

**Piliscsaba Nagyközség Önkormányzat
Képviselő- testületének**

19/2009. (X. 01.) rendelete

**az
önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások elidegenítésére vonatkozó
egyes szabályokról**

Piliscsaba Nagyközség Önkormányzatának Képviselő- testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54.§-ában (továbbiakban: Ltv.) kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

**I.
A rendelet hatálya**

1. §

A rendelet hatálya kiterjed Piliscsaba Nagyközség közigazgatási területén az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások elidegenítésére.

**II.
Az eladási tilalom alatt álló házingatlanok**

2. §

Az eladási tilalom alatt álló házingatlanok jegyzékét a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

**III.
Önkormányzati bérlakások elidegenítésének feltételei**

3. §

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában levő lakásra más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg:
- a) a bérlőt;
 - b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;
 - c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;
 - d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.
- (2) Amennyiben a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a helyi forgalmi érték teljes összegének 80 %-a.
- (3) A vevő a vételárat a szerződés megkötésekor egy összegben köteles kiegyenlíteni.

(4) Amennyiben vevő a vételár kifizetésére pénzügyi hitel felvételével vállal kötelezettséget, úgy az adásvételi szerződés megkötésére az eladó tulajdonjogának a teljes vételár kifizetéséig történő fenntartásával kerül sor. A tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye, illetve a pénzügyi hitel biztosítékaul szolgáló jelzálogjog az ingatlan – nyilvántartásba bejegyzésre kerül. A szerződésben egyoldalú elállási jogot kell kikötni az Önkormányzat javára azon esetre, ha vevő vagy a pénzügyi intézet a teljes vételárat a szerződésben vállalt határidőig nem fizeti meg.

4. §

Annak a bérlőnek, aki külön törvény szerinti fogyatékos személy vagy nyugellátásban nem részesül, és elővásárlási jogával nem él, vagy helyzeténél fogva nem képes élni, szerződésének fennállásáig, lakását harmadik személynek csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

5.§

(1) Részletre vétel esetén a vételár a helyi forgalmi érték teljes összegének 90 %-a.

(2) A megállapított vételár 20 %-át a szerződés megkötésekor egy összegben kell befizetni.

(3) A teljes vételár befizetésére 15 évre részletfizetési kedvezményt kell biztosítani. Az adásvételi szerződésben a vételár-hátralékra a mindenkori Ptk. szerinti kamatot kell kikötni. A vevőt a szerződés megkötésétől számított egy évig kamatfizetési kötelezettség nem terheli. A teljes vételár kifizetéséig az ingatlanra a vételárhátralék és járulékaik erejéig jelzálogjogot, illetve annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.

(4) Az ingatlan megterheléséhez a Polgármester, elidegenítéséhez a Képviselő- testület hozzájárulása szükséges. Az ingatlan további jelzálogjoggal a jelzálogszerződés megkötésének időpontjára vonatkozó napi forgalmi értékének 50 %-os mértékéig terhelhető.

(5) Ha a vevő a szerződés megkötésekor a vételár 20 %-át meghaladó fizetést teljesít, őt a többletfizetés után 10 % árengedmény illeti meg. A vételárhátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtti kiegyenlítése (rendkívüli törlesztés) esetén a vevő részére fennálló tartozásból 20 % engedményt kell adni. A teljes visszafizetést el nem érő egyéb rendkívüli törlesztés esetén az előírt törlesztési kötelezettségen felüli éves összeg 20 %-ának megfelelő összegű engedményt kell adni.

(6) Amennyiben a vevő a szerződésben vállalt fizetési feltételeket megszegi, az e §. (5) bekezdésében foglalt kedvezményeket meg kell vonni. Ez alól rendkívüli esetben a Képviselő- testület adhat felmentést.

6. §

A jogcím nélkülivé vált lakáshasználók az általuk lakott lakásokat a lakással kapcsolatos tartozások kiegyenlítése után a lakás forgalmi értéke 95%-ának egyösszegű befizetése mellett vásárolhatják meg.

