

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
14/2023. (IX.29) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítéséről

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) bekezdésében, valamint (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések és az önkormányzat tulajdonában lévő lakás elidegenítésének általános szabályai

- 1. §** (1) A rendelet hatálya kiterjed minden olyan lakásra, amely Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában van, továbbá a rendelet hatályba lépése előtt részletfizetéssel megvásárolt önkormányzati lakásokra, a vételár teljes kiegyenlítéséig.
- (2) A bérlőkijelölési és az ismételten gyakorolható bérlő kiválasztási joggal érintett bérlakásnak minősülő lakás a rendelkezésre jogosult szerv előzetes hozzájárulása esetén jelölhető ki elidegenítésre.
- (3) Nem jelölhető ki elidegenítésre:
- a) a Fialatok Garzonházában lévő lakás;
 - b) a Nyugdíjasok Házában lévő lakás;
 - c) a bontásra kijelölt és a településrendezési tervekben nem lakóövezetként kijelölt területen levő vagy önkormányzati rendeletben felsorolt településrendezési feladatok megvalósítása érdekében felhasználásra kerülő ingatlanokban lévő lakás;
 - d) bérlő által lakott lakás, kívülálló 3. személy részére;
 - e) a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Kormány rendelet alapján a központi költségvetési előirányzatból épített vagy vásárolt lakások az építéstől vagy vásárlástól számított 20 évig;
 - f) az I. kategóriába tartozó műemléki védelem alatt álló épületben található lakás;
 - g) a II. kategóriába tartozó műemléki védelem vagy helyi védelem alatt álló épületben található lakás, ahol az ingatlan teljes egészében (100 %-ban) az önkormányzat tulajdonában van.

2. § (1) A bérlő vásárlási szándéka esetén a Közgyűlés évente kétszer, március és szeptember hónapban a Városgazdálkodási Bizottság, valamint a Városi Kulturális, Idegenforgalmi és Szociális Bizottság véleményezése alapján dönt a bérlakások elidegenítéséről.

(2) Az 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) lakóépület esetén az önkormányzati tulajdon arányát és az épületben lévő lakásszámot;
- e) az ingatlanforgalmi szakértő által megadott, 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értéket;
- f) a lakás műemléki jellegének a megjelölését;
- g) elővásárlási joggal rendelkező bérlő vételi szándéka esetén az árendedmény és a vételár kedvezmény mértékét;
- h) elővásárlási joggal rendelkező bérlő vételi szándéka esetén az elővásárlásra jogosult nyilatkozatát a vételár egyösszegű vagy részletekben történő megfizetéséről, az általa vállalt fizetési feltételeket;
- i) elővásárlási joggal rendelkező bérlő vételi szándéka esetén a bérleti jogviszony tartamát, a fizetendő lakbér mértékét és összegét, valamint a bérlő fizetőképességére vonatkozó adatokat.

(3) A Közgyűlés döntését követően a lakáselidegenítéssel megbízott EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt. (a továbbiakban: EVAT Zrt.) a kérelmezőt értesíti a lakás megvásárlásának lehetőségéről.

(4) Az értesítésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakóépület (lakás) ingatlan-nyilvántartási adatait;
- b) a lakás forgalmi értékét;
- c) a lakás vételárát és a fizetési feltételeket;
- d) az árendedmény és vételárkedvezmény mértékét;
- e) az ajánlati kötöttség idejét, amely az értesítés kézhezvételétől számított 60 nap.

(5) A szerződéskötésre nyitva álló határidő az értesítés kézhezvételétől számított 60 nap.

2. Az állam tulajdonából ingyenesen az önkormányzat tulajdonába került lakások értékesítése, az elidegenítésre vonatkozó szabályok

3. § (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került bérlakás elidegenítésére a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 49. § (1) bekezdése szerint elővásárlásra jogosult kérelmére, a bérlő részére történő elidegenítés esetén az önkormányzat kezdeményezésére kerülhet sor.

(2) Az elővásárlásra jogosultnak a lakás egyösszegű vagy részletre történő megvételre vonatkozó nyilatkozatát az önkormányzat által a lakáselidegenítéssel megbízott EVAT Zrt.-hez kell benyújtania.

(3) A vételi nyilatkozathoz mellékelni kell:

a) a bérleti és a lakás használatához kapcsolódó különszolgáltatások díjának megfizetéséről szóló igazolást;

b) a helyi adó és adók módjára behajtandó tartozásról szóló nemleges igazolást.

(4) Az Ltv. 49. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt személyek kérelméhez csatolni kell az a-c) pontokban felsorolt személyek hozzájáruló nyilatkozatát.

4. § (1) Az elidegenítést az önkormányzat által a lakáselidegenítéssel megbízott EVAT Zrt. végzi a közöttük fennálló szerződés alapján.

