

**Esztergom Város Önkormányzat Képviselő-testületének
10/2019. (IV.12.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének szabályairól**

Esztergom Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletének o) pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőt rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1.§ A rendelet hatálya kiterjed minden Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában álló lakásra.

2. Értelmező rendelkezések

2. § Jelen rendelet alkalmazásában:

1. *Üres lakás:* üres lakásnak azt a lakást kell tekinteni, amelyben nem tartózkodik bérlő, jogcím nélküli lakáshasználó, önkényes lakásfoglaló és legfeljebb olyan berendezési tárgyak találhatóak benne, amelyek az értébecslés alapját képezik és a lakással együtt értékesítésre kerülnek.

2. *Kívülálló:* kívülállónak azt a természetes személyt, vagy cégnyilvántartásba bejegyzett gazdasági társaságot kell tekinteni, aki nem elővásárlásra jogosult bérlő és nem a Magyar Állam, mint elővásárlásra jogosult.

3. *Közreműködés:* közreműködésnek kell tekinteni, azon bérlakásértékesítéssel kapcsolatos, az 1. mellékletben felsorolt eljárási cselekmény megtételét, amelyet vagy amelyeket a tulajdonos önkormányzat nevében és megbízásából, a tulajdonos önkormányzat felügyelete alatt álló és tulajdonában lévő valamely gazdasági társaság végez.

4. *Közreműködő személy, szervezet:* közreműködő személynek/szervezetnek kell tekinteni azt a természetes személyt, vagy cégnyilvántartásba bejegyzett gazdasági társaságot, illetve a tulajdonos önkormányzat egyéb szerveit, amelyek, vagy akik a tulajdonos önkormányzat nevében és megbízásából e rendelet 1. mellékletében meghatározott – bérlakás értékesítéssel kapcsolatos – eljárási cselekmények egy részét, vagy egészét elvégzik.

5. *Minimális vételár:* A lakás minimális vételára a forgalmi értébecslő által meghatározott forgalmi érték.

3. Elidegenítési tilalmak

3. § Nem idegeníthető el:

a) bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintett lakás (ideértve a műteremlakást is) kivéve, a jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával,

b) a határozott időre kiutalt lakás, a határozott idő lejárta előtt, vagy

c) a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001.(I.31.) Kormányrendelet alapján a központi költségvetési előirányzatból épített vagy vásárolt lakás a jogszabályban meghatározott határidőig.

4. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakás elidegenítésének általános szabályai az elővásárlásra jogosultak részére

4. § (1) A Képviselő-testület a Pénzügyi Ellenőrző és Tulajdonosi Bizottság javaslatára jelöli ki az elidegenítésre kerülő lakások körét, valamint elidegenítésben közreműködő szervezet megnevezését és feladatait, jelen rendelet 1. melléklete alapján.

(2) A bizottság elé kerülő előterjesztésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakás városon belüli elhelyezkedését,
- b) a lakóépület (lakás) ingatlan-nyilvántartási adatait,
- c) a lakás és az épület műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
- d) több lakásos lakóépület esetén az önkormányzati tulajdon arányát és az épületben lévő lakásszámot,
- e) az ingatlanforgalmi szakértő által megadott hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékét,
- f) elővásárlási joggal rendelkező bérlő vételi szándéka esetén a 8.§ (1) bekezdés szerinti esetleges árendedmény és vételár kedvezmény mértékét,
- g) elővásárlási joggal rendelkező bérlő vételi szándéka esetén az elővásárlásra jogosult nyilatkozatát a vételár összegű vagy részletekben történő megfizetéséről és az általa vállalt fizetési feltételeket,
- h) elővásárlási joggal rendelkező bérlő vételi szándéka esetén, a bérlő fizetőképességére vonatkozó adatokat,
- i) Az 1. melléklet szerinti adatlapot a közreműködő szervezet megnevezésével és az általa ellátandó feladatok megjelölésével.

(3) A lakások elidegenítéséhez a Képviselő-testület határozata szükséges.

(4) Az Esztergomi Közös Önkormányzati Hivatal vagy a lakás elidegenítésében közreműködő szervezet, az elővásárlásra jogosultakat ajánlattal értesíti a lakás megvásárlásának lehetőségéről.

