

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

11/2021. (IV.22.)¹ önkormányzati rendelete

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes szabályairól

Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. és 58. §-aiban kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. fejezet

A RENDELET HATÁLYA

1. §

(1) A rendelet személyi hatálya kiterjed a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 49. §-ában és az 58. § (1) bekezdésében meghatározott, elővásárlási joggal rendelkező természetes és jogi személyekre, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekre, valamint elővásárlási joggal nem rendelkezőkre (továbbiakban együtt: vevő).

(2) A rendelet személyi hatálya nem terjed ki – a 4. § rendelkezéseinek kivételével – e rendelet hatálybalépése előtt megkötött azon adásvételi szerződések vevőire, akik a (3) bekezdésben meghatározott lakások, helyiségek tulajdonjogát részletfizetés-vállalás mellett szerezték meg Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzatától.

(3) A rendelet tárgyi hatálya kiterjed

- a) Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzatának az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakásokra,
- b) az 1990. szeptember 30. napját követően kizárólag önkormányzati eszközökből létesített, valamint önkormányzati eszközökből vásárolt úgynevezett gondnoki lakásokra,
- c)² a lakások és helyiségek bérletéről és a lakbérékről szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 1. melléklete szerinti (szakemberek elhelyezését szolgáló) szakemberlakásokra,
- d) a nyugdíjasházi lakásokra,
- e) a bérlőkijelölési vagy ismételt bérlő kiválasztási joggal terhelt lakásokra – beleértve az úgynevezett műterem lakásokat is – a jogosultak előzetes hozzájárulása mellett, és
- f) az államtól ingyenesen önkormányzati tulajdonba került nem lakáscélú helyiségekre.

(4) A rendelet tárgyi hatálya nem terjed ki

- a) a Lakásrendelet 1. mellékletében szereplő, a Gazdasági Minisztérium támogatásával vásárolt és ekként nyilvántartott lakásokra (GM lakások),

¹ A 44/2023. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosította (Hatályos: 2024. február 1-től)

² Módosította a 44/2023. (XII.15.) önkormányzati rendelet 1.§-a

b) a (3) bekezdésben felsorolt lakásokra, ha az azokat terhelő bérleti jog megszüntetésére per van folyamatban, vagy a bérleti jogviszony megszüntetését jogerős bírói határozat kimondta.

II. fejezet A LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSÉNEK SZABÁLYAI

1. A lakások vételárának meghatározása³

2. §

(1) Ha a lakást elővásárlási joggal rendelkező vásárolja meg, figyelemmel a hasonló adottságú lakások helyi beköltözhető forgalmi értékére is, akkor a lakás vételára az értékbecslésben megállapított forgalmi érték 70%-a. A vételár megállapításánál figyelemmel kell lenni különös tekintettel az épület településen belüli fekvésére, az épületben lévő lakások számára, az épülethez tartozó földterület, a közös földhasználatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagyságára, az épületek felszereltségére, műszaki állapotára, építés időpontjára, a felújítás óta eltelt időre, a lakás alapterületére és komfortfokozatára, továbbá a lakás szint elhelyezkedésére.

(2) A vételár megállapítása forgalmi értékbecslés alapján az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló önkormányzati rendelet szerint történik, amelyet úgy kell elkészíteni, hogy

- a) külön tartalmazza a felépítmény és a hozzá tartozó földterület piaci forgalmi értékét,
- b) az épület műszaki állapotával összefüggő, a forgalmi érték meghatározását befolyásoló adatokat, és
- c) az épülethez tartozó telek jogi helyzetével kapcsolatos adatokat.

(3) A forgalmi értéket csökkenteni kell a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásai értékével, ha

- a) a lakás az elővásárlásra jogosultnak kerül eladásra, és
- b) a felújítás (beruházás) 10 éven belül volt.

(4) Ha a lakást elővásárlási joggal nem rendelkező vevő lakottan vásárolja meg, akkor a lakás vételára a helyi beköltözhető forgalmi érték 50%-a.

(5) Üresen álló, elidegenítésre meghirdetett önkormányzati tulajdonú lakás vételára nem lehet kevesebb, mint a hasonló adottságú, helyi, beköltözhető lakás forgalmi értékének 100%-a.

2. A vételár kiegyenlítése és a fizetési kedvezmények

3. §

(1)⁴ Elővásárlási joggal nem rendelkező vevő a vételárat egy összegben, a szerződés megkötésekor köteles megfizetni, ugyanez a szabály vonatkozik az üresen álló, beköltözhető lakás vevőjére is.