(2) A lakáselidegenítéssel megbízott a kérelmező költségére elkészítteti a forgalmi értékbecsléseket, a műszaki dokumentációkat, az esetleges műszaki megosztásokat és a földhivatali bejegyzéséhez szükséges okmányokat és az előterjesztéshez mellékeli a 2. § (2) bekezdésében meghatározott dokumentumokat.

3. A vételár megállapítása, fizetési feltételek

5. § (1) A lakás vételára határozatlan idejű bérlet, valamint a legalább 20 éve folyamatosan fennálló határozott idejű bérlet esetén a beköltözhető forgalmi érték 65 %-a.

(2) Amennyiben az elidegenítésről szóló döntés meghozatalára a határozott idejű bérleti jogviszony első 5 évében kerül sor, a lakás vételára a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a.

(3) Amennyiben a bérleti szerződés meghosszabbítására kerül sor, a vételár az együttesen fennálló bérleti jogviszony

a) 6-10 évében a forgalmi érték 90 %-a;

b) 11-20 évében a forgalmi érték 75 %-a.

6. § (1) Az 5. § szerinti vásárlás esetén a vételár 20% -át az elővásárlási joggal rendelkező vevő a szerződés megkötésekor egyösszegben köteles megfizetni. Részletre történő vétel esetén a vevő a szerződés teljesítésének biztosítékeként köteles két készfizető kezesről gondoskodni.

(2) A vevőt kérelmére a vételárhátraléokra 15 évi részletfizetési kedvezmény illeti meg, amelyet az adásvételi szerződés megkötésétől a vételár teljes megfizetéséig a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyv szerinti ügyleti kamat terhel. Amennyiben a jogosult az adásvételi szerződést már megkötötte, a kedvezmények örökösét is megilletik.

(3) A fennmaradó hátraléokra a havonta fizetendő részleteket a részletfizetés időtartamára egyenlő mértékben kell megállapítani, melyet a (2) bekezdésben megállapított kamatfizetési kötelezettség terhel.

(4) A törlesztőrészletek a tárgyhó utolsó napján válnak esedékessé. A határidőben meg nem fizetett törlesztőrészlet után a Polgári Törvénykönyv szerinti mindenkori törvényes késedelmi kamat jár.

(5) Az a bérlő, aki mozgáskorlátozottságára tekintettel a bérelt lakást a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Kormány rendelet szerinti akadálymentesítési támogatás és önerő biztosításával akadálymentessé átalakította és az átalakítás költsége eléri vagy meghaladja a vételár 20 %-át, vétel esetén a 20 % egyösszegű megfizetésére nem köteles, a teljes vételárat részletekben fizetheti meg.

(6) A vételár egyösszegű megfizetése, valamint a vételárhátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtt történő teljes kiegyenlítése esetén a vevő részére a teljes kiegyenlítés előtti tartozásból 8 % engedményt kell adni.

(7) A lakáselidegenítéssel megbízott az adott év december hó 31-i állapot szerint megvizsgálja a szerződés pénzügyi teljesítését és a teljes visszafizetést el nem érő egyéb rendkívüli törlesztés esetén a szerződés szerinti törlesztési kötelezettségen felüli összegre vetítve 8 % engedményt köteles adni és az engedmény mértékével a tartozás összegét csökkenteni. A vetítési alaphoz le kell vonni azt a részt, amelyre az előző évben a kedvezményt már a vevő megkapta.

(8) Ha az elővásárlásra jogosult személynek Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatával vagy közüzemével szemben helyi adó vagy adók módjára behajtandó tartozása, bérleti, valamint költszolgáltatási díjhátraléka áll fenn, az adásvételi szerződés annak megfizetését követően jöhet létre. A tartozást és annak késedelmi kamatait elengedni nem lehet.

(9) Az adásvételi szerződés megkötésével egy időben a vevő közjegyző előtt tett, végrehajtható okiratba foglalt egyoldalú nyilatkozatot tesz, melyben elismeri, hogy:

- a) ha három havi vételár részlet összegét elérő hátraléka keletkezik, a még fennálló vételárhátralékot az eladó jogosult egyoldalú írásbeli nyilatkozatával lejárttá tenni és a vételár hátralékot a nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles egyösszegben megfizetni;
- b) hat hónapos vagy azt meghaladó fizetési késedelem, valamint egyösszegben esedékessé vált vételárhátralék meg nem fizetése esetén az eladó a szerződéstől jogosult elállni.

A közjegyzői eljárás költségei a bérlőt terhelik.

(10) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába 1991. július 11. napját követően ingyenesen kerülő lakás értékesítése során az 1991. évi XXV. törvény alapján kapott sajátjogú kárpótlási jegyet a vevő, házastárs esetén a házastárs saját jogú kárpótlási jegyét is, névértékben felhasználhatja a lakás vásárlása során.

