



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

3./ napirend

JAVASLAT

AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBAN LÉVŐ LAKÁSOK ÉS
HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSÉRŐL SZÓLÓ ÖNKORMÁNYZATI
RENDELET TÁRGYÁBAN

Mór, 2022.12.14.

Előterjesztő:

Fenyves Péter
polgármester

Előkészítette:
Városfejlesztési és -üzemeltetési
Iroda

Az ülés típusa: nyilvános

Zárt ülés esetében jogalapja:

Mötv. 46.§ (2) a)

Mötv. 46.§ (2) b)

Mötv. 46.§ (2) c)

Az előterjesztést véleményezte és az alábbi szempontok szerint tartalmáért felelősséget vállal:

	Dátum	irodavezető neve, aláírása
szakmai	2022. december <u>09.</u>	 Hajnal Tibor
gazdasági-pénzügyi	2022. december <u>09.</u>	 Laki Csabáné
jogi	2022. december <u>09.</u>	 dr. Oross József

Az előterjesztés az alábbi döntési javaslat(ka)t tartalmazza:

RENDELET-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
Döntéshozatal rendje: minősített többség jogalap: Mötv. 42. § 1. pontja és 50. §-a	<u>Rendeletet kapja:</u> <ul style="list-style-type: none">• Önkormányzati Iroda – 1 példány• Városfejlesztési és –üzemeltetési Iroda – 1 példány• Pénzügyi Iroda – 1 példány

Az előterjesztést véleményező bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság

Településfejlesztési Bizottság

Szociális és Egészségügyi Bizottság

Meghívásra javasolt:

- ----

A Képviselő-testület elé terjeszthető:


.....
jegyző

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló
önkormányzati rendelet módosítása tárgyában

1. társadalmi hatásai:	nincs
2. gazdasági hatásai:	nincs
3. költségvetési hatásai:	nincs
3.1. az intézkedés költségvetési egyenlegrontó hatása:	
3.2. az intézkedés egyenlegrontó hatásának fedezete a költségvetésben:	
3.3. az intézkedési költségvetési egyenlegjavító hatása:	
3.4. az intézkedés egyenlegjavító hatásának figyelembevétele a költségvetésben:	
3.5. teljes hatás:	-
3.6. teljes hatás az elfogadott költségvetéshez képest:	-
4. környezeti következményei:	nincs
5. egészségi következményei:	nincs
6. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:	nincs
7. jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:	A lakásértékesítésből származó bevételek felhasználási lehetőségét ki kell bővíteni, hogy szélesebb körben felhasználható legyen infrastrukturális beruházásokra. A lakások lakhatási célú megvásárlásának elősegítése az üzleti céllal szemben.
8. a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:	biztosítottak
9. egyéb:	-

JAVASLAT
AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBAN LÉVŐ LAKÁSOK ÉS HELYSÉGEK
ELIDEGENÍTÉSÉRŐL SZÓLÓ ÖNKORMÁNYZATI RENDELET TÁRGYÁBAN

INDOKOLÁS

Mór Városi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő Mór, Velegi út 18-20-22. szám alatti 4904/4 hrsz-ú társasház a lakások bérbeadásával a MÓR-HOLDING Kft. üzemelteti. Az épület műszaki állapota elavult, felmerült az épületben található 54 db bérlakás értékesítése. A lakások értékesítésére az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 2/2007. (II. 5.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) alapján van mód. A bérlakások értékesítése tárgyában a Képviselő-testület decemberi soros ülésére összeállított előterjesztés készítése során megállapításra került, hogy az önkormányzati rendeletet is több ponton módosítani szükséges az alábbi indokok miatt.

