

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2010. június 24-én tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítéséről szóló 10/2005. (I. 31.) sz. önkormányzati rendelet felülvizsgálatára

Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Közép-Magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Felügyeleti és Igazgatási Monitoring Főosztálya a Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szervéről szóló 318/2008. (XII. 23.) Korm. rendelet 12. § (2) bekezdés a) pontja alapján, az annak végrehajtására vonatkozó Közép-Magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Szervezeti és Működési Szabályzatának kiadásáról szóló 23/2008. (HÉ 54.) ÖM utasítás (7) bekezdése a) pont i. alpontja szerint áttekinti és elemzi a helyi önkormányzatok ágazati rendeletalkotását.

A fenti felhatalmazás alapján a Főosztály áttekintette és elemezte a Közép-Magyarországi régió önkormányzatainak az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával és elidegenítésével kapcsolatos rendeleteit, a hatályos jogi szabályozás és az Alkotmánybíróság gyakorlatának figyelembevételével.

A Főosztály tájékoztatója, valamint a rendelet megalkotása óta bekövetkezett változások számbavétele alapján, **az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítéséről szóló 10/2005. (I. 31.) sz. önkormányzati rendelet** egyes rendelkezéseinek felülvizsgálata vált szükségessé.

Fentiekre tekintettel, kérem a tisztelt Képviselő-testületet az alábbi rendelkezések felülvizsgálatára!

A 10. § (1), (2) és (3) bekezdésének hatályon kívül helyezése javasolt, tekintettel arra, hogy az elmúlt időszak tapasztalata alapján, a gyakorlatban nem érvényesülnek.

A III. fejezet Elővásárlási joggal nem érintett, jogcímnélküli lakók által lakott lakások elidegenítésére vonatkozó rendelkezéseit javasolt hatályon kívül helyezni, azzal a kitételrel, hogy amely lakás elidegenítése a korábbiakban e rendelkezések alapján történt és a teljesítés jelenleg is folyamatban van, arra vonatkozóan a rendelet ezen részét a továbbiakban alkalmazni kell. Az önkormányzat nem kívánja elidegeníteni a jogcím nélküli lakók által lakott lakásait.

Javasolt, hogy az 1. sz. mellékletet (Értékesíthető lakás(ok)) e rendelet hatályon kívül helyezze, s ezáltal az 1. § második mondatának hatályon kívül helyezése is, mely az 1. sz. mellékletre hivatkozik. A mellékletben található lakás elidegenítése már megtörtént.

Javasolt, hogy a 2. sz. mellékletet (A Képviselő-testület kijelöléséig nem értékesíthető lakások jegyzéke: I. Lakott lakások, II. Üres lakások) e rendelet hatályon kívül helyezze, s ezáltal a 2. § (2) bekezdésének hatályon kívül helyezése is, mely a 2. sz. mellékletre hivatkozik.

Az egységes szerkezetbe foglalt rendeletben a *dőlt*, aláhúzott betűtípus a hatályon kívül helyezendő rendelkezéseket jelöli.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítéséről szóló 10/2005. (I. 31.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet, alább megfogalmazott tartalommal történő megalkotására!

Gödöllő, 2010. június „17.”

Dr. Gémesi György
Polgármester



*.../2010. évi sz. önkormányzati rendelet
az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítéséről szóló 10/2005. (I. 31.) sz.
önkormányzati rendelet
módosításáról*

1. § (1) Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével az alábbi rendelkezések hatályukat veszítik:

- A rendelet 10. §-a,

- a rendelet 1. §-ának második mondata,

- a rendelet 2. § (2) bekezdése,

- a rendelet III. fejezetét e rendeletet hatályon kívül helyezi azzal a kitéttel, hogy amely lakás elidegenítése a korábbiakban e rendelkezések alapján történt és a teljesítés jelenleg is folyamatban van, arra vonatkozóan a rendelet III. fejezetében foglaltakat alkalmazni kell,

- a rendelet 1. számú melléklete (Értékesíthető lakás(ok)),

- a rendelet 2. számú melléklete (A képviselő-testület kijelöléséig nem értékesíthető lakások jegyzéke: I. Lakott lakások, II. Üres lakások).

