



ELŐTERJESZTÉS

EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2016. MÁJUS 26-AI RENDES NYÍLT ÜLÉSÉRE

SORSZÁM:96.....

MELLÉKLETEK: 1 DB

TÁRGY: AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁSOK ÉS NEM LAKÁS
CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYSÉGEK ELIDEGENÍTÉSÉRŐL

ELŐTERJESZTŐ: Molnár Oszkár polgármester

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Berkő Péter vagyongazdálkodási ügyintéző

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

- ☒ Humánpolitikai Bizottság
- ☒ Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság

EGYEZTETVE BELSŐ SZERVEZETI EGYSÉGEKKEL:

Igazgatási és Szociális Osztály:
2016. május 20.
Pénzügyi Osztály:
2016. május 20.

Ambrusics Tibor
aljegyző
Száz Attiláné
osztályvezető

.....
.....
.....

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉSRE BEMUTATVA:

Vártás József jegyző 2016. május 20.

.....
.....

Felelős tisztségviselő jóváhagyása: Molnár Oszkár polgármester

Edény, 2016. május 20.



.....
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Edelény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 7/1994.(VI.26.) rendeletben alkotta meg az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló szabályokat. A rendelet a megalkotása óta többször esett át módosításon. Ezek a módosítások egyrészt a törvényi háttér megváltozásának a következményei voltak (pl. 2013- ban az önkormányzat és a hivatal különválása miatt), másrészt az önkormányzat a saját szándékai alapján is változtatott a rendelet szövegén. A legutóbbi érdemi változás 2003-ban történt, az azóta eltelt időszak tapasztalatai alapján indokoltá vált a jogszabály felülvizsgálata.

A felülvizsgálatot szükségessé tevő tényezők az alábbiakban foglalhatóak össze:

1. A lakások és helyiségek esetében is jelentős állapot- és értékváltozások történtek egyrészt a piaci folyamatok, másrészt egyes bérlők nemtörődöm magatartása, illetve a felújítások elmaradása következtében.
2. A bérlakásokban számottevő lakbér-, vízdíj- és szemétdíj tartozások halmozódtak fel, ami érzékenyen befolyásolta az ingatlan értékesíthetőségét.
3. A részletfizetési kedvezményekre vonatkozóan felfokozódott a lakosság igénye.
4. A részletfizetéssel érintett ingatlanok esetében tapasztalható, kedvezőtlen fizetési morál szigorításokat követel meg.
5. Az üresen álló lakások részletfizetési kedvezménnyel történő értékesítése során a versenytárgyaláson részt vevők ajánlatai közötti döntéshozatal feltételrendszere jelenleg teljes mértékben kidolgozatlan.
6. Az üres lakások értékesítésének a szabályairól szóló részben keveredik a pályáztatás és a versenytárgyalás fogalma és szabályrendszere.
7. A vételi jog mint fogalom többször is tévesen, így indokolatlanul szerepel a rendeletben.
8. A futamidő és a kamat kapcsolata jelenleg logikátlanul van szabályozva.
9. Részletfizetés esetén a jelenleg engedélyezett, túlzottan hosszú (25 éves) futamidő nem áll összhangban az inflációs folyamatokkal.
10. Felülvizsgálatot igényel tovább a kedvezmények mértéke.

Mindezeket a szempontokat figyelembe véve indokoltá vált a hatályban lévő rendelet módosítása helyett egy teljesen új rendelet megalkotása.

A rendelet-tervezet elkészítésekor törekedtünk arra, hogy a tervezet:

- a) megfeleljen a Magyarország Alaptörvényéből eredő tartalmi és formai követelményeknek,
- b) illeszkedjen a jogrendszer egységébe,
- c) megfeleljen a nemzetközi jogból és az európai jogból eredő kötelezettségeknek és
- d) megfeleljen a jogalkotás szakmai követelményeinek.

Az előzetes hatásvizsgálat alapján a szabályozás várható következményeit tekintve a következők állapíthatók meg:

Társadalmi-gazdasági hatás: A rendelet megalkotása során egyértelműbb, a piaci viszonyoknak jobban megfelelő, és a lakosság számára is közérthető jogszabály jött létre.

