megterheléshez való hozzájárulás

8. § (1) A lakáselidegenítéssel megbízott EVAT Zrt. az Önkormányzat javára a vételárhátralék erejéig az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot, valamint a vételárhátralék megfizetésének időtartamára elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be.

(2) Egyedi elbírálás alapján a személyes jövedelmi, vagyoni, egészségügyi, családi körülményeket figyelembe véve kivételesen indokolt esetben a Szociális és Egészségügyi Bizottság (a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság véleménye mellett) hozzájárulhat a részletfizetéssel, megvásárolt lakás elidegenítéséhez oly módon, hogy a lakáson fennálló tartozás biztosítékaul szolgáló jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom az újonnan megszerzett ingatlanra új jelzálogjog szerződés megkötése alapján változatlan tartalommal átjegyzésre kerüljön. A Szociális és Egészségügyi Bizottság hozzájárulását az Önkormányzattól megvásárolt lakás elidegenítése előtt kell kérni.

(3) A hozzájárulás csak egy ízben és kizárólag akkor adható meg, ha az újonnan megszerzett lakás helyi forgalmi értéke az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálog fedezetére megfelelő biztosítékaul szolgál és a megvásárolni kívánt ingatlan tehermentes.

(4) Öröklés, öröklési, tartási, és életjáradéki szerződés, valamint volt házastársak közös tulajdonának egyik fél javára történő megszüntetése esetén, amennyiben a jogügylet folytán a fizetési kötelezettséget vállaló személyben változás következik be, a vételárhátralék összege a meglévő szerződési feltételek mellett, a Polgármester hozzájárulásával átvállalható.

Az értesítés tartalma

9. § (1)¹ A Közgyűlés döntését követően a lakáselidegenítéssel megbízott EVAT Zrt. a kérelmezőt értesíti a lakás megvásárlásának lehetőségéről.

(2) Az értesítésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakóépület (lakás) ingatlan-nyilvántartási adatait;
- b) a lakás forgalmi értékét;
- c) a lakás vételárát, és a fizetési feltételeket;
- d) az árendedmény és vételárkedvezmény mértékét;
- e) az ajánlati kötöttség idejét, amely az értesítés kézhezvételétől számított 60 nap.

(3) A szerződéskötésre nyitva álló határidő az értesítés kézhezvételétől számított 60 nap.

III. fejezet

¹ Módosította a 16/2010. (IV. 29.) sz. rendelet

Az önkormányzat saját vagyonából vásárolt lakásokra vonatkozó rendelkezések

10. § (1)¹ Az önkormányzat saját vagyonából vásárolt, épített lakásának a bérlő részére történő eladására a rendelet 3-6. és 9. §-aiban foglaltakat kell értelemszerűen alkalmazni.

(2)²

(3)³

(4)⁴

(2)⁵ A lakás vételárát egy összegben kell megfizetni a szerződéskötést követő 45 napon belül. Az adásvételi szerződés megkötésére az Önkormányzat tulajdonjogának fenntartásával oly módon kerül sor, hogy a vételár megfizetésére nyitva álló határidő eredménytelen elteltét követően az Önkormányzatot megillető elállási jogot kell kikötni.

(3) Ha a bérlőnek Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatával, illetve közüzemével szemben helyi adó vagy adók módjára behajtandó tartozása, bérleti, illetve különszolgáltatási díjhátraléka áll fenn, az adásvételi szerződés annak megfizetését követően jöhet létre. A tartozást és annak késedelmi kamatait elengedni nem lehet.

11. §⁶

IV. fejezet

Üres önkormányzati lakás eladása

12. §⁷ A Közgyűlés döntése alapján elidegenítésre kijelölt üres önkormányzati lakást az önkormányzat vagyonrendeletének a nem lakáscélú ingatlanok értékesítésére vonatkozó szabályai értelemszerű alkalmazásával kell értékesíteni.

*A közérdekű és a bérlőkijelölési joggal érintett lakások elidegenítése*⁸

13. §⁹ (1) A rendelet alapján elidegeníthető bérlakás megvásárlását az Ltv. szerint elővásárlási joggal rendelkező - a bérlőkijelölési joggal rendelkezőnek a jogról történő lemondást tartalmazó nyilatkozata benyújtásával együtt - kérelmezheti.

(2) A bérlőkijelölési jog jogosultja írásbeli nyilatkozatának tartalmaznia kell, hogy a lakás elidegenítésre történő kijelöléséhez hozzájárul, továbbá az elidegenítés esetére a lakásra fennálló bérlőkijelölési jogáról (ezzel az elidegenítésből befolyó vételárrész iránti igényéről) az önkormányzat javára ellenérték nélkül lemond, és a jogról való lemondás folytán önkormányzati bérlakásra vonatkozó további bérlőkijelölési (kiválasztási) jogot, bérlakásban történő elhelyezés biztosítását az önkormányzattól nem igényel.