(2)⁵ Ha a lakást e rendelet alapján az elővásárlásra jogosult vásárolja meg – kérelmére – legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor, a megállapított vételár legfeljebb húsz százalékának egy összegben való

³ Módosította a 44/2023. (XII.15.) önkormányzati rendelet 2.§-a

⁴ Módosította a 44/2023. (XII.15.) önkormányzati rendelet 3.§-a

⁵ Módosította a 44/2023. (XII.15.) önkormányzati rendelet 3.§-a

megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(3)⁶ A (2) bekezdésben meghatározott vevő a megállapodás megkötésétől a fennálló vételárhátralékára kamatot köteles fizetni. A kamat mértéke megegyezik a jegybanki alapkamattal.

(4) Ha a (2) bekezdésben meghatározott vevő

a) a megállapodás megkötésével egy időben a vételárat egy összegben kiegyenlíti, akkor a 2. § (1) bekezdése alapján meghatározott vételárból 30% árcsökkentésre jogosult;

b) a megállapodás megkötésétől számított ötödik év utolsó napjáig a még fennálló vételárhátralékát egy összegben kiegyenlíti, akkor a fennálló vételárhátralékból 20% árcsökkentésre jogosult;

c) a megállapodás megkötésétől számított hatodik év első napjától számítva a még fennálló vételárhátralékát a megállapodásban vállalt időpontnál (határnapnál) korábban egy összegben kiegyenlíti, akkor a fennálló vételárhátralék összegéből 10% vételárhátralék csökkentésére jogosult;

d) a megállapodásban meghatározott éves részletfizetési kötelezettségénél az adott év végéig többet teljesít (előtörleszt), akkor a többletteljesítés összegét a kamatszámítás során a kamatalapból le kell vonni és a kamatot ennek figyelembevételével kell megállapítani.

(5) Amennyiben az előtörlesztést követő évben a vevő az esedékes évi részletfizetési kötelezettségének részben vagy egészben nem tesz eleget, akkor a kamatszámítás során úgy kell eljárni, mintha előtörlesztésre nem került volna sor.

(6) Az 1. § (1) bekezdésében meghatározott vevőknél a vételár vagy vételárhátralék kiegyenlítésére vonatkozó fizetési kedvezményekre az adásvételi szerződés időpontjában hatályos és vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

3. A megvásárolt lakásokhoz kapcsolódó jogkövetkezmények

4. §

(1) Az önkormányzattól részletfizetés kikötésével megvásárolt lakásokra az ingatlan-nyilvántartásba elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni. Tulajdonközösség megszüntetése esetén a polgármester – átruházott hatáskörében eljárva, az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság véleményének kikérése mellett – az elidegenítési tilalom alól felmentést adhat, illetve a vagyonközösség megszüntetéséhez, valamint vagyonmérleggel alátámasztott és igazolt élettársi vagyonközösség rendezéséhez hozzájárulhat.

(2) Az (1) bekezdésben szabályozott elidegenítési és terhelési tilalom más ingatlanra nem vihető át.

(3) Az (1) bekezdésben szabályozott elidegenítési és terhelési tilalom csak a vételárhátralék, illetve kamatfizetési kötelezettség esetén annak kamattal növelt összegének - figyelemmel a 3. § (4) bekezdés b) és c) pontjában foglalt fizetési kedvezményekre is - kiegyenlítése után törölhető az ingatlan-nyilvántartásból.

⁶ Módosította a 44/2023. (XII.15.) önkormányzati rendelet 3.§-a

(4) Az önkormányzattól részletfizetés kikötésével megvásárolt lakásokra az elidegenítési és terhelési tilalom fennállásáig tartási vagy életjáradéki szerződést kötni nem lehet.

(5)⁷ Ha az elővásárlásra jogosult vevő önhibáján kívül olyan helyzetbe került, hogy az adásvételi szerződésből rá háruló kötelezettségeket teljesíteni nem tudja, a polgármester - a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság véleményének kikérése mellett - a közgyűlés által átruházott hatáskörben eljárva az alábbi feltételekkel a szerződés felbontásához a megállapodás megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal hozzájárulhat azzal, hogy

a) a vevő által befizetett részletekből le kell vonni a megállapodás megkötése időpontjától számítva a megállapodás felbontásának időpontjáig esedékes lakbér összegét,

b) a vevő által befizetett részletekből le kell vonni a társasházi díjat, amennyiben a közös költséget nem fizette, amennyiben fizette, növelni kell a felújítási díjjal, és

c) az a) és b) pont alapján kiszámított összeget a vevő részére vissza kell fizetni és a bérleti jogviszony visszaállítása mellett az ingatlan-nyilvántartásban a lakásra bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalmat is törölni kell.

