

Mezőkövesd Város Önkormányzatának
11/2007. (III. 29.) ÖK számú
R E N D E L E T E

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére

I. Általános rész

Mezőkövesd Város Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló a többszörösen módosított 1993. évi LXXVIII. Törvény 54. §., 58. § -ában (a továbbiakban: Tv.) kapott felhatalmazás alapján, az 1990. évi LXV. Tv. 16. §. (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a lakások és helyiségek elidegenítésének szabályozásáról az alábbi rendeletet alkotja.

A rendelet célja

1. §.

A rendelet célja az Önkormányzat tulajdonában álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel való piaci körülmények közötti gazdálkodás jogi feltételrendszerének kialakítása, törvényben biztosított jogok helyi érvényesülésének megteremtése.

A rendelet hatálya

2. §.

E rendelet hatálya alá tartoznak - az Illyés Gyula u. 8. szám alatt található 16 bérlakás kivételével Mezőkövesd város tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, melyek részletezését jelen rendelt 1. sz. melléklete tartalmazza.

A lakáselidegenítés szabályai

3. §.

- (1) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítésre történő kijelöléséről a Képviselő-testület dönt.
- (2) Ezen rendelet hatálya alá tartozó lakásokat bérlő által lakott formában, vagy üres állapotban lehet értékesíteni.
- (3) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elővásárlási jog alapján, licit, vagy vevőkijelölés útján idegeníthetők el.

A lakás vételárának megállapítása

4.§.

- (1) A lakás forgalmi értékének összegére független ingatlanforgalmi értékbecslő tesz javaslatot és ennek alapján a vételárat – a Városfejlesztési és Városüzemeltetési

Lakásügyi Bizottság és a Polgármester javaslatára - a Képviselő-testület állapítja meg. Az értékbecslés az adásvételi szerződés megkötésekor 6 hónapnál régebbi nem lehet.

2

(2) A lakás forgalmi értékének megállapításánál - ha a lakást a Ltv. alapján arra jogosult vásárolja meg - figyelembe kell venni:

a) a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értékét alapul véve az épület településen belüli fekvését; az épületben lévő lakások számát, az épülethez tartozó földterület, közös használatra szolgáló helyiségek és közös használatra szolgáló területek nagyságát; az épület felszereltségét, műszaki állapotát, építése, felújítása óta eltelt időt; a lakás alapterületét, komfortfokozatát; a lakottság tényét.

b) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakás átalakítására, korszerűsítésére fordított, számlákkal igazolt, bérbeszámítással vagy egyéb más módon meg nem térített értéknövelő beruházások értékét, ha az átalakítást, korszerűsítést 5 éven belül a bérbeadó engedélyével végezte el.

(3) A megállapított vételár eladót, a szerződéses nyilatkozat átvételétől számított 60 napig köti.

Elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítésének szabályai

5. §.

(1) Az állam tulajdonából az önkormányzati tulajdonba 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) pontokban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét

(2) a) Az elővásárlási jog gyakorlására akkor kerülhet sor, ha a Képviselő-testület az adott ingatlanra vonatkozó elidegenítéséről a 3 §. (1) bekezdése szerint dönt. A Képviselő-testület döntését követően a polgármester a jogosult részére 60 napon belül eladási ajánlatot tesz.

b) Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell:

- az elővásárlási joggal rendelkező bérlő személyi adatait,
- a bérlakás legfontosabb adatait (alapterület, szobaszám, komfortfokozat)
- a lakás forgalmi értékét, a kialakításánál figyelembe vett tényezőket
- a lakás vételárát,
- fizetési feltételeket
- tájékoztatást az ajánlati kötöttség időtartamáról.

(3) Az ajánlati kötöttség az ajánlat megküldésétől számított 30 napig tart. Ha a jogosult az eladási ajánlatban foglalt lehetőséggel nem él, úgy a lakás kívül álló személynek az Ltv. 50 §-ának alkalmazásával értékesíthető.

Fizetési feltételek és kedvezmények

6. §.

(1) Ha a lakást elővásárlási joggal rendelkező vásárolja meg a vételár a 4. § (2) bekezdésében foglaltak szerint megállapított forgalmi érték 99%-a.

- (2) Az elővásárlásra jogosult, mint vevő a szerződéskötéskor a vételár legalább 20 %-át köteles egy összegben megfizetni
- (3) Ha a vevő vételárat szerződéskötéskor egy összegben megfizeti, a vevőt 10%- vételár kedvezmény illeti meg.