Gazdasági, költségvetési hatás: Közvetlen költségvetési hatása nem érzékelhető.

Környezeti, egészségi következmények: A rendelet-tervezetben foglaltak végrehajtásának környezeti illetve egészségi hatásai nincsenek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatás: A rendelet-tervezetben foglaltak nem növelik az adminisztratív terheket.

A rendelet megalkotásának szükségessége: A korábbi rendeletben fellelhető pontatlanságok, hiányosságok, továbbá az ingatlanállományban történt változások, illetve a változó lakossági igények tették szükségessé a rendeletalkotást.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek: A személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.

A rendelettervezet vonatkozásában az Európai Unió intézményeivel és tagállamaival egyeztetési kötelezettség nem áll fenn, nem tartozik az előzetes bejelentési kötelezettség alá tartozó jogszabályi tervezetek közé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a rendelettervezet megtárgyalására és elfogadására.

Edelény, 2016. május 20.




Molnár Oszkár
polgármester

**EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

..../2016.(.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

**Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló
helyiségek elidegenítéséről**

(TERVEZET)

Edelény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) és (3) bekezdésében, az 58. § (2) bekezdésében, valamint a 2. melléklet o) és p) pontjában kapott felhatalmazás alapján,

a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § () bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

Edelény Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 17/2014.(XII.17.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1.1.11. pontjában biztosított véleményezési jogkörben eljáró Humánpolitikai Bizottság, és

Edelény Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 17/2014.(XII.17.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 2.18 és 2.20 pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi és Ügyrendi bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. fejezet

Általános rendelkezések

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed az Edelény Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló valamennyi lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre.
- (2) A lakások, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről a képviselő-testület dönt.

II. fejezet

A lakások elidegenítésének szabályai

1. Általános rendelkezések

2. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokat
 - a) a bérlő részére elővásárlási jog alapján,
 - b) üres állapotban versenytárgyalás útjánlehet elidegeníteni.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó lakások vonatkozásában a képviselő-testület dönt a lakás értékesítésének a feltételeiről.

- (3) A lakás vételára – a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 52. §-a figyelembevételével – független értékbecslő által elkészített, három hónapnál nem régebbi szakvéleményben foglaltak alapján a képviselő-testület által megállapított, vagy annál magasabb összegben meghatározott forgalmi érték, kivéve a 6. § (3) bekezdését.

2. Elővásárlási jog alapján történő értékesítés

3. §

- (1) A képviselő-testület az Ltv. 49. §-ában biztosított elővásárlási jog jogosultja részére kérelem alapján, vagy a bérbeadó kezdeményezésére a rendeletben foglaltak szerint értékesíti a lakást, amennyiben az adott lakásra érvényes bérleti jog áll fenn.
- (2) Az önkormányzat az elővásárlási jog jogosultja által benyújtott vételi nyilatkozat beérkezésétől számított 60 napon belül megküldi a jogosultnak az adásvételre vonatkozó szerződéses nyilatkozatot.
- (3) A szerződéses nyilatkozatnak tartalmaznia kell:
- a) a lakás legfontosabb ingatlan-nyilvántartásban is fellelhető és más jellemző adatait,
 - b) a lakás műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
 - c) a lakás forgalmi értékét, vételárát, az azok kialakítása során figyelembe vett tényezőket, valamint a fizetési feltételeket.
- (4) Ha az elővásárlási jog jogosultja az önkormányzat szerződéses nyilatkozatát elfogadja, az adásvételi szerződést a (3) bekezdés szerinti nyilatkozattétel átvételétől számított 60 napon belül vele meg kell kötni. A bérbeadó a szerződéses nyilatkozathoz 60 napig van kötve. A bérbeadó az érdekelt kérelmére – indokolt esetben – a nyilatkozattételre és a szerződés megkötésére előírt határidőt egy alkalommal legfeljebb 30 nappal meghosszabbíthatja.