7. §

(1) A rendelet által megnevezett elidegenítési ügyekben a Képviselő- testület az illetékes szakbizottság javaslata alapján dönt.

(2) Az Ltv. 54. § (1) bekezdés e.) pontja alapján az Önkormányzat által elkészített ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a.) a bérlakás legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más adatait (címe, helyrajzi száma, alapterülete, szobaszáma, komfortfokozata, stb.)
- b.) a bérlakás vételárát és vételár kialakításánál figyelembe vett tényezőket (ingatlan forgalmi értékbecslés),
- c.) a fizetési feltételeket, valamint
- d.) tájékoztatást arról, hogy amennyiben lakbér, víz, illetve csatornadíj tartozása, vagy a társasház felé díj tartozása, illetve helyi adó tartozása áll fenn, tartozásának kiegyenlítéséig elővásárlási joggal nem élhet.

(3) Az ajánlati kötöttség ideje 30 nap. Amennyiben vevő pénzügyi hitel felvételével vállalkozik a vételre, úgy az eladó azt további 40 munkanappal meghosszabbíthatja.

8. §

(1) Amennyiben a bérlő és családja egy főre eső jövedelme a mindenkori öregségi nyugdíjminimumot nem haladja meg a Képviselő- testület a vevő kérésére:

- a./ a vételár mértékét 5 %-kal csökkentheti,
- b./ a szerződéskötéskor egy összegben fizetendő összeget a vételár 10%-ára mérsékelheti,
- c./ a kamatfizetési kötelezettség alól mentességet engedélyezhet.

(2) A bérlő által az adásvétel időpontját megelőzően legfeljebb öt évvel korábban elvégzett és számára meg nem térített, számlával igazolt értéknövelő beruházások költségei a lakás vételárát csökkentik.

(3) Az elővásárlási joggal nem érintett lakások eladási feltételeit külön önkormányzati rendelet tartalmazza.

III.

Az önkormányzati lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának szabályozása

9. §

(1) Az Önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételeit az alábbi célokra használhatja fel:

- a) önkormányzati tulajdonban lévő lakóépület teljes vagy részleges felújítására, korszerűsítésére,
- b) település rehabilitációra,
- c) az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,
- d) önkormányzati lakásfenntartási támogatások nyújtására,
- e) lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére.

(2) A Képviselő- testület a felhasználás mértékéről és konkrét céljairól minden évben a költségvetési rendeletben dönt.

**IV.
Záró rendelkezések**

10. §

(1) E rendelet 2009. október 1. napjától lép hatályba.

(2) A rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell. Folyamatban lévő ügynek tekintendő, ha a bérlő a vételi ajánlatot 2009. október 1.-éig megtette.

(3) E rendelet kihirdetéséről a Jegyző a rendeletnek a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztésével gondoskodik.

Piliscsaba, 2009. október 01.

**Petrin László
jegyző**

**Dr. Solti Gábor
polgármester**

Záradék:

E rendelet 2009. október 01.-jén a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel kihirdetésre került.

**Petrin László
jegyző**

Piliscsaba Nagyközség Önkormányzata
Képviselő-testületének

**19/2009. (X. 01.)
rendelete**

**Az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások elidegenítésére vonatkozó
egyes szabályokról**

Záradék: Ezen rendelet kihirdetésre került Piliscsaba Nagyközség Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján 2009. október 01-től 2009. október 21-ig

Piliscsaba, 2009. október 01.

Petrin László
jegyző

1. sz melléklet
19/2009. (X. 01.) számú rendelethez

1. számú melléklet
Az eladási tilalom alatt álló házingatlanok jegyzéke

Lakás jellege	Lakás címe	Hrsz.	Lakás nagysága (m ²)
komfortos	Szent I. király u. 32.	1041/2	85