

EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK

7/1994. (IV.26.) számú

R E N D E L E T E

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről.

(A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szöveg.)

Edelény Város Képviselőtestülete a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. Tv. 54. §. (1) bek. és 93. §-ban foglalt felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről a következő rendeletet alkotja.

I.

Általános rendelkezések

1. §

A rendelet hatálya kiterjed Edelény Város Önkormányzata tulajdonában álló valamennyi lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

2. §

Nem áll fenn vételi jog az önkormányzat tulajdonában lévő alapfeladat ellátását biztosító közérdekű (szolgálati) lakásra.

3. §

- (1) Lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítéséről – a vételi jogosultság kivételével – a Képviselőtestület dönt.
- ¹(2) A vételi jog gyakorlásához és az elidegenítésre történő kijelöléshez szükséges előkészítő feladatokat a Városi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztálya végzi.
- (3) Az adásvételi szerződés aláírására a polgármester és a jegyző jogosult.

II.

A lakások elidegenítésének részletes szabályai

4. §

Az elidegenítésre kerülő lakás megvásárlására a jogszerűen bentlakók jogosultak, a következő sorrend szerint:

a./ bérelő,

¹ 9/2003. (II.28.) számú rendelettel megállapított szöveg hatályos 2003. március 3-tól.

- b./ bérlőtársak, egyenlő arányban,
- c./ a társbérlő, az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában,
- d./ az a./ és c./ pontokban felsorolt hozzájárulásával, azok egyenesági rokona, valamint örökbefogadott gyermeke,
- e./ olyan jogcím nélküli lakáshasználó, aki elhelyezésre tarthat igényt, (továbbiakban: elővásárlási jog jogosultjai).

5. §

- (1) A lakás forgalmi értékét ingatlanbecsléssel foglalkozó szervezettel kell felértékelteni.
- (2) A forgalmi értéket csökkenteni kell, a bérlőnek 1991. január 1.napja után a lakásra igazoltan fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásai értékével.
- ²(3) A lakás vételára a lakottság tényének figyelembe vételével a forgalmi érték 90 %-a.
- (4) A lakás mindaddig nem értékesíthető, ameddig a bérlő az adott bérleményen fennálló önkormányzati szervezeteket megillető tartozásait nem egyenlíti ki.
- (5) Az üres lakások vételára minimum a mindenkori megállapított forgalmi érték.
- (6) Az üres állapotban lévő lakások értékesítésének szabályait jelen rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza.

6. §

- (1) A lakást a vételi, vagy elővásárlási jog jogosultja, egy összegben történő teljesítéssel, vagy részletfizetéssel vásárolhatja meg. Részletfizetés esetén 10 % előtörlesztés megfizetése utáni hátralékot maximum 25 év alatt kell kiegyenlíteni, havonta fizetendő egyenlő részletben.
- (2) Részletfizetéssel történő vásárlás esetében a fennmaradó vételár hátralékra 5 % kamatot kell megfizetni.

Ha a vevő a szerződés megkötésekor a fennmaradó vételár legalább 10 év alatti havi egyenlő részletben történő megfizetését vállalja a részletfizetés – annak teljes időtartama alatt – kamatmentes.

Háromhavi törlesztő-részlet befizetésének elmulasztása esetén a vevő elveszti a részletfizetés lehetőségét, s az egész vételárhátralék megfizetése egy összegben esedékessé válik.

- (3) Amennyiben az elidegenítés részletfizetéssel történt a vételárhátralék és járulékai erejéig a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba, elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni.

Az ingatlan további megterheléséhez Edelény Város Jegyzője – az önkormányzat érdekeit figyelembe véve – járulhat hozzá.

² 9/2003. (II.28.) számú rendelettel megállapított szöveg hatályos 2003. március 3-tól

- (4) Az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakások ingyenes, vagy visszterhes átruházása, cseréje csak a vételár hátralék egy összegben történő kiegyenlítése esetén lehetséges.

Ha az elidegenítésre az adásvételi szerződés megkötésétől számított 5 éven belül kerül sor, a vevőnek a vételár hátralékot teljes összegben vissza kell fizetni.

