

Dorog Önkormányzat Képvisel -testületének **16/2010.(VI.25.)** önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésér l

Dorog Város Képvisel -testülete sa lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján+ az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésére vonatkozóan az alábbi rendeletet alkotja:

1.§.

A rendelet hatálya kiterjed minden olyan lakás céljára szolgáló helyiségre, amely Dorog Város Önkormányzatának tulajdonában van, illetve e rendelet hatályba lépése el tt részletfizetéssel megvásárolt önkormányzati lakásokra, a vételár teljes kiegyenlítéséig.

2.§.

Nem jelölhet ki elidegenítésre:

- a) az Ltv. 46-47. §-ában meghatározott lakás
- b) az önkormányzati tulajdonnal egybeépült lakás, valamint az intézményi területen fekv szolgálati lakás.
- c) a szociális alapon határozott id re kiutalt lakás
- d) a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001.(I.31.) számú Kormányrendelet alapján a központi költségvetési el irányzatból épített vagy vásárolt lakásokra az építést l vagy a vásárlástól számított 20 évig.

3.§.

Az önkormányzat tulajdonában lév lakás elidegenítésének általános szabályai

(1) A Képvisel -testület - a bérli vásárlási szándéka esetén - a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság javaslatára jelölheti ki az elidegenítésre kerül lakások körét.

(2) A bizottságok elé kerül el terjesztésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakás városon belüli elhelyezkedését,
- b) a lakóépület (lakás) ingatlan-nyilvántartási adatait,
- c) a lakás, illet leg az épület m szaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
- d) lakóépület esetén az önkormányzati tulajdon arányát és az épületben lév lakásszámot,
- e) az ingatlanforgalmi szakért által megadott 1 hónapnál nem régebbi forgalmi értékét
- f) el vásárlási joggal rendelkező bérli vételi szándéka esetén az árendedmény és a vételár kedvezmény mértékét
- g) el vásárlási joggal rendelkező bérli vételi szándéka esetén az el vásárlásra jogosult nyilatkozatát a vételár egyösszeg vagy részletekben történ megfizetésér l, az általa vállalt fizetési feltételeket

h) el vásárlási joggal rendelkező bérlő vételi szándéka esetén a bérlő fizet képességére vonatkozó adatokat

(3) Az egyes lakások elidegenítéséhez a Képviselő-testület minősített szavazattöbbséggel hozott határozata szükséges.

4.§.

(1) Az el vásárlásra jogosult a lakás egy összeg vagy részletre történő megvételre vonatkozó nyilatkozatát a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztályára juttatja el.

(2) A vételi nyilatkozathoz mellékelni kell:

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

5.§.

(1) Az elidegenítést a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztálya végzi, elkészíti a forgalmi értékbecsléseket, a műszaki dokumentációkat, az esetleges műszaki megosztásokat és a földhivatali bejegyzéséhez szükséges okmányokat és az elterjesztéshez mellékel a 3.§ (2) bekezdésében meghatározott dokumentumokat.

6.§.

A lakás kívülállónak történő eladása

(1) Az Ltv.-ben biztosított el vásárlási joggal érintett lakást harmadik személynek akkor lehet elidegeníteni, ha a bérlő (bérlőtársak) az Ltv.-ben biztosított el vásárlási jogával nem él.

(2) Ha az (1) bekezdésben megjelölt lakás bérlője nyugellátásban, illetve legnyugdíjrendszeres szociális ellátásban részesül, lakásbérleti szerződésének fennállásáig a lakás harmadik személynek csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával idegeníthető el.

(3) Lakás kívülállónak akkor idegeníthető el,

a) ha az el vásárlásra jogosult a lakást nem vásárolja meg és a nyugdíjas, illetve legnyugdíjrendszeres szociális ellátásban részesülő bérlő a lakás harmadik személy részére történő elidegenítéséhez írásban hozzájárult;

b) ha a lakás üres vagy az az Ltv.-ben biztosított el vásárlási joggal nem érintett.

(4) A lakás kívülállónak történő elidegenítése esetén a vételár egy összegben kell kiegyenlíteni.

7.§.

A lakás vételára, a forgalmi érték megállapítása

(1) A lakás forgalmi értékét a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozza meg forgalmi értékbecslés figyelembevételével, melynek tartalmaznia kell az eladásra kerülő lakás, az épület és a hozzátartozó telek jogi helyzetével és műszaki állapotával összefüggően, továbbá a forgalmi érték meghatározását befolyásoló egyéb adatokat.

(2) Az értékbecslésnek meg kell állapítania a lakás beköltözhető forgalmi értékét, valamint a (3) bekezdés szerinti értéket. Az értékbecslés tartalmi követelményeit a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

(3) A beköltözhet forgalmi értéket csökkenteni kell a bérl nek a lakásra fordított és meg nem térített értékével beruházásai értékével, ha a lakás az el vásárlási jog jogosultjának kerül eladásra.

