

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata
14/2004. (IV.27.) számú rendelete
az önkormányzati tulajdonban lévő házingatlanok és nem lakás céljára szolgáló
ingatlanok elidegenítéséről
(módosításokkal és kiegészítésekkel egységes szerkezetbe foglalva)

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 9. pontjában biztosított feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:*1

I.
Általános rendelkezések
1.§

- (1) E rendelet alkalmazása szempontjából önkormányzati tulajdonban álló házingatlan (a továbbiakban: házingatlan):
 - a) rendeltetésére tekintet nélkül minden olyan épület és hozzá tartozó földrészlet,
 - b) társasházban lévő minden olyan öröklakás és az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként bejegyzett, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amelynek tulajdonosa Sátoraljaújhely Város Önkormányzata.
- (2) E rendeletnek a házingatlanra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni a vegyes (részben önkormányzati, részben más) tulajdonban álló házingatlanban lévő önkormányzati tulajdoni hányadra, továbbá az önálló – önkormányzati tulajdonban álló – pincékre.
- (3) E rendelet alkalmazása szempontjából elidegenítés:
a házingatlannak eladása, illetőleg cseréje.

2.§*2

- (1) A határozatlan időre bérbe adott önkormányzati házingatlanra elővásárlási jog illeti meg
 - a) a bérlőt,
 - b) a bérlőtársakat egyenlő arányban,
 - c) az a) és b) pontban felsoroltak hozzájárulásával, az egyenes ági rokonokat, valamint örökbe fogadott gyermekeket.
- (2) Nem áll fenn elővásárlási jog
 - a) a határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező lakásra, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségre,
 - b) az olyan önkormányzati lakásra, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségre mely a helyi építési szabályzatban bontásra ítélt épületben van, illetőleg az épület a településszerkezeti terv alapján rehabilitációra kijelölt területen van,
 - c) a bérlő kijelölési és ismételten gyakorolható bérlő-kiválasztási joggal érintett lakásra,
 - d) a műemlék épületben lévő lakásra, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségre,
 - e) az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakásra, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségre,
 - f) a 2001. év után, állami támogatással épült lakásra.

- (3) A határozott időre bérbe adott önkormányzati házingatlant a bérlő kérelmére a Képviselő-testület elidegenítheti.

3.§

Az elidegenítésre kijelölt házingatlan mindaddig nem értékesíthető, amíg

- a) az egynél több lakást, illetőleg több önálló rendeltetésű helyiséget magába foglaló lakás vagy vegyes rendeltetésű épületek társasházzá nyilvánítása nem történt meg,
- b) az ingatlan nem rendelkezik önálló víz-, villanyórával,
- c) az elővásárlási joggal rendelkező bérlő a bérleménnyel kapcsolatban fennálló bérleti díj, közüzemi díj hátralékait nem rendezi.

4.§

- (1) Elővásárlás esetén az ajánlati kötöttség ideje az ajánlat kézhezvételét követő 30 nap.
- (2) Az ajánlatnak tartalmaznia kell:
 - a) a házingatlan legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más adatait (cím, helyrajzi szám, alapterület, szobaszám, komfortfokozat, stb.)
 - b) a házingatlan lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
 - c) a házingatlan vételárát, a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet összegét, a részletfizetés időtartamát, a havi részlet összegét, a vételárhátralékot terhelő kamat mértékét, a vételárendedmény feltételeit,
 - d) a vásárlásra jogosultság feltételeit.
- (3) Amennyiben a bérlő, illetőleg a vele egy tekintet alá eső személy az ajánlati kötöttség ideje alatt az ajánlatot elfogadja, az adásvételi szerződést ezen nyilatkozattól számított 30 napon belül meg kell kötni.

Amennyiben a bérlő, illetőleg a vele egy tekintet alá eső személy az ingatlan megvásárlásához banki kölcsönt kíván igénybe venni – és azt a pénztartozást igazolja – úgy az adásvételi szerződést 90 napon belül kell megkötni.

5.§

- (1) A házingatlanok elidegenítésre történő kijelölése a Képviselő-testület feladata.
- (2) A Képviselő-testület a házingatlanok elidegenítésének lebonyolításával a Polgármesteri Hivatalt bízta meg.

II.

A házingatlanok vételára

6.§

A házingatlanok, a helyi forgalmi érték figyelembevételével kialakított áron idegeníthetők el.

7.§*3

- (1) A határozatlan időre bérbe adott bérlakás vételára lakottan a lakás forgalmi értékének 40 %-a.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a szerződés megkötésével egy időben az (1) bekezdésben megállapított vételár 10 %-át egy összegben kell megfizetni, míg a fennmaradó vételár hátralékot 25 év alatt a Ptk. szerint a pénztartozás esetén megállapítandó kamat megfizetése mellett kell törleszteni.