A lakások jelenlegi bérlőit és a bérlővel azonos megítélés alá eső személyeket a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: törvény) 49. §-a szerint elővásárlási jog illeti meg. Azokat a bérlőket, akik élni kívánnak elővásárlási jogukkal és erről az erre vonatkozó polgármesteri felhívásra meghatározott határidőn belül nyilatkoznak, az önkormányzati rendelet 4. §-ában foglaltak szerint a teljes vételár kifizetésének idejétől függően 20% vagy 15% árengedménynek megfelelő összegű vételárkedvezmény illeti meg. Annak érdekében, hogy a lakások eladása elsősorban a jelenlegi bérlők lakhatását és ne a lakások tovább értékesítését szolgálja, javasoljuk a jelenlegi bérlők számára felajánlott lakások esetében a lakás vételárának egy összegű vagy részletfizetéses megfizetésétől függetlenül 5 éves elidegenítési tilalom meghatározását.

Javasoljuk továbbá az önkormányzati rendeletben az elidegenítésből származó bevételek felhasználhatósági körének kiterjesztését a törvény 62. § (3) és (5) bekezdésében meghatározott keretek figyelembevételével.

Szükséges továbbá technikai jellegű módosításokat is elvégezni (készpénzben történő fizetés kikötésének mellőzése, üzemeltető cég változása).

Tekintettel arra, hogy 2007-ben alkotta meg az önkormányzati rendeletet a képviselő-testület, annak szerkezete már nem minden tekintetben felel meg a hatályos jogszabályszerkesztési szabályoknak, a Nemzeti Jogszabálytárban történő publikálása emiatt technikai akadályokba ütközik, így a fenti módosításokkal egységes szerkezetben új rendelet megalkotása szükséges.

A Településfejlesztési és a Pénzügyi Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

A fentiekre tekintettel az alábbi rendelet-tervezetet terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

RENDELET-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022. (XII. 15.) önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. §-ában, 58. §-ában és 2. mellékletében 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

1. §

(1) A rendelet hatálya Mór Városi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére terjed ki.

(2) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Tv.) rendelkezései az irányadók.

2. Lakások elidegenítésére vonatkozó közös szabályok

2. §

(1) Az önkormányzati bérlakások a képviselő-testület kijelölése alapján idegeníthetők el.

(2) Az elidegenítésre kijelölt lakások a vételárnak egy összegben történő megfizetése vagy részletfizetés ellenében értékesíthetők.

(3) Az elidegenítésre kijelölt lakásra elővásárlási jog illeti meg a Tv. 49. §-ában meghatározott személyeket.

3. Elővásárlási joggal érintett lakások eladásának feltételei

3. §

(1) Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár megegyezik a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő bérlői beruházások értékével csökkentett forgalmi értékkel.

(2) A lakás helyi forgalmi értékét a Tv. 52. § (1) bekezdésében felsorolt körülmények figyelembevételével – szakértői értékbecsléssel – kell megállapítani.

4. §

(1) A vételárat egy összegben vagy – az elővásárlásra jogosult kérelmére-részletfizetési kedvezménnyel lehet megfizetni. A (6) bekezdés esetét kivéve a részletfizetés időtartama 15 év lehet.

(2) A vételár szerződéskötéssel egyidejű egy összegben történő megfizetése esetén a 3. § (1) bekezdése alapján megállapított vételár 20%-ának megfelelő összegű árendedményt kell megállapítani.

(3) A vételár részletfizetéssel történő megfizetése esetén - a szerződés megkötésekor - a megállapított vételár 20 %-át egy összegben kell kifizetni.

(4) Részletfizetés esetén kamatot kell fizetni, melynek mértéke a tárgyév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező összeg.

(5) Amennyiben a vevő a vételár 20 %-on felüli részét 5 éven belül fizeti meg, 15 % engedményt illeti meg.

(6) Ha a vevő a lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet alapján szociális bérlakásra lenne jogosult, azaz szociálisan rászoruló személynek minősül és a szerződés megkötésekor a vételár 20 %-ának egy összegben való megfizetésére sem képes, kérelmére a vételár teljes összegére részletfizetési kedvezményben részesíthető, valamint részére legfeljebb 20 évi részletfizetési kedvezmény adható.

(7) A (6) bekezdés szerinti kérelmet a Szociális és Egészségügyi Bizottsághoz kell benyújtani, amely a Képviselő-testülettől átruházott hatáskörben a kérelmet a Polgármesteri Hivatalhoz történő beérkezéstől számított 30 napon belül bírálja el.