8. § A vételár alapja

- (1) A beköltözhet forgalmi érték képezi a vételár alapját.
- (2) A 7. § (3) bekezdése szerint megállapított érték képezi a vételár alapját akkor, ha a lakást az el vásárlásra jogosult vásárolja meg.

9. § A vételár mértéke

- (1) Ha az el vásárlási jog jogosultja által lakott lakás megvásárlására kívülálló személy tesz vételi ajánlatot, a lakás vételára a beköltözhet forgalmi érték legalább kilencven százaléka.
- (2) Ha az el vásárlásra jogosult a lakásra kívülálló által tett vételi ajánlatot elfogadja, úgy részére a lakást a kívülálló által tett vételi ajánlat tartalma szerint kell elidegeníteni.+
- (3) Ha a lakást az elhelyezésre jogosult, bentlakó jogcím nélküli lakáshasználó részére lehet elidegeníteni a vételár mértékére az (1) bekezdés rendelkezései az irányadóak.

10. § Fizetési feltételek

- (1) Ha a lakást az el vásárlói jog jogosultja vásárolja meg, részére - kérelmére - 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni.
Ez esetben a vételár 20 % - át egy összegben a szerz dés megkötésekor kell megfizetni.
- (2) Részletfizetéskor a mindenkori vételár hátralékra kamatot kell fizetni, melynek mértéke évi 10 %.
- (3) A kamatokkal növelt vételár hátralékot havi egyenl részletekben kell törleszteni.
- (4) A határid re be nem fizetett törleszt részlet után a Ptk. szerinti mindenkori törvényes késedelmi kamat jár.
- (5) A megvásárolt lakásra a vételárhátralék erejéig az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot, valamint a vételár hátralék megfizetésének id tartamára elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be a lakásértékesítéssel megbízott.
- (6) A vételár egyösszeg kifizetése, illetve a vételárhátraléknak határid el tt történ teljes kiegyenlítése esetén a vev t 20 % - os árengedmény illeti meg.
- (7) Aki a szerz désben vállalt kötelezettségét megszegi, az Ltv.-ben és e rendeletben foglalt kedvezményeket elveszíti és a vételárhátralék egy összegben válik esedékessé és viseli az adásvételi szerz désben foglalt jogkövetkezményeket.
- (8) A lakáselidegenítéssel megbízott az el vásárlásra jogosultakat ajánlattal értesíti a lakás megvásárlásának lehet ségér l.
- (9) Az ajánlatnak tartalmaznia kell:
 - a) a lakóépület (lakás) ingatlan-nyilvántartási adatait;

- b) a lakás forgalmi értékét;
- c) a lakás m emléki jellegét, illetve a m emlék jellegb l adódó tulajdonosi többlet kötelezettségeket;
- d) a lakás vételárát, és a fizetési feltételeket;
- e) az árengedmény és vételárkedvezmény mértékét;
- f) az ajánlati kötöttség idejét, amely 60 nap.

(10) A lakásértékesítéssel megbízott ajánlatára a jogosult 30 napon belül köteles írásban nyilatkozni, illetve a felhívásban közölt határid n belül szerz dést kötni.

11.§.

Hatálybalépés

- (1) Ez a rendelet 2010. július 1-én lép hatályba.
- (2) A rendelet kihirdetésér l a jegyz gondoskodik.
- (3) A kihirdetés napja: 2010. június 25.

Dr. Tittmann János
polgármester

Tallósi Károly
címzetes f jegyz

1. számú melléklet a 16/2010.(VI.25.) számú rendelethez

Az értékbecslés tartalmi követelményei

1. Az értékbecslésnek a következő adatokat kell tartalmaznia:

a) az épület

- településen belüli elhelyezkedését, fekvését,
- közm vesítettségének mértékét,
- megközelítés lehet ségét;
- infrastrukturális ellátottságát

b) az épület, melléképületek

- építésének idejét, módját,
- szerkezeteinek, berendezéseinek anyagát, korát, használhatóságuk százalékos mértékét,
- a javítás, helyreállítás szükségességét, az esetleges hatósági kötelezéseket,
- felszereltségét,
- felújításának id pontját és mértékét (részleges vagy teljes), továbbá azt, hogy a felújítás az épület mely f szerkezeteire terjedt ki;

c) az épületben

- a közös használatra szolgáló helyiségek és egyéb közös használatra szolgáló területek nagyságát;

d) a lakás

- alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
- min ségét meghatározó tényez ket,
- épületen belüli elhelyezkedését,
- a bérl által elvégzett, de a bérbeadó által meg nem térített érték növel beruházásokat és azok értékét;

e) a földrészlet

- nagyságát, több lakás esetén az egy lakás hasznos alapterületére vetített földrészlet méretét, hányadát
- további beépítésének lehet ségét,
- egyéb adottságait (pl. parkosított, támfalépítés szükségessége, panorámás-e).

2. Az értékbecslésnek összehasonlító adatokat kell tartalmaznia a kerületben az értékbecslés készítését megelő z hat hónapon belül, legalább három - a magánforgalomban adásvétel útján elidegenített - hasonló adottságú lakás vételáráról.