4. §

- (1) Az elővásárlási joggal érintett lakások értékesítése esetében a lakás vételárának meghatározására a rendelet 2. § (3) bekezdése az irányadó.
- (2) Az értékbecslő által megállapított forgalmi értéket csökkenteni kell a bérlőnek az öt évre visszamenőlegesen a lakásra fordított, igazolható, az önkormányzattal előzetesen egyeztetett és az önkormányzat által jóváhagyott, az önkormányzat által meg nem térített értéknövelő beruházásainak értékével. A beruházások értékelése során figyelemmel kell lenni az értékcsökkenési leírásnak a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 1-2. mellékleteiben rögzített szabályaira és a leírási kulcsok mértékére.
- (3) A lakások elidegenítése során a vételár megfizetése történhet egy összegben, vagy részletfizetés is engedélyezhető. A részletfizetési kedvezmény időtartama legfeljebb 15 év lehet.

- (4) Ha a vevő az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg vállalja a teljes vételár megfizetését, részére a vételárból 5% kedvezményt kell biztosítani.
- (5) Részletfizetés esetén a vételár 20%-át a szerződés megkötésekor, a fennmaradó vételárrészt pedig legfeljebb 15 év alatt, havonta egyenlő részletekben kell megfizetni, minden hónap utolsó napjáig.
- (6) A részletfizetés annak teljes időtartama alatt kamatmentes.
- (7) Amennyiben a vevő részletfizetés esetén a szerződésben vállalt futamidő lejárata előtt kiegyenlíti a fennmaradó teljes vételárrészt, abból 10% kedvezmény illeti meg.
- (8) Amennyiben a lakás elidegenítése részletfizetési kedvezmény biztosításával történt, és a vevő elmulasztja legalább három havi törlesztőrészlet kiegyenlítését, elveszíti a részletfizetés lehetőségét, és a teljes fennmaradó vételárrész megfizetése egy összegben válik esedékessé.

5. §

- (1) Amennyiben a lakás értékesítése részletfizetés lehetőségének biztosítása mellett történik, az ingatlan-nyilvántartásba
 - a) 200.000,-Ft-ot meg nem haladó vételárú ingatlan esetében a vevő részére a tulajdonjogot, az önkormányzat javára jelzálogjogot, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat,
 - b) 200.000,-Ft-ot meghaladó vételárú ingatlan esetében tulajdonjog-fenntartással történő értékesítés tényétkell bejegyeztetni.
- (2) Az ingatlan harmadik fél általi további megterhelése csak a képviselő-testület hozzájárulásával lehetséges.
- (3) Öröklés, tartási, életjáradéki szerződés, valamint volt házastársak, illetve testvérek közös tulajdonának megszüntetése esetén, amennyiben a jogügylet folytán a fizetési kötelezettséget vállaló személyében változás következik be, a tartozás összege a meglévő szerződés szerinti feltételekkel és a képviselő-testület hozzájárulásával átváltható.

3. Elővásárlási joggal nem érintett, üresen álló lakások értékesítése

6. §

- (1) Az üresen álló lakások elidegenítése érdekében az ingatlant nyilvános versenytárgyalás útján történő értékesítésre kell meghirdetni.
- (2) A versenytárgyalás lebonyolítása során az Edelény Város Önkormányzata tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 29/2012.(IX.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 1. mellékletét képező Versenyztetési Szabályzat ötödik részében foglaltakat kell alkalmazni.
- (3) A lakás vételárának a nyilvános versenytárgyalás során tett legmagasabb összegű ajánlatot kell tekinteni.

- (4) A versenytárgyalás során a vételárnak csak egy összegű megfizetése lehetséges, részletfizetési kedvezmény nem engedélyezhető.
- (5) Amennyiben a versenytárgyalás eredménytelenül zárul, 3 hónapon belül meg kell ismételni. Ha a második versenytárgyalás is eredménytelen, további 3 hónapon belül, de legfeljebb az első tárgyalástól számított 6 hónapon belül új tárgyalást kell tartani. Abban az esetben, ha mindhárom versenytárgyalás eredménytelenül zárul, a lakás értékesítésére nyilvános pályázatot kell kiírni.