Gödöllő, 2010. június

10/2005. (I. 31.) sz. önkormányzati rendelet,
valamint az ezt módosító 12/2006. (IV. 10) sz., a 36/2006.(XII. 18.) sz.,
a 12/2007.(II. 23.) sz., a 40/2007. (XII. 14.) sz., valamint a 23/2008. (VI. 26.) számú
önkormányzati rendeletekkel egységes szerkezetbe foglalt szövege
az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítéséről

Gödöllő Város Képviselő-testülete a mód. 1993. évi LXXVIII. tv.-ben kapott felhatalmazás alapján a Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások elidegenítéséről a következő rendeletet alkotja:

I. fejezet

Bevezető rendelkezések

- ¹1.§ A rendelet hatálya a Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakásokra terjed ki. Az 1. számú melléklet szerinti lakás(ok) értékesíthető(ek).
2. § (1)² Az elidegenítésre kijelölt lakások jegyzékét a képviselő-testület hagyja jóvá.

(2) A nem értékesíthető lakások jegyzékét a rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

II. fejezet

Az elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítéséről

1. Adásvételi szerződéskötési feltételek

3. § A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett önkormányzati lakások vételára: a lakott forgalmi érték 100 %-ának megfelelő összeg.
4. § (1) A törvény alapján elővásárlásra jogosultat megillető részletfizetési feltételek:
- a) ³kérelmére legalább 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni,
 - b) kérelmére a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb 10 %-ának egy összegben való megfizetése köthető ki,
 - c) az első vételár részlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

- (2) Az elővásárlásra jogosult számára amennyiben a részletfizetési kedvezményt igénybe veszi, az adásvételi szerződésben elő kell írni a Ptk. szerinti szerződéses kamatot, továbbá tájékoztatni kell arról, hogy amennyiben a vételár hátralék megfizetésével késedelembe esik, úgy késedelmi kamat fizetésére is kötelezetté válik.

¹ Módosította: 23/2008. (VI.26.) sz. önk. rendelet Hatályos: 2008. június 26-tól

² Módosította: 40/2007. (XII. 14.) Hatályos: 2007. december 14-től

³ Módosította: 12/2006. (IV.10.) sz. önkormányzati rendelet

- (3) Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg és a szerződés megkötésekor a szerződéskötéstől számított két éven belül vállalja a vételár megfizetését, az eladó részéről el kell tekinteni kamat kikötésétől a vételár hátralékra.
- (4) A részletfizetési kedvezménnyel értékesített lakásokra a vételár hátralék és járulécai befizetésének biztosítására jelzálogjogot kell alapítani az eladó javára, melynek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell előírni.
- (5) Az (1) bekezdés szerint alapított jelzálogot biztosító elidegenítési és terhelési tilalom alól felmentés nem adható.
- (6) A részletfizetési kedvezménnyel értékesített lakásokra az adásvételi szerződés megkötésének feltétele az eladó részére, hogy a vevő a lakásra vagyonszükségleti szerződés kössön, melynek kedvezményezettje az önkormányzat.
5. § Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg és a szerződés megkötésekor egy összegben megfizeti a vételárat, az eladó részéről a vételár összege 10 %-ának megfelelő összegű vételár engedményt kell biztosítani.
6. § Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg és a szerződéskötéstől számított két éven túli, de tíz évet meg nem haladó törlesztési időt vállal a vételár hátralék megfizetésére, vagy részletfizetési kedvezménnyel kötött adásvételi szerződés időtartama alatt egy összegben befizeti a vételár hátralékot, úgy a vételár hátralék 5 %-ának megfelelő engedményt kell számára adni.
7. § Ha a lakást nem az elővásárlásra jogosult vevő vásárolja meg, a lakás vételárát egy összegben az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg kell megfizetnie, az elővásárlásra nem jogosult vevő nem veheti igénybe az elővásárlásra jogosultat megillető kedvezményeket, illetve engedményeket.

2. Eljárási szabályok

8. § A jegyző közli az elővásárlásra jogosulttal az önkormányzat értékesítési szándékát, e nyilatkozatban tájékoztatja a jogosultat a lakás vételáráról, a jogosultat megillető kedvezményekről és engedményekről, a kézhezvételtől számítandó 30 nap jogvesztő határidő biztosításával, felhívja a jogosultat az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozat megtételére. A jogosultat figyelmeztetni kell a nyilatkozat tételének, illetve hallgatásának következményeire.
9. § (1) Ha a Lakástörvény 49. § (1) bekezdésében felsoroltak közül – a törvény 49. § (1) bekezdés d/ pontja szerinti jogosult az ott előírt hozzájárulás közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt hozzájárulás becsatolásával – az eladóhoz intézett nyilatkozatában az ajánlat tartalmát a magáévá teszi, az adásvételi szerződést a jogosulttal nyilatkozatának a Polgármesteri Hivatalhoz beérkezésétől számított 15 napon belül meg kell kötni.
- (2) Az adásvételi szerződéskötés megkötését megelőzően a jogosultat nyilatkoztatni kell a kedvezmények, illetve engedmények igénybevételéről.