5. §

Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg - akár a vételár egy összegben, akár részletekben történő megfizetése mellett - az adásvételi szerződésben a szerződéskötéstől számított 5 éves időtartamra az önkormányzat javára szóló elidegenítési tilalmat kell kikötni és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

6. §

(1) Aki a szerződésben vállalt törlesztő részlet fizetésével késedelembe esik, a késedelembe esés időpontjától - a törlesztő részletnek a Ptk. szerinti pénztartozás esetén megállapítható mértékű- késedelmi kamatot köteles megfizetni. Ha a vevő a vételárrészleteket tartósan – legalább 3 hónap – nem fizeti, az eladó az elállás jogával élhet. Ezen rendelkezést az adásvételi szerződésben rögzíteni kell.

(2) A vételárhátralék erejéig az önkormányzat javára a lakásingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot kell bejegyeztetni.

(3) A lakásingatlant a tartozás fennállásának idejére elidegenítési és terhelési tilalom terheli.

(4) A jelzálogjogot, az elidegenítési és terhelési tilalmat az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell.

7. §

(1) Az önkormányzat javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom esetén a lakást elidegeníteni csak a teljes vételár kifizetését és az 5. §-ban az elidegenítési tilalomra meghatározott időtartam leteltét követően lehet.

(2) Házastársi vagyonközösség megszűntetése esetén a volt házastársaknak egymás javára, vagy közös gyermek részére való tulajdonjog átruházásakor – tartozásátvállalással – a teljes vételár kifizetése nélkül a szerződéshez hozzá kell járulni.

(3) Az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt csak a lakás felújításához, korszerűsítéséhez, toldaléképítéshez, emeletráépítéshez felvett kölcsön és támogatás ingatlan-nyilvántartásbeli bejegyzéséhez adható hozzájárulás.

8. §

(1) Önkormányzati lakás értékesítésre való kijelöléséről a Településfejlesztési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.

(2) Az elővásárlási jog jogosultjának az ajánlatot a Polgármester küldi meg.

(3) Elővásárlási jog esetén az ajánlati kötöttség időtartama az ajánlat kézhezvételétől számított 90 nap.

(4) Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás ingatlan-nyilvántartási adatait és általános jellemzőit,
- b) a lakás forgalmi értékét,
- c) a lakás 3. § szerint megállapított vételárát,
- d) a vételár megfizetésének 4. §-ban szabályozott lehetőségét és feltételeit,
- e) az ajánlati kötöttség időtartamát, ameddig az elővásárlásra jogosult a vételi szándékát és vételár megfizetésének 4. § szerinti módját írásban közölheti.

(5) Ajánlat azon bérlőnek tehető, aki lakbér- és közüzemi díjhátralékkal nem rendelkezik.

(6) A Képviselő-testület határozata alapján az abban foglalt ingatlanokat a Polgármesteri Hivatal készíti elő értékesítésre.

4. Elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítésének feltételei

9. §

(1) A beköltözhető, üres önkormányzati lakás nyilvános pályázat útján értékesíthető. A pályázatokat a Polgármesteri Hivatal 30 nappal hirdeti meg, a jelentkezőket előjegyzi. Az adásvételi szerződést azzal kell megkötni, aki a tárgyaláson a helyi forgalmi értékhez képest a legmagasabb összegű vételi ajánlatot tette.

(2) A pályázati hirdetmény tartalmáról a Képviselő-testülettől átruházott hatáskörben a Pénzügyi Bizottság dönt. A pályázati hirdetményt a Fejér megyei Hírlapban 1 alkalommal, valamint a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és a helyi képűtségben 15 nappal közzé kell tenni.

(3) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a lakás ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatait,
- b) a lakás forgalmi értékét,
- c) az ajánlatok benyújtásának helyét, módját, idejét,
- d) a pályázati eljárásra vonatkozó információszerzés helyét és idejét,
- e) a pályázati biztosíték letételének idejét, módját, visszafizetésének szabályait,
- f) a pályázat nyertesének, megállapításának és kihirdetésének módját.