(5) A (4) bekezdés szerinti ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a lakóépület (lakás) ingatlan-nyilvántartási adatait;
- b) a lakás forgalmi értékét;
- c) a lakás műemléki jellegét, és a műemlék jellegből adódó tulajdonosi többlet kötelezettségeket;
- d) a lakás vételárát és a fizetési feltételeket;
- e) az árendedmény és vételárkedvezmény mértékét;
- f) az ajánlati kötöttség idejét, amely 60 nap,
- g) az önkormányzatnak fizetendő lakásbérleti díj, valamint az önkormányzat által nyújtott külön szolgáltatások díjának egyenlegét.

(6) Az értékesítési ajánlatra a jogosult 30 napon belül köteles írásban nyilatkozni, és a felhívásban közölt határidőn belül szerződést kötni. Jelen bekezdésben meghatározott határidő jogvesztő határidőnek minősül.

5. A vételi nyilatkozat

5. § (1) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) biztosított elővásárlási jog jogosultja, a lakás összegű vagy részletre történő megvételre vonatkozó nyilatkozatát a 4. § (4) bekezdésében megjelölt azon szervezethez juttatja el, amelyik az ajánlatról értesítette.

(2) A vételi nyilatkozathoz mellékelni kell a lakás használatához kapcsolódó Ltv. szerinti külön szolgáltatások díjának megfizetéséről szóló igazolást.

6. A lakások kívülállók részére történő elidegenítésének feltételei

6. § Az Ltv.-ben, illetve a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) biztosított elővásárlási joggal érintett lakást harmadik személynek akkor lehet elidegeníteni,

- a) ha a bérlő az Ltv.-ben biztosított elővásárlási jogával nem él,
- b) ha a lakás üres, vagy az az Ltv.-ben biztosított elővásárlási joggal nem érintett,
- c) ha az elővásárlásra jogosult a lakást nem vásárolja meg és a nyugdíjas, vagy nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesülő bérlő a lakás harmadik személy részére történő elidegenítéséhez írásban hozzájárult vagy
- d) ha a Magyar Állam az Nvtv.-ben biztosított elővásárlási jogával nem él.

7. A lakás vételárának mértéke és a forgalmi érték megállapítása

7. § (1) A vételár alapja az összehasonlító adatokat tartalmazó hat hónapnál nem régebbi – szakmai képesítéssel és az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnál érvényes bejelentéssel rendelkező személy által készített – forgalmi értékbecslés, melyet az Esztergomi Közös Önkormányzati Hivatal készítet. Az értékbecslést az

Európai Értékelési Szabványok alapján kell elkészíteni, valamint tartalmaznia kell minimum három hasonló adottságú összehasonlító adatot.

(2) A lakás vételára:

- a) az Ltv-ben meghatározott elővásárlási jogosultsággal rendelkező személy vásárlása esetén a minimális vételár, amelyet csökkenteni kell a vevő által igazolhatóan és a tulajdonos önkormányzat által jóváhagyott, a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásai értékével,
- b) kívülállóknak - lakatlan állapotban – történő értékesítés esetén, a licittárgyaláson kialakult ár,
- c) kívülállóknak - lakott állapotban – történő értékesítés esetén, a licittárgyaláson kialakult ár, az ingatlanon fennálló bérleti jogviszony feltételeinek változatlanul hagyása mellett, vagy
- d) a Magyar Állam vásárlása esetén a minimális vételár, vagy a licittárgyaláson kialakult ár.

(3) Azon bérlő esetében, aki határozatlan idejű lakásbérleti szerződéssel rendelkezik – és az elővásárlási joggal nem kíván élni – a lakásbérleti szerződést az Ltv. 26.§ (1) bekezdése szerint a tulajdonos felmondhatja. Ebben az esetben:

- a) a tulajdonos a bérlő részére az Ltv. 26.§ (2) bekezdés szerinti cserelakást ajánl fel vagy
- b) a bérlő részére egyösszegű pénzbeli térítést fizet, melynek mértéke a minimális vételár 60%-a.

8. Fizetési feltételek elővásárlásra jogosultak részére

8. § (1) Ha a lakást az Ltv.-ben biztosított elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár egyösszegben való megfizetése esetén a vevőt 10% árengedmény illeti meg, ebben az esetben a vevő a vételárat legkésőbb a szerződés aláírásától számított 60 napon belül köteles megfizetni az eladó részére.

