



Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének

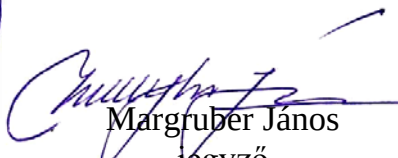
24/2022.(X.24.) önkormányzati rendelete ¹

**az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről,
valamint elidegenítéséről szóló 28/2004.(VIII.30.)Kt. rendelet módosításáról**

Kihirdetési záradék

A rendelet kihirdetésének napja: 2022. október 24.




Margruber János
jegyző

¹ A rendeletet Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2022. október 20-án megtartott ülésén fogadta el.

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének

24/2022.(X.24.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 28/2004.(VIII.30.)Kt. rendelet módosításáról

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testülete – az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Lt.) 34. § (1)-(4) bekezdéseinek felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva – az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 28/2004.(VIII.30.)Kt. rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 28/2004.(VIII.30.)Kt. rendelet 20. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést a felek közös megegyezéssel úgy szüntetik meg, hogy a bérlő másik önkormányzati lakásra bérleti jogviszonyt nem kíván létesíteni, bérletének három hónapon belül a bérbeadó részére történő átadása esetén pénzbeli térítés illeti meg, melynek mértéke – a bérleti jogviszony időtartamától függően – a lakás beköltözhető forgalmi értékének és a 32. § (1) bekezdés szerint számított lakott értékének a különbözete.”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 28/2004.(VIII.30.)Kt. rendelet 30-36. §-ai helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„30. § (1) A lakások és helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület, az önkormányzat bizottságai és a polgármester gyakorolja a rendeletben, valamint az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 11/2012.(VI.1.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Vagyonrendelet) foglaltak szerint.

(2) A Városfejlesztési és -Üzemeltetési Bizottság (a továbbiakban: VÜB) javaslata alapján a Képviselő-testület jelöli ki elidegenítésre a tulajdonában álló lakásokat és helyiségeket.

(3) Az önkormányzat tulajdonában álló elidegenítésre kijelölt lakásokat és helyiségeket – a rendelet 32-36. §-ában foglalt kivétellel –, az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke alapul vételével, a Vagyonrendelet szabályai alapján lehet elidegeníteni.

(4) Az Lt. 49-§-ában foglalt elővásárlási jogot az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került ingatlanon e rendelet hatályba lépése előtt létesített önkormányzati lakások, valamint az Lt. 91/A. § 1. pontja szerint lakásnak minősülő és tényleges arra a célra használt helyiségcsoportok bérlőire és az ott meghatározott egyéb jogállású magán-személyekre (a továbbiakban együtt: bérlő) is alkalmazni kell.

(5) A lakások és helyiségek elidegenítése során – az e rendeletben foglalt kivételekkel – a Polgári Törvénykönyvről 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szerződésekre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