(4) A vételárat az adásvételi szerződés megkötésétől számított 60 napon belül, az (5) bekezdésben foglaltak kivételével egy összegben kell megfizetni az önkormányzat e célra elkülönített számlájára.

(5) Ha a vevő a lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet alapján szociális bérlakásra lenne jogosult, azaz szociálisan rászoruló személynek minősül, a Szociális és Egészségügyi Bizottsághoz benyújtott kérelmére a vételár teljes összegére részletfizetési kedvezményben részesíthető, valamint részére legfeljebb 20 évi részletfizetési kedvezmény adható.

(6) A Képviselő-testülettől átruházott hatáskörben a Szociális és Egészségügyi Bizottság a kérelmet a Polgármesteri Hivatalhoz történő beérkezéstől számított 30 napon belül bírálja el.

(7) Részletfizetés esetén kamatot kell fizetni, melynek mértéke a tárgyév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező összeg.

(8) A részletfizetési kedvezményrel értékesített lakások vonatkozásában a 6. §-ban foglalt rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell.

5. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozó közös szabályok

10. §

(1) Elidegeníthetők az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként feltüntetett üresen álló vagy bérbeadás útján hasznosított helyiségek.

(2) Az értékesítésre való kijelölestről a Településfejlesztési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.

(3) A helyiség értékesítése során a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.

6. Elővásárlási joggal érintett helyiségek elidegenítésének feltételei

11. §

(1) Az elővásárlási jog jogosultja részére értékesítésre kerülő helyiség vételára a forgalmi érték. A forgalmi érték meghatározása során a helyiséget beköltözhetőnek kell tekinteni.

(2) A vételár megállapítása során a forgalmi értékből le kell vonni a bérlő által a helyiségre fordított és a tulajdonos által jóváhagyott írásbeli megállapodás alapján végzett értéknövelő beruházások – adásvételi szerződés megkötéséig – meg nem térülő nettó értékét.

(3) A helyiség vételárát ingatlanszakértői értékbecslés alapján a Képviselő-testülettől átruházott hatáskörben a Pénzügyi Bizottság állapítja meg.

12. §

(1) Az elővásárlási jog jogosultjának a bruttó 2 millió Ft-ot meg nem haladó vételárát egy összegben, a szerződéskötéstől számított 60 napon belül kell megfizetnie.

(2) Ha a helyiség vételára az (1) bekezdésben meghatározott összeget meghaladja, úgy a vételár 30 %-át a szerződéskötéstől számított 60 napon belül kell megfizetni. A fennmaradó vételárát a szerződéskötéstől számított 2 éven belül, 2 egyenlő részletben – a szerződéskötés napjától számított 1. év és 2. év utolsó napjáig – a tárgyév első napján érvényes jegybanki alapkamattal növelten kell kiegyenlítenie az elővásárlási jog jogosultjának.

(3) A vételár teljes kiegyenlítéséig az ingatlanra a vételár teljes összegéig – az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni az önkormányzat javára.

(4) Aki a szerződésben vállalt részletfizetést határidőre nem teljesíti, az a késedelembe esés időpontjától – a törlesztőrészletnek a Ptk. szerinti pénztartozás esetén megállapítható mértékű – késedelmi kamatot köteles fizetni.

(5) Ha a vevő a vételárrészlet fizetésével 3 hónapot meghaladó késedelembe esik, az eladó az elállás jogával élhet. Ezen rendelkezést az adásvételi szerződésben rögzíteni kell.

13. §

(1) Az elővásárlási jog jogosultjának az ajánlatot a Polgármester küldi meg.

(2) Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatait,
- b) a helyiség vételárát, a megfizetés módját,
- c) az ajánlati kötöttség időtartamát, ameddig az elővásárlásra jogosult a vételi szándékát írásban közölheti.

(3) A vételárra vonatkozó ajánlati kötöttség az ajánlat kézhezvételétől számított 90 nap.

(4) A Képviselő-testület határozata alapján az abban foglalt ingatlanokat a Polgármesteri Hivatal készíti elő értékesítésre.