- (5) Abban az esetben, ha a vevő az elidegenítéssel egy időben, vagy attól számított 3 hónapon belül Edelény város közigazgatási területén újabb lakást vásárol, vagy épít, a vételár hátralékot biztosító jelzálogjog az újonnan megszerzett ingatlanra átjegyezhető.
- ³ (6) Ha a vevő, vagy az elővásárlási jog jogosultja vállalja a teljes vételárat és a teljes összeget a szerződés megkötésével egyidejűleg kifizeti, a vételárból 10% kedvezményt kell részére biztosítani.
- (7) A vételár hátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtt történő kiegyenlítése esetén a vevő részére a még fennálló tartozásból 30 % engedményt kell adni.
- (8) Amennyiben a vevő egy évre esedékes törlesztést meghaladó összeg fizetését teljesíti, a meghaladó összegre vonatkozóan 10 % kedvezmény illeti meg.

III.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozó szabályok

7. §

- ⁴ (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése esetén a határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlőt elővásárlási jog illeti meg.
- (2) Az ajánlatnak tartalmaznia kell:
- a./ a helyiség fontosabb adatait, (címe, alapterülete, közművesítettsége, műszaki állapota),
 - b./ a helyiség forgalmi értékét, vételárát, a kialakításánál figyelembe vett tényezőket,
 - c./ a fizetési feltételeket.

8. §⁵

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjét alanyi jogon vételi jog nem illeti meg, az elidegenítéssel kapcsolatban a Képviselőtestület – a város érdekének szem előtt tartásával – egyedileg dönt.
- (2) A helyiség vételárát, a tényleges forgalmi érték és a bérleti díj alapján egyedileg kell megállapítani. Ugyancsak egyedileg kell megállapítani a szerződés megkötésekor egy összegben fizetendő vételár részt.

³ 9/2003. (II.28.) számú rendelettel megállapított szöveg hatályos 2003. március 3-tól

⁴ 14/1994. (VI.14.) számú rendelettel megállapított szöveg, hatályos 1994. június 20-tól

⁵ 14/1994. (VI.14.) számú rendelettel megállapított szöveg, hatályos 1994. június 20-tól

- (3) A fennálló vételár hátralékra a vevő kérelmére legfeljebb 2 év időtartamra részletfizetési kedvezmény adható.

A vételár hátralékot havonta egyenlő részletekben kell megfizetni, a mindenkori jegybanki alapkamat mértékével azonos összeggel növelten.

9. §

- (1) Részletfizetés esetén a vételár hátralék és járulékai erejéig a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba, az önkormányzat javára elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni.
- (2) Az ingatlan további megterheléséhez Edelény Város Jegyzője – az önkormányzat érdekeit figyelembe véve – járulhat hozzá.
- (3) Jelzálogjoggal és a jelzálog fennállásáig tartó elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt ingatlanok ingyenes vagy visszerthes átruházása csak a vételár hátralék egy összegben történő kiegyenlítése után kerülhet sor.

10. §

Az üres állapotban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésének szabályait jelen rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

11. §

A helyiséget annak kell elidegeníteni, aki a vételár kiegyenlítésére a legkedvezőbb ajánlatot teszi. Kikiáltási ár a forgalmi érték.

IV. ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

- (1) E rendelet 1994. május hó 1. napján lép hatályba azzal, hogy rendelkezéseit 1994. március hó 31. napjától visszamenőleg a folyamatban lévő adás-vételiszterződéssel még le nem zárt ügyekben is alkalmazni kell.
- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Edelény Város Képviselőtestületének módosított 4/1991. (II.26.) számú rendelete.
- (3) Jelen rendeletben nem részletezett kérdésekben az Ltv. és Ptk. rendelkezései az irányadók.

Jegyző távollétében:

Molnár Oszkár sk.
polgármester

Méhész Katalin sk.
aljegyző

Az üres állapotban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésének szabályairól.

- 1./ Az elidegenítésre kijelölt lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség (továbbiakban együtt: ingatlan) forgalmi értékének megállapításáról az ingatlan forgalmi értékének megállapítására jogosult szervezet útján gondoskodik.
- 2./ A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:
- az ingatlanra vonatkozó fontosabb adatokat, (cím, szobaszám, alapterület, komfortfokozat, közművesítettség, műszaki állapot stb.)
 - a forgalmi értéknek megfelelő kikiáltási árat,
 - a pályázat (licit) helyét és időpontját,
 - az ingatlan megtekintésének időpontját.

A pályázatot lehetőleg úgy kell kiírni, hogy azon több ingatlan kerüljön értékesítésre.