10. § (1) Amennyiben a jogosult elővásárlási jogával nem él, illetve nem tesz nyilatkozatot az erre rendelkezésre álló határidőben, a lakás megvásárlásának lehetőségét nyilvánosan közzé kell tenni legalább egy országos és egy helyi lapban, valamint a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján is.

(2) A lakás megvásárlására az országos napilapban történő megjelenéstől számított 30 napon belül bárki ajánlatot tehet e rendelet szerinti tartalommal.

⁴ (3) Amennyiben a lakás megvásárlására a (2) bekezdésben meghatározott határidőben többen tesznek ajánlatot, köztük az 45/2005. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. sz. mellékletét képező Árverési Szabályzat előírásainak megfelelő árverést kell tartani, melynek eredményeként az ott kialakult legmagasabb összegű vételáron köthető meg az adásvételi szerződés.

III. fejezet

Elővásárlási joggal nem érintett, jogcímnélküli lakók által lakott

lakások elidegenítése

1. Elidegenítési feltételek

11. § A nem elővásárlásra jogosult által lakott lakás vételára a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő összeg.

12. § (1) Ha a lakást a bennlakó vásárolja meg, részére kedvezmény, vagy engedmény nem adható, a vételár teljesítésére az eladó tulajdonjogának fenntartása mellett legfeljebb 30 nap határidőt lehet biztosítani.

(2) A bennlakó lakáshasználó kérésére, amennyiben arról nyilatkozik, hogy a vásárláshoz pénzügyi hitelt vesz igénybe, legfeljebb 60 nap határidő biztosítható, mely indokolt esetben meghosszabbítható.

⁵12/A. §. Ha a bennlakó lakáshasználó vállalja, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár ötven százalékát egy összegben vételárelőleg címén az eladónak megfizeti, kérésére a vételárhátralék teljesítéséhez legfeljebb 5 év részletfizetési kedvezmény biztosítható az alábbi feltételek eladó általi kikötése mellett :

- a vételár hátralék 3 éven belüli megfizetése kamatmentes,

- a vételár hátralék 3 évet meghaladó időtartamú törlesztése esetén elő kell írni a Ptk. szerinti szerződéses kamatot, továbbá tájékoztatást kell adni arról, hogy amennyiben a vevő a vételár hátralék megfizetésével késedelembe esik, úgy késedelmi kamat fizetésére is kötelezetté válik,

- a lakás tulajdon megszerzésének feltétele a vételár hiánytalan teljesítése,

- a vételár nem szerződésszerű teljesítése esetére az eladó javára elállási jogot kell kikötni azzal, hogy e jog gyakorlása esetén a befizetett vételárelőlegből eladó levonhatja az adásvételi szerződés hatályban létének időtartamára megállapítható

⁴ Módosította: 12/2006. (IV. 10.) sz. önkormányzati rendelet

⁵ Kiegészítette: 12/2006. (IV.10.) sz. önkormányzati rendelet

lakáshasználati díj összegét valamint az esetlegesen fennálló, a vevő által meg nem fizetett és az eladót megillető közüzemi díjtarozások összegét.

2. Eljárási szabályok

13. § A jegyző közli a bennlakó jogcímnélküli lakáshasználóval az önkormányzat értékesítési szándékát, e nyilatkozatban tájékoztatja a lakáshasználót a lakás vételáráról és az adásvételi szerződéskötés feltételeiről. Felhívja a lakáshasználót, hogy a kézhezvételtől számítandó 15 napon belül nyilatkozzon, a megismert feltételekkel megvásárolja-e a használatában lévő lakást.

14. § (1) Ha a bennlakó nyilatkozik az adásvételi szerződés megkötéséről, vele kell megkötni az adásvételi szerződést e rendeletben foglaltak szerint.

(2) Az adásvételi szerződés megkötését megelőzően a lakáshasználót nyilatkoztatni kell arról, hogy pénzügyi hitel felvételéhez kéri-e türelmi idő biztosítását.