3

- (4) Részletfizetés esetén az elővásárlási jog jogosultját, mint vevőt - amennyiben rövidebb időt nem vállal - 15 év részletfizetési kedvezmény illeti meg.
- (5) A fennmaradó vételárhátralék kamata a szerződéskötés napjától számított szerződéskötés időpontjában hatályos jegybanki alapkamat mértékével egyező.
- (6) A törlesztő részletek minden hónap 1. napján válnak esedékessé, és minden hónap 15 napjáig késedelmi kamat nélkül teljesíthetők. Késedelmes teljesítés esetére az adásvételi szerződésben a Ptk. 301. § (2) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamat megfizetését kell kikötni.
- (7) Ha az elővásárlásra jogosult részletfizetéses vásárlás esetén a vételár hátralékot a szerződésben vállalt határidő előtt kiegyenlíti, őt a vételár hátralék 10%-ának megfelelő árengedmény illeti meg.

Terhek és kötelezettségek

7. §

- (1) A teljes kamatokkal növelt vételárhátralék erejéig az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot, valamint a vételár teljes megfizetésének időtartamára elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.
- (2) Ha az elővásárlási joggal rendelkező személy a kedvezménnyel vásárolt lakást az adásvételt követő 5 éven belül elidegeníti, az eladó jogosult egyoldalú nyilatkozattal az eredeti vételáron azt visszavásárolni. A visszavásárlási árra a Ptk. vonatkozó szabályai az irányadóak. A visszavásárlási jogot az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (3) A vételár teljes kiegyenlítéséig az elidegenítéshez, vagy cseréhez csak akkor lehet hozzájárulni, ha a lakás elidegenítésének, vagy cseréjének célja másik- legalább azonos forgalmi értékű – beköltözhető lakóingatlan megszerzése, és a hozzájárulást kérő vállalja, hogy a vételárhátralék kiegyenlítéséig a másik ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalom, a vételárhátralék és járulécai erejéig jelzálogjog illesse meg az Önkormányzatot.
- (4) A jelzálog fennállása alatt az ingatlant csak értéknövelő beruházásokra, vagy az egész épület felújítására, valamint a vételárhátralék egyösszegű megfizetése érdekében felvett és e célra felhasznált hitelekkel lehet megterhelni.
- (5) Az (3) és a (4) bekezdés szerinti hozzájárulás megadására a polgármester jogosult.
- (6) A 7. § (1) bekezdése alapján bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési tilalom törléséhez a polgármester hozzájárul, ha a vevő a vételárból kapott engedményt (árengedményt) visszafizeti.

Licit-tárgyalás útján történő értékesítés

8.§

- (1) A tulajdonos Önkormányzat az értékesítésre kijelölt üres, vagy elővásárlási jogával élni nem kívánó és az Ltv. 50. §-a szerint az értékesítéshez hozzájáruló bérlő által lakott lakást licitárgyalás útján is elidegenítheti.
- (2) A licitárgyalási alapár e rendelet 4 §. (1) bekezdésében a Képviselő-testület által meghatározott vételár, amely azonban nem lehet alacsonyabb mint az ingatlan forgalmi értéke.
- (3) A licitárgyalásra történő jelentkezés módját, és feltételeit a licit hirdetményben kell meghatározni.
- (4) A licitárgyalást és az értékesítést jelen rendelet 2. számú mellékletében foglaltak szerint kell megtartani, és lefolytatni.

4

- (5) A (4) bekezdésben lefolytatott licitárgyalás nyertese mint Vevő a teljes vételárat a szerződéskötés aláírásával egyidejűleg egy összegben köteles megfizetni.

Vevőkijelölés útján történő értékesítés

9. §

- (1) Egyéni kérelemre üres lakás esetén a Képviselő-testület a licit tartásától eltekinthet abban az esetben ha
 - a) az ajánlattevő ajánlatának elfogadása az ingatlan tulajdoni, használati viszonyainak rendezését szolgálja, vagy az ajánlattevőt a dologgal kapcsolatos egyéb jogosultság illeti meg(közös tulajdon megszűntetése, használat joga), vagy
 - b) a lakás elidegenítésére lefolytatott licitárgyalás legalább 2 alkalommal sikertelen volt.
- (2) A döntés meghozatala előtt 2 különböző független ingatlanforgalmi szakvéleményt kell a Képviselő-testület részére beszerezni.
- (3) A Képviselő-testület a (2) bekezdésben említett 2 értébecslést alapul véve határozza meg az ingatlan vételárát. A döntést követő 8 napon belül az ajánlattevőnek nyilatkoznia kell arról, hogy a vételárat elfogadja, és ezzel egyidejűleg a Polgármesteri Hivatal pénztárában a vétel 1%-át, de minimum 50.000,- Ft bánatpénzt befizet.
- (4) Az ajánlattevőnek a bánatpénz kizárólag az ingatlan tulajdonosa érdekkörében bekövetkezett ok miatt meghiúsult szerződéskötés esetében jár vissza.
- (5) Az ajánlattevő a döntésről szóló értesítést követő 15 napon belül kötheti meg az adásvételi szerződést ,mely határidő jogvesztő.
- (6) A vételárat a szerződés megkötésekor egy összegben kell megfizetni.