(6) Ha a vevő részletfizetési kötelezettségének hosszabb ideig (legalább 3 hónapig) nem tesz eleget, határidő kitűzését tartalmazó fizetési felszólítással kell élni, ha ez nem vezet eredményre, a követelést bírói úton kell érvényesíteni, illetve az adásvételi szerződésben foglalt bontó feltétel alapján a szerződés felbontását kezdeményezni.

III. fejezet

A HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSI SZABÁLYAI

4. Elővásárlásra jogosultak

5. §

Elővásárlásra jogosult a bérlő.

5. A helyiség árának megállapítása

6. §⁸

(1) Ha a helyiséget (mely akár beköltözhető, akár nem) a bérlő vásárolja meg, akkor a helyiség vételára a forgalmi érték 100%-a.

(2) Az üresen álló, elővásárlási joggal nem terhelt önkormányzati tulajdonú helyiség vételára nem lehet kevesebb a forgalmi érték 100%-ánál.

(3) A vételár megállapítása forgalmi értékbecslés alapján az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló önkormányzati rendelet szerint történik, különös tekintettel a helyiség településen és épületen belüli fekvésére, felszereltségére, műszaki állapotára.

6. A vételár kiegyenlítése és a fizetési kedvezmények

7. §

(1) Elővásárlási joggal nem rendelkező vevő a vételárat egy összegben köteles megfizetni.

⁷ Módosította a 44/2023. (XII.15.) önkormányzati rendelet 4.§-a

⁸ Módosította a 44/2023. (XII.15.) önkormányzati rendelet 5.§-a

(2) Az elővásárlási joggal rendelkező vevő a vételár kiegyenlítésekor 3 évi részletfizetésre jogosult. Az első vételárrészlet nem lehet kevesebb, mint a vételár 50%-a. A fennmaradó vételárhátralékot havi egyenlő részletekben kell teljesíteni. A fennmaradó vételárhátralék után a mindenkor törvényes kamatot kell felszámolni, míg pince és egyéb helyiségek esetében, ha a társasház vagy annak valamely tagja él az elővásárlási joggal, a vételárhátralékot kamat nem terheli.

(3) Ha a vevő a megállapodásban meghatározott éves részletfizetési kötelezettségénél az adott év végéig többet teljesít (előtörleszt), akkor a többletteljesítés összegét a kamatszámítás során a kamatalapból le kell vonni és a kamatot ennek figyelembevételével kell megállapítani. Amennyiben az előtörlesztést követő évben a vevő az esedékes évi részletfizetési kötelezettségének egészben vagy részben nem tesz eleget, akkor a kamatszámítás során úgy kell eljárni, mintha előtörlesztésre nem került volna sor.

7. A megvásárolt helyiséghez kapcsolódó jogkövetkezmények

8. §

(1) Az önkormányzattól részletfizetés kikötésével megvásárolt helyiségre az ingatlan-nyilvántartásba elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni, mely a vételárhátralék kamattal növelt összegének kiegyenlítéséig áll fenn.

(2) Az (1) bekezdésben szabályozott elidegenítési és terhelési tilalom más ingatlanra nem vihető át.

(3) Ha a vevő részletfizetési kötelezettségének hosszabb ideig (legalább 3 hónapig) nem tesz eleget, határidő kitűzését tartalmazó fizetési felszólítással kell élni, ha ez nem vezet eredményre, a követelést bírósági úton kell érvényesíteni, illetve az adásvételi szerződésben foglalt bontó feltétel alapján a szerződés felbontását kezdeményezni.

IV. fejezet

A LAKÁS- ÉS HELYISÉGEELIDEGENÍTÉS ELJÁRÁSI SZABÁLYAI

8. A lakások, helyiségek elidegenítését végzők

9. §⁹

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások, helyiségek elidegenítését Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (a továbbiakban: polgármesteri hivatal) lakásüggyel, vagyonhasznosítással foglalkozó osztálya, a vételárok, illetve vételárhátralékok beszedését a polgármesteri hivatal pénzügyekkel foglalkozó osztálya útján látja el. A lakások, helyiségek forgalmi értékének megállapításával a tulajdonosi joggyakorló külső ingatlanszakértő szervezetet vagy természetes személyt is megbízhat.

9. A lakások elidegenítéséhez kapcsolódó eljárési szabályok

10. §¹⁰

(1) A lakások elidegenítésre való kijelöléséről a polgármester a közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva dönt.