14. §¹⁰ A Közgyűlés az elidegenítésről szóló határozat előtt dönt a bérlőkijelölési jogról történő lemondás tudomásul vételéről.

15. § (1)¹ Az elidegenítés lebonyolítása (ideértve a döntési jogkörrel rendelkező számára előterjesztés készítése a 2. § (2) bekezdése szerint; a forgalmi értékbecslések, műszaki

¹ Módosította a 16/2010. (IV. 29.) sz. rendelet

² Hatályon kívül helyezte a 16/2010. (IV. 29.) sz. rendelet

³ Hatályon kívül helyezte a 16/2010. (IV. 29.) sz. rendelet

⁴ Hatályon kívül helyezte a 16/2010. (IV. 29.) sz. rendelet

⁵ Módosította a 16/2010. (IV. 29.) sz. rendelet

⁶ Hatályon kívül helyezte a 16/2010. (IV. 29.) sz. rendelet

⁷ Módosította a 16/2010. (IV. 29.) sz. rendelet

⁸ Módosította a 16/2010. (IV. 29.) sz. rendelet

⁹ Módosította a 16/2010. (IV. 29.) sz. rendelet

¹⁰ Módosította a 16/2010. (IV. 29.) sz. rendelet

dokumentációk, esetleges műszaki megosztások és a földhivatali bejegyzéséhez szükséges okmányok elkészítése; jelzálogjog, valamint a vételárhátralék megfizetésének időtartamára elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése; üres önkormányzati lakások esetén zártkörű pályázat, nyílt licit lebonyolítása) az 5. § szerinti lakáselidegenítéssel megbízott feladata.

(2) Önkormányzati lakás tulajdonjogának megszerzéséhez önkormányzati támogatás nem adható.

16. § (1) Jelen rendelet hatályba lépése előtt benyújtott, de még el nem bírált, az önkormányzati lakás megvásárlására vonatkozó kérelmekre a jelen rendelet rendelkezései az irányadóak.

(2) A 2001. március 2. napja előtt megvásárolt vagy elidegenítésre kijelölt önkormányzati lakások esetén a jelen rendelet 7. § (2) bekezdésében megjelölt ügyleti kamat helyett a vételár teljes megfizetéséig a vételárhátralékot évi 3%-os kamat terheli.

(3) A 2001. március 2. napja előtt megvásárolt önkormányzati lakások esetén a jelen rendelet 7.§ (6) bekezdésében szabályozott vételár egyösszegű megfizetése, valamint a vételárhátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtt történő teljes kiegyenlítése esetén a teljes kiegyenlítés előtti tartozásból 40% engedményt kell adni.

(4) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg Eger MJV Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésére vonatkozó szabályairól szóló 12/2001. (III. 2.) számú rendelete és az azt módosító 30/2004. (X. 22.) számú, 12/2005. (III. 04.) számú, valamint 13/2006. (IV. 28.) számú rendeletek hatályukat veszítik.

(5) E rendelet hatályba lépésével Eger MJV Önkormányzatának az állandó bizottságok feladatairól és hatásköréről szóló 5/2007. (II. 23.) számú rendeletének

a) a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottságra vonatkozó 4. számú melléklet

- „A bérlő vásárlási szándéka esetén véleményezi az elidegenítésre kijelölhető önkormányzati lakásokat.” szövegrésze hatályát veszti;

- I. pontja kiegészül a „10. A bérlői kérelemre értékesített önkormányzati lakás esetén az önkormányzattól tulajdonjogot szerző volt bérlő általi elidegenítést.” szövegrésszel;

- II. pontja kiegészül a „11. Dönt az önkormányzat tulajdonát képező lakásingatlanok (kivéve az üres önkormányzati, valamint a nem bérlői kérelemre értékesítésre kerülő lakások) értékesítéséről értékhatártól függetlenül.” szövegrésszel;

b) a Szociális és Egészségügyi Bizottságra vonatkozó 8. számú melléklet

- 12. pontja „A bérlő vásárlási szándéka esetén véleményezi az elidegenítésre kijelölhető önkormányzati lakásokat.” szövegrészre módosul;

- kiegészül a „13. Bérlői kérelemre értékesített önkormányzati lakás esetén egyedi elbírálás alapján a személyes jövedelmi, vagyoni, egészségügyi, családi körülményeket figyelembe véve kivételesen indokolt esetben a Szociális és Egészségügyi Bizottság hozzájárulhat a részletfizetéssel, megvásárolt lakás elidegenítéséhez.” szövegrésszel.

(6) Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Estefán Géza
Címzetes főjegyző

Habis László
polgármester

¹ Módosította a 16/2010. (IV. 29.) sz. rendelet