II. RÉSZ

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozó rendelkezések

10. §

- (1) Csak az a helyiség értékesíthető amelyet a Képviselő-testület értékesítésre kijelöl.
- (2) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségek értékesítése estén a bérlőt, bérlőtársat elővásárlási jog illeti meg. Ha a jogosult él elővásárlási jogával a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.
- (3) Az elővásárlási jog jogosultja a (2) bekezdésben meghatározott vételárat a szerződés aláírásával egyidejűleg egy összegben köteles megfizetni.
- (4) A (2) bekezdés hatálya alá nem tartozó helyiségek vételárát a Képviselő-testület a tényleges forgalmi értéke alapján egyedileg állapítja meg e rendelet 4. § (1) bekezdésben foglaltakat alapul véve.
- (5) A elővásárlási jog jogosultja az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles nyilatkozni, mely határidő jogvesztő. Amennyiben ezt a határidőt a jogosult elmulasztja, a helyiség vételárát a (4) bekezdésben meghatározottak szerint kell megállapítani, és a helyiség kívül álló harmadik személy részére értékesíthető.
- (6) Kívül álló harmadik személy részére a helyiségek elidegenítése során jelen rendelet 8. §. (1)-(5) bekezdéseit, valamint jelen rendelet 2. számú mellékletében foglaltakat kell megfelelően alkalmazni.

5

11. § Vegyes rendelkezések

- (1) Az elővásárlási jogra vonatkozó igényeket a Polgármesteri Hivatalba kell benyújtani.
- (2) A Polgármesteri Hivatal feladata:
 - a társasházzá alakítás és az elidegenítés lebonyolításaként a szükséges telekalakítási munkarészek elkészítése,
 - a társasház alapító okirat műszaki és jogi munkarészeinek előkészítése,
 - az ingatlan-nyilvántartásban bekövetkezett változások földhivatali átvezetése,
 - ingatlanforgalmi értékbecslés elkészítése,
 - üres lakások és helyiségek értékesítésének előkészítése, pályáztatása,
 - adásvételi szerződések előkészítése aláírásra,
 - a vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetése,
 - a társasházi alakuló közgyűlés megtartása,
 - elidegenítési szerződések nyilvántartása,
 - a vevők által befizetendő vételárelőlegek és vételárhátralék-részletek beszedése, nyilvántartása és elszámolása.
- (3) E rendeletben szabályozott kérdésekben a Képviselő-testület egyedi elbírálás alapján kivételes méltányosságot gyakorolhat.
- (4) E rendeletben foglalt döntések végrehajtására a, a Képviselő-testület mint tulajdonos nevében jognyilatkozatok tételére a Polgármester jogosult.

Záró rendelkezések

12. §

(1) Ezen rendelet kihirdetés alapján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg 28/2002. (IX.26.) ÖK számú , a 42/1999. (X.28.) ÖK számú, és a 16/1996. (VI.27) sz. önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik.

**Dr. Fekete Zoltán sk.
mb. aljegyző**

**Tállai András sk.
polgármester**

Jegyzőkönyv hitelesítő:

**Vámos Zoltán sk.
települési képviselő**

**Csiger Lajos sk.
települési képviselő**

Kiadmány hitelül:

1. számú melléklet

Önkormányzati lakások

Cím	Komfortfokozat	Alapterület	Szoba szám	hozzátartozó telek	Megjegyzés
Barack ut 46. sz.	komfortos	39	1		Ikerlakások /Cs. Lakás/
Barack ut 48. sz.	félkomfort	39	1		
Barack ut 50. sz.	komfort nélk.	39	1		Ikerlakások /Cs. Lakás/
Barack ut 52. sz.	komfort nélk.	39	1		
Barack ut 54. sz.	komfort nélk	39	1		Ikerlakások /Cs. Lakás/
Barack ut 56. sz.	komfort nélk	39	1		
dr. Lukács G. ut 6. sz.	komfortos	78	2,5		Ikerlakás
dr. Lukács G. ut 8. sz.	komfortos	78	2,5		
Mártírok ut 27. sz.	komfortos	39	1		2 lakásos társasház
Batthyány ut 13.sz. fsz. 2.	komfortos	57	1		24 lakásos T.házban