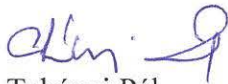
- 31. § (1)** Az elidegenítésre kijelölt lakás beköltözhető forgalmi értékét az arra engedéllyel rendelkező ingatlanforgalmi szervezet vagy szakember értékbecslése alapján kell meghatározni. Az értékbecslést a 30. § (2) bekezdésben foglalt döntés napjától számított 3 hónapon belül el kell végezni. Az értékbecslés érvényességi ideje a kiállítás napjától számított 6 hónap.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott értékbecslés figyelembevételével a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság (a továbbiakban: PÜB) dönt a lakás beköltözhető forgalmi értékéről, valamint a bérbeadó hozzájárulása alapján a bérlő által végzett, számlával igazolt és a bérbeadó által meg nem térített értéknövelő beruházások értékéről. Az értékbecslő javaslatától a PÜB indokolt esetben legfeljebb 10 %-kal eltérhet. Ha a bizottság ennél nagyobb mértékű eltérést tart indokoltnak, akkor a beköltözhető forgalmi érték megállapításáról a PÜB előterjesztése alapján – a vételár megállapításával egyidejűleg – a Képviselő-testület dönt.
- (3) A (2) bekezdés szerint megállapított beköltözhető forgalmi érték képezi az értékesítendő lakások vételárának alapját (a továbbiakban: vételáralap).
- 32. § (1)** Ha az önkormányzati lakást az Lt. vagy e rendelet alapján elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételárat a Képviselő-testület – az Lt. 52. § (1) bekezdésében foglalt szempontok figyelembevételével, e rendelet 31. § (1) bekezdése szerinti értékbecslés érvényességi idején belül – a lakás lakott forgalmi értékén összegszerűen állapítja meg, amelynek mértéke a vételáralap alábbiak szerint meghatározott hányada:
- a) legfeljebb 10 éves bérleti jogviszony esetén: 90%
- b) 10 évet meghaladó bérleti jogviszony esetén: 85%
- (2) A bérleti jogviszony időtartamának számítása szempontjából a bérleti jogviszony létesítése és az adásvételi szerződés megkötése közötti folyamatos, megszakítások nélküli jogviszony időtartama vehető figyelembe, ideértve a bérbeadó – vagy veszélyhelyzetben jogszabály – által meghosszabbított időtartamokat is.
- (3) Amennyiben az értékesítendő önkormányzati lakás teljes felújítása, korszerűsítése óta nem telt el 5 év, a lakás vételára az (1) bekezdés szerint számított vételár 5%-kal növelt összege.
- 33. § (1)** Az elővásárlásra jogosult a vételárat egyösszegben vagy – kérelmére – legfeljebb 15 évi részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg. A részletfizetés időtartamát években kell megállapítani.
- (2) A vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt az alábbiak szerint árendedmény, vagy a vételárhátralékból engedmény illeti meg:
- a) a vételár egy összegben (a szerződés aláírásakor vagy attól számított 30 napon belül) történő megfizetése esetén 8%,
- b) a szerződés aláírásától számított 5 éven belül 7 %,
- c) a szerződés aláírásától számított 10 éven belül 6 %,
- d) a szerződés aláírásától számított 14 éven belül 5 %.
- (3) Ha az elővásárlási jog jogosultja a részletfizetési kedvezményt veszi igénybe, a szerződés megkötésekor első vételárrészletként a megállapított vételár 20%-át egyösszegben kell kifizetni.
- (4) A vevő a részletfizetés időtartama alatt is jogosult a megállapított törlesztő részletnél magasabb összegű törlesztésre (a továbbiakban: előtörlesztés). Előtörlesztés esetén a vevőt engedmény nem illeti meg a fennálló vételárhátralékból. Ebben az esetben a további törlesztőrészletek összege nem változik, a lejáratí időt kell csökkenteni az előtörlesztés mértékének megfelelően.

- (5) Az 1 évnél hosszabb időtartamú részletfizetés esetén kamatot kell fizetni, melynek éves mértéke:
- a) 1-5 év közötti részletfizetés esetén 5%,
 - b) 6-10 év közötti részletfizetés esetén 8%,
 - c) 11-15 év közötti részletfizetés esetén 10%.
- (6) Az az elővásárlásra jogosult vevő, aki a szerződéskötés időpontjában három, vagy több gyermek eltartásáról gondoskodik, vagy fogyatékos, vagy fogyatékos gyermeket nevel, és a közös háztartásban élők egy főre jutó havi nettó jövedelme a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszeresét nem haladja meg, az alábbi kedvezményekre jogosult:
- a) a (2) bekezdésben szabályozott kedvezményeken túl további 2% kedvezmény,
 - b) a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértéke – a (3) bekezdéstől eltérően – 10%.
 - c) a szerződéses kamat mértéke 1-5 év közötti részletfizetés esetén 2%, 6-10 év közötti részletfizetés esetén 4%, 11-15 év közötti részletfizetés esetén 5%.
- (7) A vételárhátralék törlesztése kérelemre legfeljebb 6 hónapra felfüggeszthető, amennyiben a vevő (fizetésre kötelezett) személyi, családi, vagy anyagi körülményeiben az adásvétel létrejöttét követően bekövetkezett változás ezt indokoltá teszi, különösen az alábbi esetekben:
- a) házastárs halála esetén;
 - b) ha a közös háztartásban élők egyike regisztrált munkanélküli, és a háztartásban az egy főre jutó nettó jövedelem nem éri el a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegét;
 - c) a vételárhátralék kötelezettjének 3 hónapot meghaladó keresőképtelensége esetén.
- (8) A törlesztési idő az (7) bekezdésben meghatározott felfüggesztés idejével meghosszabbodik. A felfüggesztésről átruházott hatáskörben az Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottság (a továbbiakban: ESzSB) dönt.
- (9) Ha a lakás elidegenítése részletfizetési kedvezménnyel történik, a vételárhátralék és járulékai erejéig az önkormányzat javára jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. E jogok fennállása alatt a lakás tulajdonjoga csak a vételárhátralék és járulékainak kiegyenlítése után ruházható át. A vételárhátralék és járulékainak kiegyenlítése esetén az önkormányzat a jelzálogjogot, valamint az elidegenítési és terhelési tilalmat az ingatlan-nyilvántartásból törölni köteles.
- 34. § (1)** A Képviselő-testület által elidegenítésre kijelölt lakások elővásárlási joggal rendelkező bérleti részére a vételár megállapítást követő 30 napon belül ajánlatot kell küldeni, amely tartalmazza:
- a) a lakás általános jellemzőit és ingatlan-nyilvántartási adatait;
 - b) a lakás beköltözhető forgalmi értékét és az ez alapján számított vételárat, a fizetési feltételeket, az igénybe vehető árengedményt és kedvezményeket;
 - c) a vételár megfizetésének módját, feltételeit, az igénybe vehető árengedményt és kedvezményeket;
 - d) az ajánlati kötöttség időtartamát, amely az ajánlat közlésétől számított 60 nap;
 - e) figyelemfelhívást, miszerint a d) pontban meghatározott idő lejártá után az ajánlati kötöttség megszűnik.
- (2) Az ajánlathoz csatolni kell a lakás eladásáról szóló döntést (döntéseket) tartalmazó jegyzőkönyvi kivonatot (kivonatokat), és a beköltözhető forgalmi érték alapjául szolgáló értékbecslés másolatát.

