

Hajdúsámson Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete

11/1996./X.24./ÖR. számú

r e n d e l e t e

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló, a 25/1995./X.19./ÖR.sz., a 11/1995./V.9./ÖR.sz., valamint a 4/1995./II.1./ÖR.sz. rendelettel módosított 7/1994./VII.11./ÖR.sz. rendelet módosításáról és egységes szövege megállapításáról

A képviselő-testület az 1990. évi LXV. törvény 16. § /1/ bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvényben foglaltak alapján az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól az alábbi rendeletet alkotja.

A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat által értékesítésre kijelölt önkormányzati bérlakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, tekintettel arra, hogy az önkormányzat tulajdonában kizárólag a 1990. évi LXV. törvény 107. § /2/ bekezdése alapján került bérlakások és helyiségek vannak.

A lakások elidegenítése

2. §

/1/ A lakások elidegenítéséről a polgármester javaslata alapján a képviselő-testület határoz, ha azok fenntartása, a bérbeadót terhelő munkálatok költségigénye miatt nem gazdaságos, nem indokolt.

A lakások elidegenítését a bérlők is kezdeményezhetik.

/2/ Elővásárlási jog illeti meg:

- a.) a bérlőt,
- b.) a bérlőtársakat egyenlő arányban
- c.) az a./ és b./ pontban felsoroltak hozzájárulásával azok egyenes ági rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét.

/3/ A képviselő-testületnek az elidegenítésre kijelölt lakásokra vonatkozó határozatát a helyben szokásos módon, a polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára történő kifüggesztés útján közzé kell tenni, kivéve, ha az elidegenítést a lakásban lakó bérlő kezdeményezte.

/4/ A határozat tartalmazza a lakás adatait, a vételárat, a vásárlási szándéknyilatkozat benyújtásának határidejét, az ajánlattétel fenntartásának idejét.

/5/ A lakásokat meghirdetésük előtt szakértővel fel kell értékelteni.

/6/ Az elővásárlási joggal érintett lakásban lakó bérlőket írásban tájékoztatni kell a vételár ajánlatról és a fizetési feltételekről. A bérlő a kézhezvételtől számított 15 napon belül nyilatkozhat arról, hogy él-e elővásárlási jogával. A határidő elmulasztása az ajánlat elutasítását jelenti, melyre a jogosult figyelmét az ajánlatban fel kell hívni.

/7/ Ha az elővásárlási joggal érintett lakások bérlői elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni, harmadik /kívülálló/ személy részére 5 évig csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni a lakást.

A lakások vételára, fizetési feltételek

3. §

/1/ A vételár megállapításának alapja az ingatlan forgalmi értéke.

/2/ A vételárat a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen az épület településen belüli fekvése, az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága, az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő, a lakás alapterülete és komfortfokozata, valamint a lakottság ténye figyelembevételével kell megállapítani.

/3/ Bérleti szerződés alapján felmerült, folyamatban lévő költségdifferenciák a vételárban realizálhatók.

4. §

A vételár mértéke a rendelet 3. §-ában foglaltak alapján kialakított ár 80 %-a.

5. §

/1/ Az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 10 %-át köteles a vevő egy összegben megfizetni.

/2/ A vételárhátralék 25 évi részletfizetés mellett teljesíthető.

/3/ A vételárhátralék után fizetendő kamat mértéke évi 20 %.

/4/ A vételár szerződés kötés kori egyösszegű megfizetése esetén a vevőt 25 % kedvezmény illeti meg.

/5/ Ha a vevő a szerződéskötés kor egy összegben megfizeti a vételár 50 %-át, a fennmaradó vételárhátraléokra 12,5 % kedvezmény illeti meg. Az így fennmaradó összeget havi egyenlő részletekben kamatmentesen fizetheti meg a szerződéskötéstől számított két éven belül.

/6/ Ha a vevő vállalja, hogy a szerződéskötés kor 10 % vételárelőleg befizetése után fennmaradó vételárhátralékot 5 éven belül megfizeti, a kamat mértéke évi 10 %.

/7/ A képviselő-testület kamatmentességet biztosít a vevőnek abban az esetben, ha:

- három vagy több kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik,
- családjában az egy főre jutó jövedelem a minimálbér alatt van,
- tartós egészségkárosodása van, vagy betegségben szenved.

6. §

/1/ Üresen álló önkormányzati bérlakást árverés útján lehet elidegeníteni.

/2/ Az árverési alapár a forgalmi értékkel azonos.

/3/ Az árverésen értékesített lakás vételárat egy összegben kell megfizetni.

/4/ Az árverésre történő jelentkezés módját és feltételeit a képviselő-testület árverési hirdetményen történő kifüggesztéssel kell közzé tenni.

/5/ A hirdetményben közölni kell a lakás ingatlan nyilvántartási adatait, címét, jellegét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, a foglaló összegét, a jelentkezési határidőt, az

árverés időpontját és helyét. Lehetőséget kell biztosítani az érdeklődőknek arra, hogy az árverésre kijelölt lakást megtekinthessék.

/6/ Az árverésen csak olyan személy vehet részt, aki a foglaló összegét letétbe helyezte a polgármesteri hivatal pénztárába.

/7/ Ha az árverés nyertese az árveréstől számított 8 napon belül nem köt szerződést a foglalót elveszti.

/8/ Ha a nyertes visszalép, akkor a második legtöbbet ígérő árverési vevővel kell szerződést kötni az általa felajánlott vételárért.

/9/ Az értékesítés meghiúsulása esetén új árverési hirdetményt kell kibocsátani. A megismételt árverésen a szerződéskötést megtagadó árverési vevő nem vehet részt.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

7. §

/1/ Csak az a helyiség idegeníthető el, amelyet a képviselő-testület elidegenítésre kijelölt.

/2/ A vételár összege a helyi forgalmi érték.

/3/ A bérlő részére történő értékesítés esetén a helyiség vételárából le kell vonni az általa befizetett igénybevételi vagy használatbavételi díjat.

/4/ Az üresen álló helyiség árverés útján idegeníthető el. Az árverés szabályai megegyeznek az üresen álló lakások árverésének szabályaival.

Az elidegenítés közös szabályai

8. §

/1/ A vételár teljes kifizetéséig az ingatlan nyilvántartásba jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni Hajdúsámson Nagyközség Önkormányzata javára a vételárhátralék és járulécai erejéig.

/2/ Az önkormányzat javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a lakás és helyiség tulajdonjogának átruházásához hozzájárulni csak a vételár-hátralék és járulécai kiegyenlítése után lehet.

/3/ Ha a vevő 3 hónapon keresztül a törlesztő részletet nem fizeti, részére 30 napos határidő kitűzésével a teljes hátralék kifizetésére szóló felhívást kell kézbesíteni.

9. §

/1/ A lakások elidegenítésekor az eladót terhelik a társasházzá alakítással és az egyszeri értékbecsléssel, valamint az adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatos költségek.

/2/ A nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásával járó költségek a vevőt terhelik.

10. §

A képviselő-testület az árverés lebonyolítását a polgármesteri hivatalra, az adásvételi szerződések megkötését a polgármesterre bízta.

Záró rendelkezések

11. §

/1/ E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

/2/ E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a 25/1995./X.19./ÖR.sz., a 11/1995./V.9./ÖR.sz., a 4/1995./II.1./ÖR.sz. és a 7/1994./VII.11./ÖR.sz. rendelet.

Bagolyné Szűcs Mariann
jegyző

Hamza Gábor
polgármester