14. §

Az elővásárlási joggal érintett, de jogát gyakorolni nem kívánó bérlőt a bérleti jog továbbra is megilleti.

7. Elővásárlási joggal nem érintett helyiségek elidegenítésének feltételei

15. §

(1) Az üresen álló, vagy megüresedett helyiség nyilvános pályázat útján vételárra történő licit eljárás keretében értékesíthető.

(2) A pályázati hirdetésről a Képviselő-testületől átruházott hatáskörben a Pénzügyi Bizottság dönt. A pályázati hirdetményt a Fejér megyei Hírlapban 1 alkalommal, valamint a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és a helyi képviseletben 15 napon belül közzé kell tenni.

(3) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a helyiség ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatait,
- b) a helyiség forgalmi értékét (vételár)
- c) az ajánlatok benyújtásának helyét, módját, idejét,
- d) a pályázati eljárásra vonatkozó információszerezés helyét és idejét,
- e) a pályázati biztosíték letételének idejét, módját, visszafizetésének szabályait,
- f) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy a pályázatot – akár indokolás nélkül is – eredménytelennek minősítse,
- g) a pályázat nyertesének megállapításának és kihirdetésének módját.

(4) Az adásvételi szerződést a pályázati tárgyalást követő 15 napon belül azzal a pályázóval kell megkötöni, aki a pályázati tárgyaláson részt vett, a pályázati feltételeknek megfelelt és a tárgyalás során a legmagasabb összegű vételi ajánlatot tette.

(5) A vételárat az adásvételi szerződés megkötésétől számított 60 napon belül egy összegben kell megfizetni az önkormányzat költségvetési számlaszámára.

8. Az elidegenítésből származó bevételek elszámolása és felhasználása

16. §

(1) Az elidegenítést lebonyolító Polgármesteri Hivatal a lakás értékesítésből befolyó vételárat elkülönített számlán köteles kezelni a kamatokkal együtt.

(2) A lakások elidegenítéséből származó – elkülönített számlán elhelyezett – bevétel:

- a) önkormányzati tulajdonban lévő lakóépületek felújítására és az azzal együtt végzett korszerűsítésre,
- b) új lakásépítésre,
- c) új vagy használt lakás vásárlására,
- d) településrendezési tervek szerint lakóövezetbe sorolt területekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra (pl. közművesítés, út- és járdaépítés, stb.),
- e) építési telkek kialakítására,
- f) lakásépítési és lakásvásárlási támogatás nyújtására használható fel.

(3) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítéséből származó bevétel kizárólag önkormányzati fejlesztési célokra és ezek megvalósítását szolgáló pályázati önrő biztosítására lehet felhasználni.

(4) A (2) és (3) bekezdésekben meghatározott jogcímekre fordítandó pénzüsszegekről a képviselő-testület évente a költségvetéséről szóló önkormányzati rendeletében dönt.

A lakásépítési és lakásvásárlási támogatás nyújtásának feltételeiről külön önkormányzati rendelet rendelkezik.

9. Egyéb rendelkezések

17. §

Az értékesítésre kijelölt épületen, lakásban a MÓR-HOLDING Kft. csak azonnali beavatkozást igénylő munkákat végezhet el. Amennyiben a karbantartás körét meghaladó mértékű javítási munka került elvégzésre, arról a MÓR-HOLDING Kft. köteles értesíteni a jegyzőt és az ingatlan vételárát a tényleges felújítási költségekkel növelt összegben kell megállapítani.

18. §

Amennyiben az értékesítésre kijelölt helyiség műemlékvédelmi vagy városképi szempontból felújításra szorul, úgy az ajánlatban illetve a pályázati hirdetményben és az adásvételi szerződésben a felújítási kötelezettséget határidő megjelölésével ki kell kötni. A szerződésben vállalt felújítási kötelezettség nem teljesítése esetére az önkormányzat javára visszavásárlási jogot kell biztosítani.

10. Záró rendelkezések

19. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

20. §

Hatályát veszti Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 2/2007. (II.5.) önkormányzati rendelete.

Mór, 2022.12.08.


Fenyves Péter
polgármester