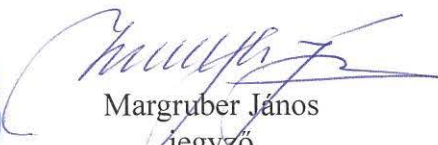
- (3) A jogosult elővásárlási jogát az önkormányzathoz címzett írásbeli nyilatkozattal gyakorolhatja. Ez esetben a szerződést vele – vagy hozzájárulása esetén az Lt. 49. § (1) bekezdésének d) pontjában megjelöltekkel – az ajánlat elfogadásától számított 30 napon belül kell megkötni.
- (4) Ha a jogosult az előírt határidőben nem nyilatkozik, vagy az ajánlatot nem fogadja el, vagy elfogadás esetén az adásvételi szerződést nem köti meg, a lakás harmadik személy részére a 30. § (3) bekezdésében foglaltak figyelembevételével idegeníthető el, azzal, hogy a versenyeztetési eljárás alapján megállapított vételár közlésével a jogosultat ismételt írásban fel kell hívni jogainak gyakorlására. Ebben esetben a jogosult a felhívás kézhezvételétől számított harminc napon belül köthet az ingatlanra adásvételi szerződést.
- 35. §** (1) Elővásárlási jogát nem gyakorolhatja a jogosult, akinek a vásárlás időpontjában bérleti díj vagy azzal egy tekintet alá eső díjfizetési hátraléka van, vagy az önkormányzat felé bármilyen jogcímen lejárt és ki nem egyenlített tartozása áll fenn.
- (2) Az elővásárlási jog alapján megvásárolni kívánt önkormányzati lakás vételárának megfizetéséhez helyi önkormányzati támogatás nem vehető igénybe.
- 36. §** (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételára – ha azt az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg – azonos a helyiség beköltözhető forgalmi értékével.
- (2) Ha a helyiséget az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételárat egyösszegben vagy legfeljebb 5 év alatt, havi egyenlő részletekben lehet kifizetni.
- (3) Részletfizetés esetén a szerződés megkötésekor a vételár 20%-ának megfelelő összeget kell megfizetni.
- (3) Egyösszegű teljesítés és többletteljesítés esetén a vevőt 5% engedmény illeti meg a vételárból, vagy a többletteljesítés összege után a vételárhátralékból.
- (4) Részletfizetés esetén a vételárhátralékra kamatot kell fizetni, melynek mértéke évi 8%.
- (5) Részletvétel esetén a vételárhátralék és járulékaik erejéig az önkormányzat javára elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.”

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.


Tabányi Pál
polgármester




Margruber János
jegyző

Kihirdetési záradék

A rendelet kihirdetésének napja: 2022. október 24.


Margruber János
jegyző