(11) Aki a szerződésben vállalt részletfizetési kötelezettségét megszegi, az a kedvezményeket elveszíti, és vételárhátraléka egyösszegben válik esedékessé és viseli az adásvételi szerződésben foglalt jogkövetkezményeket.

(12) Öröklés, öröklési, tartási, és életjáradéki szerződés, valamint volt házastársak közös tulajdonának egyik fél javára történő megszüntetése esetén, amennyiben a jogügylet folytán a fizetési kötelezettséget vállaló személyében változás következik be, a vételárhátralék összege a meglévő szerződési feltételek mellett, a Polgármester hozzájárulásával átváltható.

4. Az önkormányzat saját vagyonából vásárolt, az üres, valamint a közérdekű és a bérlőkijelölési joggal érintett lakások elidegenítése

7. § (1) Az önkormányzat saját vagyonából vásárolt, épített lakásának a bérlő részére történő eladására a rendelet 2. § (3)-(5) bekezdéseiben és 3-5. §-aiban foglaltakat kell megfelelően alkalmazni.

(2) A lakás vételárát egyösszegben kell megfizetni a szerződéskötést követő 45 napon belül. Az adásvételi szerződés megkötésére az Önkormányzat tulajdonjogának fenntartásával oly módon kerül sor, hogy a vételár megfizetésére nyitva álló határidő eredménytelen elteltét követően az Önkormányzatot megillető elállási jogot kell kikötni.

(3) Ha a bérlőnek Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatával vagy közüzemével szemben helyi adó vagy adók módjára behajtandó tartozása, bérleti, valamint különszolgáltatási díjhátraléka áll fenn, az adásvételi szerződés annak megfizetését követően jöhet létre. A tartozást és annak késedelmi kamatait elengedni nem lehet.

8. § A Közgyűlés döntése alapján elidegenítésre kijelölt üres önkormányzati lakás értékesítésére az önkormányzat vagyonrendeletének a nem lakáscélú ingatlanok értékesítésére vonatkozó szabályait kell megfelelően alkalmazni.

9. § (1) A rendelet alapján elidegeníthető bérlakás megvásárlását az Ltv. szerint elővásárlási joggal rendelkező, a bérlőkijelölési joggal rendelkezőnek a jogról történő lemondást tartalmazó nyilatkozata benyújtásával együtt kérelmezheti.

(2) A bérlőkijelölési jog jogosultja írásbeli nyilatkozatának tartalmaznia kell, hogy a lakás elidegenítésre történő kijelöléséhez hozzájárul, továbbá az elidegenítés esetére a lakásra fennálló bérlőkijelölési jogáról (ezzel az elidegenítésből befolyó vételárrész iránti igényéről) az önkormányzat javára ellenérték nélkül lemond, és a jogról való lemondás folytán önkormányzati bérlakásra vonatkozó további bérlőkijelölési (kiválasztási) jogot, bérlakásban történő elhelyezés biztosítását az önkormányzattól nem igényel.

(3) A Közgyűlés az elidegenítésről szóló határozat előtt dönt a bérlőkijelölési jogról történő lemondás tudomásul vételéről.

10. § (1) Az elidegenítés lebonyolítása a 2. § (3) bekezdés szerinti lakáselidegenítéssel megbízott feladata

(2) Az elidegenítés lebonyolítása körébe tartozik

- a) a döntési jogkörrel rendelkező számára előterjesztés készítése a 2. § (2) bekezdése szerint;

- b) a forgalmi értékbecslések elkészíttetése;
 - c) a műszaki dokumentációk, esetleges műszaki megosztások elkészíttetése;
 - d) az ingatlanügyi hatósági bejegyzéséhez szükséges okmányok elkészíttetése;
 - e) üres önkormányzati lakások esetén zártkörű pályázat, nyílt licit lebonyolítása.
- (3) Önkormányzati lakás tulajdonjogának megszerzéséhez önkormányzati támogatás nem adható.

5. Záró rendelkezések

11. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

12. § (1) Jelen rendelet hatályba lépése előtt benyújtott, még el nem bírált, az önkormányzati lakás megvásárlására vonatkozó kérelmekre e rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) A 2001. március 2. napja előtt megvásárolt vagy elidegenítésre kijelölt önkormányzati lakások esetén a jelen rendelet 6. § (2) bekezdésében megjelölt ügyleti kamat helyett a vételár teljes megfizetéséig a vételárhátralékot évi 3%-os kamat terheli.

(3) A 2001. március 2. napja előtt megvásárolt önkormányzati lakások esetén a jelen rendelet 6. § (6) bekezdésében szabályozott vételár egyösszegű megfizetése, valamint a vételárhátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtt történő teljes kiegyenlítése esetén a teljes kiegyenlítés előtti tartozásból 40% engedményt kell adni.

13. § A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 67/2007. (XII. 20.) önkormányzati rendelet.

Mirkóczki Ádám
polgármester

Dr. Bánhidly Péter
jegyző