⁶15. § Amennyiben a bennlakó lakáshasználó a lakást nem vásárolja meg, vagy az előirt határidőben nem tesz nyilatkozatot, a lakást az 45/2055. (XII. 19.) sz. önkormányzati rendelet 1. sz. mellékletét képező Árverési Szabályzat szerint nyilvánosan, árverés keretében kell értékesíteni.

IV. fejezet

Üres lakások elidegenítése

16. § Az üres önkormányzati lakások értékesítéséről egyedi kijelöléssel a képviselő-testület hozhat döntést.

⁷**17. §** Az üres önkormányzati lakások értékesítését az 1999. évi 10. (III. 30.) sz. önkormányzati rendelet mellékletét képező Árverési Szabályzat előírásai szerinti nyilvános árverés tartásával kell lebonyolítani.

V. fejezet

Záró rendelkezések

18. § Az önkormányzati lakások értékesítését e rendelet keretei között a Polgármesteri Hivatal végzi, a képviselő-testület felhatalmazza a Polgármesteri Hivatalt az elidegenítések lebonyolítására, az adásvételi szerződések megkötésére.

19. § (1) A rendelet alapján elidegenítésre kerülő lakások vételárának kialakításához igazságügyi szakértővel forgalmi értékbecslést kell készíttetni.

⁶ Módosította: 12/2006. (IV. 10.) sz. önkormányzati rendelet

⁷ Módosította: 12/2006. (IV. 10.) sz. önkormányzati rendelet

(2) A rendelet II. fejezetében szabályozott értékesítések esetén az ingatlanforgalmi értébecslést a Lakástörvény 52. § (1) bekezdése szerinti tartalommal kell elkészíttetni.

20. § (1) Ez a rendelet 2005. április 1-jén lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti az 1994. évi 10. (IV. 28.), valamint az 1996. évi 25. (XII. 29.) sz. önkormányzati rendelet.

Gödöllő, 2005. január 27.

Dr. Gémesi György sk.
polgármester

Dr. Nánási Éva sk.
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva: 2008. július 10.

Értékesíthető lakás(ok)

I. Lakott lakások

<u>Sorszám</u>	<u>A lakás címe</u>
<u>1.</u>	<u>Dózsa Gy. út 60. I/2.</u>

⁸ Módosította: 23/2008. (VI.26.) sz. önk. rendelet Hatályos: 2008. június 26-tól

A Képviselő-testület kijelöléséig nem értékesíthető lakások jegyzéke

I. Lakott lakások

<u>Sorszám</u>	<u>A lakás címe</u>
1.	<u>Ady E. st. 10. 2.</u>
2.	<u>Ady E. st. 12. 2.</u>
3.	<u>Allomás u. 18. 3.</u>
4.	<u>Allomás u. 18. 6.</u>
5.	<u>Dózsa Gy. út 1-3. 1/8.</u>
6.	<u>Dózsa Gy. út 1-3. 5/33.</u>
7.	<u>Dózsa Gy. út 1-3. 6/42.</u>
8.	<u>Dózsa Gy. út 1-3. 6/46.</u>
9.	<u>Dózsa Gy. u. 1-3. 10/78.</u>
10.	<u>Dózsa Gy. u. 14. 1.</u>
11.	<u>Dózsa Gy. u. 14. 4.</u>
12.	<u>Erdész köz 9/3.</u>
13.	<u>Erzsébet krt. 13. fsz. 3.</u>
14.	<u>Erzsébet krt. 13. 2/8.</u>
15.	<u>Fürdő u. 9. 1/4.</u>
16.	<u>Harmat u. 8.</u>
17.	<u>Harmat u. 9.</u>
18.	<u>Harmat u. 11.</u>
19.	<u>Harmat u. 15.</u>
20.	<u>Harmat u. 17.</u>
21.	<u>Harmat u. 19.</u>
22.	<u>Harmat u. 21.</u>
23.	<u>Harmat u. 23.</u>
24.	<u>Harmat u. 25.</u>
25.	<u>Isaszegi út 41. 1.</u>
26.	<u>Kazinczy krt. 9. 1/4.</u>
27.	<u>Kazinczy krt. 14. 1/4.</u>
28.	<u>Knézich K. u. 18. (1.)</u>
29.	<u>Knézich K. u. 18. (2.)</u>
30.	<u>Kossuth L. u. 52. 4/13.</u>
31.	<u>Kossuth L. u. 54. 2/8.</u>
32.	<u>Kossuth L. u. 56. fsz. 2.</u>
33.	<u>Köztársaság u. 40. fsz. 2.</u>
34.	<u>Munkácsy M. u. 3/b. 2/9.</u>
35.	<u>Palota-kert 3. 1/5.</u>
36.	<u>Palota-kert 6. 10/1.</u>
37.	<u>Palota-kert 6. 10/2.</u>
38.	<u>Palota-kert 6/a. 10/2.</u>
39.	<u>Palota-kert 7. fsz. 2.</u>
<u>Sorszám</u>	<u>A lakás címe</u>
40.	<u>Palota-kert 7. 4/2.</u>
41.	<u>Palota-kert 10. 5/1.</u>
42.	<u>Palota-kert 10. 8/1.</u>
43.	<u>Palota-kert 12. 4/3.</u>