Batthyány ut 13. sz. III/3.	komfortos	48	2	található
Juharfa ut 1.sz. 1.	összkomf.	25	1	
Juharfa ut 3. sz. 13.	összkomf.	25	1	24 lakásos T.házban
Juharfa ut 3. sz. 14.	összkomf.	64	2+hall	található
Juharfa út 1/7	összkomf.	49	2	
dr. Lukács G. ut 1. fsz. 1.	komfortos	33	1	24 lakásos T.házban található
Mátyás K. ut 68. sz. II/2.	összkomf.	39	1	24 lakásos T.házban található
Mátyás K. ut 143. sz. I/3.	komfortos	31	1	4 lakásos társasház + 1 üzlethelyiség
Mátyás K. ut 143. sz. I/4.	komfortos	31	1	
Mátyás K. ut 142. sz. I/10.	összkomf.	34	1	
Mátyás K. ut 142. sz. I/15.	összkomf.	33	1	
Mátyás K. ut 142. sz. II/14.	összkomf.	33	1	52 lakásos társasház + 1 Könyvtár
Mátyás K. ut 142. sz. III/6.	összkomf.	33	1	
Mátyás kir. u. 142. II/2.	összkomf.	34	1	
Mátyás kir. u. 142. III/1.	összkomf.	34	1	
Mátyás kir. u. 142. II/5.	összkomf..	33	1	
Mátyás K. ut 215. sz. III/8.	komfortos	49	2	24 lakásos T.házban található
Sport út 7. sz. I/1.	komfortos	59	2	24 lakásos T.házban található
Szent L. tér 19. sz. I/1.	összkomf.	50	2	
Szent L. tér 19. sz. I/2.	összkomf.	50	2	24 lakásos T.házban
Szent L. tér 19. sz. IV/4.	összkomf.	34	1	található
Muskátli u. 22	komfortnélk.	51	2	
Nyárfá u. 8.	komfort nélk	38	1	
Nefelejcs ut 1.	komfort nélk	34	1	Szabadon álló kertes házak
Szamóca ut 2. sz.	komfortos	41	1	
Szamóca ut 6. sz.	komfortos	41	1	
Bogánacs köz 17.	félkomfortos	66	2	
Dávid u. 45.	komfort nélk	41	2	
Gaál István u.8.	komfortos	56	2	Egy telken két külön
Gaál István u.8.	komfortos	76	3	álló lakás
Gimnáziumi szolg.lakás I.	komfortos	88	2	

Gimnáziumi szolg.lakás	I.	komfortos	60	2
Mozi		félkomfortos	35	1

Nem lakás célú helyiségek

Ing. címe	Hr. sz	Haszn. Módja	Alapter. M2
Alkotmány ut 2. sz.	4134	üzlet	674
Alkotmány u. 2.sz.	4134	udvar	223
Alkotmány u. 5.	4149	iroda	20
		iroda	25
		iroda	21
		iroda	11,3
		iroda	20
		iroda	34,72
		iroda	13
Gaál I. út 3.	"2576/1	üzlet	165
Gaál I. u 13.	2571	iroda	39,9
		iroda	39,9
		iroda	21,8
Hősök tere 3.sz.	4705	raktár	29
Hősök tere 3.sz.	4705	üzlet	73
Hősök tere 3.sz.	4705	üzlet	38
Hősök tere 3.sz.	4705	üres	
Mártírok út 27.	5060/1 és 5059	iroda	
Mátyás K. ut 134.	2592/1	üzlet	67,5
Mátyás K. ut 142. sz.	2592/7	üzlet	151
Mátyás K. ut 215.	3430/7	pince	109
Mátyás u. 71.	3673/C	garázs	30
Rákóczi u. 24.	1021	büfé	33
Abkarovits J. tér 1.	1493/1		84
			63
			55
Szt.László tér 11.	4137/1/A	üzlet	78
Szt László tér 11.	4137/1/A	iroda	17
Szt László tér 11.	4137/1/A	pince	50
Szt. László tér 11.	4137/1/A	iroda	92
Szt László tér 19.	4137/2/A26	üzlet	77

Szt László tér 19.	4137/2/A/25	üzlet	130
Szt László tér 19.	4137/2/A/28	raktár	62
Zsóry terület:			
Bimbó u. 2-4.	6860/4	vendégház	116
		telek	969
Cserjés köz	6855/4	vendégház	149
		Telek	554

2. számú melléklet

licit lefolytatására vonatkozó licit szabályzat

1./ Az értékesítésre kerülő ingatlant meg kell hirdetni legalább 15 napos határidővel a helyi médiákban, a város honlapon és 8 millió forint feletti érték esetén legalább a Montázs hirdetőújságban.

