

TAPOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
9/2016. (V. 2.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek elidegenítésének feltételeiről

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) és (3) bekezdésében, az 58. § (2) és (3) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1. §

A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiségek), valamint a vegyes (részben önkormányzati) tulajdonban lévő ingatlanokban az önkormányzati tulajdoni hányadra.

2. §

- (1) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), valamint e rendelet rendelkezéseinek végrehajtása átruházott hatáskörben a polgármester feladata.
- (2) A bérlő által lakott lakások, vagy használt helyiségek, valamint üres lakások és helyiségek értékesítésének előkészítését és lebonyolítását a közös önkormányzati hivatal Városfejlesztési és Üzemeltetési Irodája látja el.
- (3) Az értékesítésre kijelölt lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek helyi forgalmi értékét ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján kell megállapítani.

2. Önkormányzati lakás értékesítése elővásárlási joggal rendelkezők részére

3. §

- (1) Az Ltv. szerint elővásárlásra jogosultnak a vételi igényét a polgármesterhez kell benyújtani.
- (2) 25 millió forint értékhatár feletti ingatlan esetén a kérelmet a polgármester a Képviselő-testület elé terjeszti, amely dönt annak elbírálásáról.
- (3) Bérlőtársak esetén az elővásárlási jog csak a lakás egészére gyakorolható.
- (4) A vételi igény elbírálásáról a kérelmezőt tájékoztatni kell, kedvező döntés esetén az eladási ajánlat megküldésével, mely tartalmazza
 - a) a vételárat,
 - b) a fizetési feltételeket,
 - c) az ajánlati kötöttség időtartamát, amely 30 nap,
 - d) a szerződési feltételeket.

(5) A forgalmi értékbecslés az ajánlati kötöttség időtartama alatt köti az eladót.

4. §

A lakás vételára -a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett-

- a) többlakásos házingatlannál a forgalmi érték 70 %-a,
- b) különálló családi ház jellegű lakás vételára a forgalmi érték 85 %-a.

5. §

- (1) Részletfizetés esetén a szerződés megkötésekor fizetendő első vételárrészlet a vételár 20%-a.
- (2) A vevő részére biztosított részletfizetés időtartama 15 év. A havi törlesztőrészleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.
- (3) A vételárhátralékot a szerződés megkötésekor érvényes jegybanki alapkamattal megegyező kamatfizetési kötelezettség terheli.

6. §

- (1) Ha a vevő a vételárat az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg megfizeti, őt a vételárból 20 % kedvezmény illeti meg.
- (2) Ha a vevő az adásvételi szerződés megkötése után bármikor az első vételárrészlet és a vételár közötti különbözetet (vételárhátralék) egy összegben fizeti meg, akkor az önkormányzat a vételárhátraléokra 10 % kedvezményt biztosít.

3. Önkormányzati helyiség értékesítése elővásárlási joggal rendelkezők részére

7. §

- (1) Bérlőtársak esetén az elővásárlási jog a helyiség egészére gyakorolható.
- (2) Eltérő megállapodás hiányában a bérlőtársak a helyiség tulajdonjogát az általuk kizárólagosan használt helyiségrész alapterületének arányában szerzik meg.

8. §

- (1) Az önkormányzati tulajdonú, bérbeadás útján hasznosított helyiség vételára az üres helyiség forgalmi értékének 100 %-a.
- (2) A vételár fizetése legfeljebb két részletben történhet. Az első részlet a vételár 60 %-a.
- (3) A vételár 40 %-ának egyösszegű fizetésére legfeljebb 6 havi fizetési haladék adható, kamatfizetési kötelezettség mellett. A kamat mértéke a szerződéskötés időpontjában érvényes jegybanki alapkamat.

4. Szerződési feltételek

9. §

- (1) Elővásárlási jogával csak az a bérlő élhet, akinek a vásárlás időpontjában a bérbeadóval szemben bérleti díj vagy bármilyen tartozása, adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása nincs. Az erre vonatkozó igazolásokat a bérlőnek kell beszerezni és a szerződés megkötése előtt átadni.
- (2) Ha a vevő a lakást, vagy a helyiséget részletfizetéssel vásárolja meg, az adásvételi szerződésben
 - a) a vételárhátralék és járulécai erejéig jelzálogjogot,
 - b) a vételár teljes kiegyenlítéséig elidegenítési és terhelési tilalmat,
 - c) az ingatlan biztosítására vonatkozó kötelezettséget,
 - d) részletfizetés futamidejének teljes időtartamára az eredeti vételár megfizetéséig terjedő visszavásárlási jogotkell kikötni.
- (3) A határidőben be nem fizetett törlesztőrészek után a vevő a pénztartozás késedelmes megfizetése esetében megállapítható Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles megfizetni.
- (4) A vételár hátralék megtérítése alól felmentés nem adható, méltányossági alapon sem.

10. §

- (1) Abban az esetben, ha a vevőnek az elidegenített ingatlanon karbantartási, felújítási, beruházási munkák elvégzése céljából hitelt kell igénybe vennie, a Képviselő-testület hozzájárulhat az újabb jelzálogjog bejegyzéséhez.
- (2) A vételárhátralék kiegyenlítéséig, amikor a kérelmezőnek családi és szociális körülményei indokolják, az elidegenítési és terhelési tilalom feloldásának jogát, illetve a ranghely sorrendjének megváltoztatási jogát a Képviselő-testület a polgármesterre ruházza.

5. Üresen álló lakások és helyiségek értékesítése

11. §

- (1) Az üres lakások és helyiségek értékesítésének lebonyolítására és a tulajdonosi döntés meghozatalára az önkormányzat vagyonáról szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) szabályai vonatkoznak.
- (2) Az önkormányzati tulajdonú egyéb, üresen álló lakás vagy helyiség irányára az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított érték.
- (3) A vételár megfizetésének idejét, módját a Ptk. szabályai szerint megkötött adásvételi szerződésben kell szabályozni.

6. Egyéb rendelkezések

12. §

- (1) Önkormányzati tulajdonú ingatlan tulajdoni hányada elcserélhető nem önkormányzati tulajdonú ingatlanra, ha

- a) az önkormányzat önálló ingatlan kizárólagos tulajdonosává válik,
 - b) a csere a tulajdonviszonyok rendezését szolgálja.
- (2) A cseréhez a vagyonrendeletben meghatározott érték figyelembe vételével a Polgármester vagy a Képviselő-testület hozzájárulása szükséges.

7. Záró rendelkezések

13. §

- (1) E rendelet a kihirdetést követő első napon lép hatályba. A rendelkezéseket a hatályba lépés után érkezett kérelmek elbírálásánál kell alkalmazni.
- (2) Hatályát veszti Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes feltételeiről szóló 56/2004. (XII. 20.) Kt. rendelete.

Tapolca, 2016. április 29.

Dobó Zoltán sk.
polgármester

Ughy Jenőné sk.
jegyző

Kihirdetve: 2016. május 2.

Ughy Jenőné sk.
jegyző