7. §

- (1) A pályázat kiírása és elbírálása során a Vagyonrendelet 1. mellékletét képező Versenyeztetési Szabályzat második, harmadik és negyedik részében foglaltakat kell alkalmazni.
- (2) A pályázat útján értékesített lakóingatlan vételárának kiegyenlítésére legfeljebb 5 éves időtartamra kamatmentes részletfizetési kedvezmény biztosítható.
- (3) A pályázatok elbírálása során a tulajdonosi jog gyakorlója a következő szempontok alapján egyedi döntést hoz:
 - a) legmagasabb összegű árajánlat,
 - b) legmagasabb összegű saját erő,
 - c) legrövidebb futamidő,
 - d) igazolt jövedelmi viszonyok.
- (4) A Vagyonrendelet 10. § alapján
 - a) 500 ezer forintig terjedő vagyonügyletben a polgármester is,
 - b) 500 ezer forintot meghaladó vagyonügyletben a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság javaslata alapján csak a képviselő-testület hozhat döntést.

III. fejezet

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályai

1. Általános rendelkezések

8. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket
 - a) a bérlő részére elővásárlási jog alapján,
 - b) üres állapotban versenytárgyalás útján lehet elidegeníteni.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó, nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában a képviselő-testület dönt az ingatlanok értékesítésének a feltételeiről.

2. Elővásárlási jog alapján történő értékesítés

9. §

A képviselő-testület az Ltv. 58. § (1) bekezdésében biztosított elővásárlási jog alapján a bérlő részére kérelem alapján, vagy a bérbeadó kezdeményezésére a rendeletben foglaltak szerint értékesíti a helyiséget, amennyiben arra érvényes bérleti jog áll fenn.

10. §

- (1) A helyiségek vételára – az Ltv. 58. §-ának figyelembevételével – a független értébecslő által elkészített, három hónapnál nem régebbi szakvéleményben foglalt forgalmi értékkel egyezik meg, vagy attól magasabb összeg lehet. A vételárból kedvezmény nem biztosítható.
- (2) A helyiségek elidegenítése során a vételár megfizetése történhet egy összegben, vagy részletfizetés is engedélyezhető. A részletfizetési kedvezmény időtartama legfeljebb 1 év lehet.
- (3) Amennyiben a helyiség elidegenítése részletfizetési kedvezmény biztosításával történik, a vevő köteles az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg megfizetni a teljes vételár legalább 50%-át, a fennmaradó vételárrész kiegyenlítésére legfeljebb 1 éven belül, havi egyenlő részletekben van lehetőség.
- (4) A részletfizetés annak teljes időtartama alatt kamatmentes.
- (5) Amennyiben a helyiség elidegenítése részletfizetési kedvezmény biztosításával történt, és a vevő elmulasztja legalább három havi törlesztőrészlet kiegyenlítését, elveszíti a részletfizetés lehetőségét, és a teljes fennmaradó vételárrész megfizetése egy összegben válik esedékessé.

11. §

Részletfizetés esetén az értékesítés a tulajdonjog fenntartásával történik, amit az ingatlan-nyilvántartásban is rögzíteni kell. Az ingatlan tulajdonjogának átruházása csak a teljes vételár kiegyenlítését követően történhet meg.

3. Elővásárlási joggal nem érintett, üresen álló helyiségek értékesítése

12. §

- (1) Üresen álló helyiségek elidegenítése csak nyilvános versenytárgyalás útján, a legmagasabb összegű ajánlatot tevő részére történhet.
- (2) A versenytárgyalás lebonyolítása során a Vagyonrendelet 1. mellékletét képező Versenyztetési Szabályzat ötödik részében foglaltakat kell alkalmazni.
- (3) A helyiségek értékesítése során a vételár megfizetése csak egy összegben történhet, részletfizetési kedvezmény nem biztosítható.

IV. fejezet
Záró rendelkezések

- (1) Ez a rendelet 2016. június 1-jén lép hatályba.
- (2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994.(IV.26.) önkormányzati rendelet.

Vártás József
jegyző

Molnár Oszkár
polgármester

Kihirdetési záradék:

Kihirdetve Edelény Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 17/2014.(XII.17.) önkormányzati rendelet 43. § (1) bekezdése szerint az Edelényi Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2016. május napján.

Vártás József
Jegyző