- 3./ A pályázaton természetes személyek, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek egyaránt részt vehetnek.
- 4./ A pályázati tárgyalás levezetése a jegyző feladata.
- ⁶ 4/a. A licittárgyalás előtt a résztvevőknek – a pályázat benyújtásával egyidőben a kikiáltási ár 10 %-ának megfelelő – 10.000.- Ft-ra kerekített, de maximum 1.000.000.- Ft – bánatpénzt kell letétbe helyeznie. A bánatpénz⁷ időben történő megfizetése a licittárgyaláson való részvétel feltétele. A bánatpénz a licittárgyalás után visszajár kivéve annak, aki a licittárgyalást megnyerte és 15 napon belül az adásvételi szerződést nem köti meg, illetőleg a vételár összegét 15 napon belül a Városi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal számlájára nem fizeti meg. Egyéb esetben a bánatpénz a licittárgyalást követő munkanapon vissza kell fizetni.
- ⁷ 4/b. A bánatpénz összegét a vételárba be kell számítani.
- ⁸ 5./ A pályázati tárgyalás lefolytatásának szabályai.

A pályázati tárgyalás levezetésével megbízott személy részletesen ismerteti az eladásra kerülő ingatlan adatait, s közli, hogy az ingatlan az így megismert és a helyszínen korábban megtekintett állapotban kerül eladásra.

Ezt követően a pályázók adatait rögzíteni kell a tárgyalásról készülő jegyzőkönyvben. A tárgyaláson meghatalmazással résztvevőknek meghatalmazásukat eredeti példányban kell csatolni a jegyzőkönyvhöz.

⁶ 29/1998. (XII.18.) számú rendelettel megállapított szöveg, hatályos 1998. december 18-tól

⁷ 29/1998. (XII.18.) számú rendelettel megállapított szöveg, hatályos 1998. december 18-tól

⁸ 31/2003. (IX.29.) számú rendelettel megállapított szöveg, hatályos 2003. szeptember 29-től

Kikiáltási ár a szakértői vélemény szerinti forgalmi érték.
A licit a kikiáltási ár összegéről indul.
A licitlépcső 30.000,-Ft, melytől eltérni nem lehet.

Aki újabb ajánlatot nem tesz a tárgyaláson tovább nem vehet részt.

- 6./ Az ingatlan vételi jogát az nyeri el, aki a legmagasabb összegű készpénz ajánlatot tette.
Az ajánlat a forgalmi értéket nem haladhatja meg – amennyiben elővásárlásra jogosult veszi meg.
- 7./ Az adásvételre vonatkozó szerződéskötési ajánlat a Ptk. 211. §-a szerint jön létre. A szerződés megkötéséhez kötve van a legmagasabb összegű szerződési ajánlatot tevő, aki vállalja, hogy a szerződési ajánlatának 10%-át foglalóként befizeti és a befizetés tényét a pályázati tárgyalást követő munkanap 12 óráig igazolja.
- 8./ Amennyiben a foglaló befizetése nem történik meg az előírt határidőig, a legmagasabb összegű szerződési ajánlatot tevőt követő ajánlattevő lesz az ingatlan vételi jog, jogosultja.
- 9./ A pályázati tárgyalás napjától számított 15 napon belül kell a vevőnek az általa vállalt és közölt összeget a Városi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal számlájára készpénzben befizetni.
- 10./ A pályázati tárgyalás napjától számított 15 napon belül a feleket a szerződéskötési kötelezettség terheli, de a felek a szerződés megkötésétől az ok megjelölése nélkül elállhatnak.
- 11./ A teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalt elveszi, illetve kapott foglalt kétszeresen köteles visszafizetni.
- 12./ A pályázati tárgyalásról minden esetben jegyzőkönyvet kell készíteni, melyet a tárgyalás levezetője, a pályázat nyertese és a jegyzőkönyvvezető köteles aláírni.
A pályázat valamennyi résztvevője jelenléti ívet köteles aláírni.
- 13./ Amennyiben a pályázat nyertese nem él vételi jogával (nem fizeti be határidőre a foglalt, illetve a pályázat szerinti vételárat, vételárhányadot) a soron következő további két legmagasabb készpénzajánlatot tevő kaphat vételi lehetőséget.
Amennyiben a három pályázó közül egyikkel sem jön létre az adásvételi szerződés, az ingatlan értékesítését újra meg kell hirdetni.

E d e l é n y, 2003. szeptember 29.

Molnár Oszkár sk.
polgármester

Hudák Józsefné jegyző távollétében:

Méhész Katalin sk.
aljegyző