⁹ Módosította: 40/2007. (XII.14) sz. önk. rendelet Hatályos: 2007. december 14-től.

44.	<u>Palota-kert 12. 9/3.</u>
45.	<u>Szabadka u. 6/b. 1/5.</u>
46.	<u>Szabadság u. 19/b. 1/4.</u>
47.	<u>Szabadság u. 167. 2.</u>
48.	<u>Szárítópuszta 1. 2.</u>
49.	<u>Szárítópuszta 2.1.</u>
50.	<u>Szárítópuszta 2. 2.</u>
51.	<u>Szárítópuszta 2. 3.</u>
52.	<u>Szárítópuszta 2. 4.</u>
53.	<u>Szárítópuszta 3. 1.</u>
54.	<u>Szárítópuszta 3. 2.</u>
55.	<u>Szárítópuszta 5. 1.</u>
56.	<u>Szárítópuszta 5. 2.</u>
57.	<u>Szárítópuszta 5. 3</u>
58.	<u>Szárítópuszta 5. 4.</u>
59.	<u>Szárítópuszta 5. 5/a.</u>
60.	<u>Szárítópuszta 5. 5/b.</u>
61.	<u>Szárítópuszta 5. 6.</u>
62.	<u>Szárítópuszta 5. 7.</u>
63.	<u>Szárítópuszta 5. 8.</u>
64.	<u>Szárítópuszta 5. 9.</u>
65.	<u>Szárítópuszta 5. 10.</u>
66.	<u>Szárítópuszta 5. 11.</u>
67.	<u>Szt. János u. 14/b. 4/13.</u>
68.	<u>Szt. János u. 17. fsz. 2.</u>
69.	<u>Szt. János u. 17. 1/6.</u>
70.	<u>Szt. János u. 19. 4/15.</u>
71.	<u>Szt. János u. 24. u. 1/23.</u>
72.	<u>Szt. János u. 24. 2/29.</u>
73.	<u>Szt. János u. 26. fsz. 6.</u>
74.	<u>Zombor u. 1. 1/7.</u>
75.	<u>Zombor u. 1. 1/11.</u>
76.	<u>Zombor u. 1. 1/18.</u>
77.	<u>Zombor u. 1. 2/4.</u>
78.	<u>Zombor u. 1. 2/7.</u>
79.	<u>Zombor u. 1. 2/13.</u>
80.	<u>Zombor u. 1. 2/15.</u>

II. Üres lakások

<u>Sorszám</u>	<u>A lakás címe</u>
<u>1.</u>	<u>Ady E. st. 10. 1.</u>
<u>2.</u>	<u>Ady E. st. 10. 3.</u>
<u>3.</u>	<u>Ady E. st. 10. 4.</u>
<u>4.</u>	<u>Ady E. st. 12. 1.</u>
<u>5.</u>	<u>Ady E. st. 12. 4.</u>
<u>6.</u>	<u>Dózsa Gy. út 60.</u>
<u>7.</u>	<u>Harmat u. 13.</u>
<u>8.</u>	<u>Kazinczy krt. 9. 4/16.</u>
<u>9.</u>	<u>Munkácsy M. u. 7. 3/1.</u>
<u>10.</u>	<u>Szabadság út 167. 1.</u>
<u>11.</u>	<u>Szárítópuszta 1. 1.</u>
<u>12.</u>	<u>Szt. János u. 19. 2/8.</u>
<u>13.</u>	<u>Szt. János u. 24. 3/43.</u>
<u>14.</u>	<u>Szt. János u. 26. 2/22.</u>
<u>15.</u>	<u>Szt. János u. 26. 2/23.</u>
<u>16.</u>	<u>Zombor u. 1. 2/18.</u>