⁹ Módosította a 44/2023. (XII.15.) önkormányzati rendelet 6.§-a

¹⁰ Módosította a 44/2023. (XII.15.) önkormányzati rendelet 7.§-a

(2) Bérlokijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlő-kiválasztási joggal érintett lakást (ideértve a műteremlakást is) csak a jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott polgármesteri döntést a lakásüggyel foglalkozó osztály közli a jogosultakkal, majd az elkészített forgalmi értékbecslés alapján a döntéstől számított 6 hónapon belül a polgármesteri hivatal vagyonhasznosítással foglalkozó osztálya tájékoztatja az elidegenítésre kijelölt lakások bérlőit az ajánlat tartalmáról 30 napos ajánlati kötöttséggel az adott lakások vételi lehetőségéről és az elidegenítés feltételeiről (az elővásárlásra jogosultak köréről, fizetési feltételekről), egyben nyilatkozatot kér arra vonatkozóan, hogy a címzett vagy az elővásárlási joggal rendelkező hozzátartozója élni kíván-e az adott lakás megvásárlásának lehetőségével.

(4) Az elővásárlási jog jogosultja e jogával akkor élhet, ha elfogadja a 2-3. §-okban foglalt feltételeket.

(5) A vételi ajánlat beérkezését követően az adásvételi szerződést legkésőbb 60 napon belül meg kell kötni.

(6) Az adásvételi szerződés az elővásárlási jog jogosítottjával csak akkor köthető meg, ha hitelt érdemlően igazolja – legkésőbb a szerződés aláírásáig – hogy közüzemi díj hátraléka, valamint az önkormányzat felé bérleti díj vagy köztartozása nem áll fenn.

(7) Az elővásárlási joggal nem terhelt lakások elidegenítésére az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos, az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló önkormányzati rendelet versenyeztetésre (versenytárgyalásra vagy pályázatra) vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

10. A helyiségek elidegenítéséhez kapcsolódó eljárási szabályok

11. §

(1) Az elővásárlási jog jogosultja e jogával csak akkor élhet, ha az önkormányzat az adott helyiséget el kívánja idegeníteni.

(2) Az elővásárlási jog gyakorlásának akadályát képezi, ha a vevőnek adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása van, illetve bérleti díj és közüzemi díjtartozása áll fenn.

(3) Az életvédelem céljait szolgáló helyiséget a megyei polgári védelmi parancsnokság hozzájárulásával lehet csak elidegeníteni.

(4) Az elidegenítési eljárásra a 10. §-ban foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

V. fejezet

A LAKÁSELIDEGENÍTÉSŐL SZÁRMAZÓ BEVÉTELEK

11. A lakáselidegenítésből származó bevételek meghatározása

12. §

(1) Elidegenítésből származó bevételnek minősül az önkormányzat, valamint az állami tulajdonból az önkormányzat tulajdonába került lakóépületek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó - a (2) bekezdés szerint csökkentett - bevétele.

(2) Az elidegenítésből származó bevételt csökkenti

a) az épület elidegenítésre való előkészítésével,

b) a földrészlet megosztásával,

c) a társasházzá való átalakítással,

d) a forgalmi érték megállapításával, és

e) az elidegenítés lebonyolításával ténylegesen felmerült költségek.

(3) Az elidegenítésből származó bevételre vonatkozó szabályok az irányadóak a helyi támogatottaktól befolyó rendes és rendkívüli helyi támogatás törlesztésekre is.

12. Az elidegenítésből származó bevételek kezelése

13. §

(1) Az önkormányzat az elidegenítésből származó bevételeit a számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán helyezi el.

(2) A 10. § (2) bekezdése szerint esetben a vételár 50%-a a bérlőkijelölési vagy ismételt bérlő-kiválasztási jog jogosultját illeti meg.

13. A felhasználás jogcímei

14. §

Az önkormányzat az elidegenítésből származó bevételeit lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra különösen

a) a tulajdonában lévő lakóépületeknek (lakóépület részeinek) felújítására és azzal együtt végzett korszerűsítésére (a továbbiakban együtt: felújítás),

b) új lakás építésére, új vagy használt lakás vásárlására,

c) a szociálisan rászorulóknak és lakásgazdálkodási érdekből cserelakásra jogosultak elhelyezésére,

d) településrendezési tervek szerint lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére, építési telkek kialakítására,

e) önkormányzati támogatások nyújtására,

f) az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására, vagy

g) városrehabilitációra használhatja fel.

VI. fejezet
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

15. §

A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

16. §

Hatályát veszti a Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások, lakóépületek és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes szabályairól szóló 18/1994. (VI.29.) önkormányzati rendelet.

Pintér Tamás s.k.
polgármester

Dr. Molnár Attila s.k.
jegyző

1. Kihirdetési záradék:

A rendelet egységes szerkezetbe foglalva a módosításáról rendelkező 44/2023. (XII.15.) önkormányzati rendelettel.

Dunaújváros, 2023. december 15.



1. melléklet a 11/2021. (IV.22.) önkormányzati rendelethez¹¹

¹¹ Hatályon kívül helyezte a 44/2023. (XII.15.) önkormányzati rendelet 8.§-a