(2) Az (1) bekezdésben megjelölt vásárló részére – kérelmére - 15 évi részletfizetési kedvezményt kell biztosítani. Ez esetben a vételár 20 %-át egyösszegben, a szerződés megkötésekor kell megfizetni, az ez után fennmaradó összeget pedig vételár hátraléknak kell tekinteni.

(3) Részletfizetéskor a mindenkori vételár hátraléokra kamatot kell fizetni, melynek mértéke az adott évi jegybanki alapkamat 5%-kal növelve.

(4) A kamatokkal növelt vételár hátralékot havonta egyenlő részletekben kell megfizetni.

(5) A határidőre meg nem fizetett törlesztő részletek után, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti mindenkori törvényes késedelmi kamatot kell felszámítani.

(6) Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a részletfizetés igénybevételével megvásárolt lakásra a vételárhátralék erejéig az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot, valamint a vételárhátralék megfizetésének időtartamára, elidegenítési- és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni Esztergom Város Önkormányzat javára.

(7) Részletfizetés esetén a vételárhátralék határidő előtt történő teljes kiegyenlítésekor, a hátralékos vételár mértékét csökkenteni kell a hátralévő futamidőre eső kamat összegével.

(8) Aki a szerződésben vállalt kötelezettségeit megszegi, az Ltv.-ben és e rendeletben foglalt kedvezményeket elveszíti és a vételárhátralék egy összegben válik esedékessé, valamint viseli az adásvételi szerződésben foglalt jogkövetkezményeket.

(9) Ha az elővásárlási jog gyakorlójának a havi jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét nem haladja meg, akkor:

- a) a (2) bekezdésben rögzített 15 éves időtartamra szóló részletfizetési kedvezmény legfeljebb 20 éves időtartamra növekedésére,
- b) a (3) bekezdés szerinti szerződéses kamat évi 1 %-kal történő csökkentésére és
- c) a (2) bekezdés szerinti, 20 %-os mértékű első törlesztő részlet mértékének 2 %-kal történő csökkentésére jogosult.

9. Fizetési feltételek kívülállók részére

9. § A lakás – licittárgyalás útján – kívülállóknak történő elidegenítése esetén, a vételárat Esztergom Város Önkormányzat Pénzügyi Ellenőrző és Tulajdonosi Bizottsága által meghatározott pályázati kiírás feltételeinek megfelelően kell kiegyenlíteni.

10. Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása

10. § (1) Esztergom Város Önkormányzata a lakások elidegenítéséből származó bevételeit elkülönített számlán kezeli.

(2) Az önkormányzat a lakáselidegenítésből származó bevételeit az alábbi célokra fordíthatja:

- a) a tulajdonában lévő lakóépületeknek vagy lakásoknak a felújítására és azzal együtt végzett korszerűsítésére (továbbiakban együtt: felújítás),
- b) új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,
- c) város rehabilitációra,
- d) településrendezési tervek szerint lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére, építési telkek kialakítására és
- e) önerős lakásépítés, vásárlás helyi támogatására

11. Záró rendelkezések

11. § Ez a rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

Romanek Etelka
polgármester

dr. Endre Szabolcs
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2019. április 12.

dr. Endre Szabolcs
jegyző

1. melléklet a 10/2019. (IV.12.) önkormányzati rendelethez

Adatlap a közreműködő szervezet megnevezéséről és az általa ellátandó feladatokról

A közreműködő szervezet megnevezése:

Az ingatlan helyrajzi száma:.....

Az ingatlan címe:.....

A közreműködő szervezet által ellátandó feladatok:

- Bérlok értesítése és a velük történő kapcsolattartás
- Bérlok nyilatkoztatása elővásárlási joggal kapcsolatban
- Hirdetmény, hirdetés elkészítése
- Hirdetmény, hirdetés közzététele
- Nyílt nap szervezése, lakások megtekintésének biztosítása
- Elővásárlásra jogosultak nyilatkoztatása
- Nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő bérlő nyilatkoztatása
- Vásárlási ajánlat küldése az elővásárlási jog jogosultjainak
- Beérkezett ajánlatok feldolgozása
- Licittárgyalás lebonyolítása
- Adásvételi szerződés kötése a tulajdonos önkormányzat képviselőjében (meghatalmazott ügyvéd igénybevételeivel)