2./ A hirdetésnek tartalmaznia kell a lakás ingatlannyilvántartási adatait, címét, jellegét, alapterületét, szobaszámát, a bentlakó bérlőkre vonatkozó adatokat, az induló licitárát (kikiáltási ár), továbbá a bánatpénz összegét. Meg kell jelölni esetleges helyszíni megtekintés idejét, a pályázatbenyújtási határidejét, a licittárgyalás megtartásának helyét, idejét.

A hirdetményben tájékoztatást kell adni arra vonatkozóan, hogy több pályázat beérkezése esetén licit tartása kötelező, valamint arról, hogy az ingatlanokra vonatkozóan bővebb felvilágosítás kitől kérhető.

A bánatpénzt a Polgármesteri Hivatal pénztárába kell befizetni, összege az induló licitár 1%-a de, minimum 50.000 forint.

3./ A pályázatok benyújtási határideje a megadott határnap utolsó napján a hivatali idő vége. Határnap postabélyegzővel érkezett beadvány határidőben érkezettnek számít.

4./ A beérkezett pályázatoknak tartalmaznia kell a pályázó nyilatkozatát a kikiáltási árra vonatkozóan, továbbá több pályázó esetén a liciten történő részvételt.

- 5./ Több pályázat beérkezése esetén licitárgyalás tartása kötelező.
- 6./ Az árverés idejéről és helyéről értesíteni kell a képviselőtestület tagjait.
- 7./ Az árverésen a Polgármesteri Hivatal legalább két (2) fő köztisztviselőjének jelen kell lennie. Egyikük lehet a jegyzőkönyvvezető. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a megjelentek nevét, lakcímét, megjelenésük jogcímét, a bánatpénz letétbe helyezésére vonatkozó ellenőrzést, valamint az árverésen történt minden lényeges körülményt. A jegyzőkönyvet irattárban kell megőrizni.
- 8./ Az árverés megkezdése előtt - az árverést vezető tisztviselőnek - meg kell határoznia azt az összeget, amivel a kikiáltási árat emelni lehet. Az összeg megállapításánál figyelembe kell venni a kikiáltási ár nagyságát, a döntést az árverést vezető tisztviselő köteles és jogosult meghozni.
- 9./ Az árverés nyertese a legmagasabb vételár megfizetését vállaló pályázó.
- 10./ A nyertes pályázóval az árverést követő 8 munkanapon belül meg kell kötni a szerződést. A letétbe helyezett bánatpénzt az árverésen részt vett és nem nyert pályázó részére vissza kell fizetni, míg a nyertes által befizetett összeg a vételárba beszámít. A visszafizetésre kerülő bánatpénz az árverést követő 3 munkanapon belül felvehető a Polgármesteri Hivatal pénztárában.
- 11./ Amennyiben a nyertes pályázó ajánlatát a szerződés aláírása előtt visszavonja, a bánatpénzt elveszíti. A szerződés megkötésének lehetőségét pedig fel kell ajánlani a második legjobb ajánlatot tevőnek, a nyertes pályázó által licitált áron.
- 12./ Amennyiben sem a nyertes, sem a második legjobb ajánlatot megtett pályázó nem köt szerződést, úgy ismételt pályázatot kell kiírni, amelyből ki kell zárni a korábban pályázatot nyert, valamint a második legjobb ajánlatot tevő személyt.
- 13./ Amennyiben a második forduló is eredménytelenül telik el, az ingatlan pályázaton kívül eladható, a forgalmi értékbecslésben meghatározott vételárért. Ez esetben sem köthető azonban szerződés a 12./ pontban kizárt személyekkel.
- 14./ Amennyiben az 1./ pont szerinti összeg alapján nem jön létre szerződés, - mert nincs azon az értéken kereslet - az ingatlan értékesítésére vonatkozó döntés felülvizsgálata esetén ki kell kérni a tulajdonosi jogokat gyakorló képviselő-testület döntését és csak ezt követően lehet szerződést kötni.