- (3) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a szerződés megkötésével egy időben a vételárnak egy összegben, illetőleg a vételárhátraléknak az előírtnál rövidebb idő alatt történő kiegyenlítése esetén a vevőt a többletfizetés után 40 %-os árengedmény illeti meg.
- (4) A határozott időre bérbe adott bérlakás vételára lakottan a lakás forgalmi értéknek 100 %-a, mely összegből a határozott időre kijelölt bérlő 50 %-ot a szerződés megkötésével egy időben, egy összegben köteles megfizetni.
- A fennmaradó vételár-hátraléokra legfeljebb 10 év időtartamra – a Ptk. szerint a pénztartozás esetén megállapítandó kamat megfizetése mellett – részletfizetés nyújtandó.

8.§

- (1) Amennyiben a lakás elidegenítése részletfizetési kedvezménnyel történik, a vételárhátralék és járulécai erejéig Sátoraljaújhely Város Önkormányzat javára jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásban bejegyeztetni.
- E jogok fennállása alatt a lakás tulajdonjoga a vételárhátralék és járulécai kiegyenlítése után ruházható át.
- (2) A vételárhátralék és járulécai kiegyenlítése után a lakásra bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalmat az ingatlan-nyilvántartásból törölni kell.

9.§*4

- (1) A részletfizetési kedvezménnyel megvásárolt lakás esetében, ha a tulajdonos a törlesztési határidőt elmulasztja, úgy legfeljebb 30 napos teljesítési határidő kitűzésével írásban fel kell szólítani kötelezettsége teljesítésére. A felszólítás eredménytelensége esetén a részletfizetési kedvezményt meg kell vonni és a vételárhátralék megfizetése egy összegben válik esedékessé.
- (2) Késedelmes fizetés esetén a tulajdonos a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:48.§-ban meghatározott késedelmi kamatot fizeti meg.

10.§*5

- (1) A nem lakás céljára szolgáló ingatlan vételára az ingatlan forgalmi értéke.
- (2) Amennyiben a nem lakás céljára szolgáló ingatlanra több ingatlanforgalmi szakvélemény készül, úgy az ingatlan vételára a legmagasabb összegű forgalmi érték.
- (3) Hk.

III.

Üresen álló házingatlanok elidegenítése

11.§*6

- (1) Az üresen álló házingatlan vevőjét licit eljárás keretében kell kiválasztani. A licit eljárás menetét a rendelet melléklete tartalmazza.
- (2) Az üres állapotban lévő házingatlan vételárának alapja a mindenkor forgalmi érték.
- (3) Az üres állapotban lévő házingatlant nem kell elidegenítésre megpályáztatni abban az esetben, ha a Képviselő-testület azt
- olyan személy(ek) részére kívánja elidegeníteni, aki(k)nek lakása elemi csapás következtében megsemmisült, vagy olyan mértékben károsodott, hogy az gazdaságosan nem újítható fel,
 - olyan személy(ek) részére kívánja határozott időre bérbe adni, vagy elidegeníteni, aki(k)nek a városban történő letelepedése révén, városérdekből szükség van.

12.§

Városérdeknek minősül az, ha az önkormányzat fenntartásában lévő intézmény legalább fél éve a meghirdetett munkakörbe megfelelő végzettségű személyt nem tud kinevezni, illetve ha az ide telepedni kívánó és legalább 20 fő helyi foglalkoztatást biztosító vállalkozás munkavállalóinak lakásproblémáját kell megoldani.

13.§

- (1) A licitelésre való felhívást 15 nappal a helyben szokásos módon, valamint a Zemplén Televízió képviselőjében közzé kell tenni.
- (2) A licitelésről szóló hirdetésnek az alábbiakat kell tartalmaznia:
 - a) a házingatlan legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más adatait (cím, helyrajzi szám, alapterület, szobaszám, komfortfokozat, stb.)
 - b) a házingatlan vételárát,
 - c) a vételár megfizetésének feltételeit,
 - d) a házingatlan megtekintésének időpontját,
 - e) a licitelésre történő jelentkezés végleges határidejét,
 - f) a licitelés lefolytatásának időpontját.

14.§

- (1) A licitelés során értékesített házingatlan tulajdonosa az lesz, aki a legmagasabb vételi ajánlatot teszi.
- (2) A legmagasabb vételi ajánlatot tevő esetében, amennyiben a vételárát részletfizetéssel kívánja kiegyenlíteni, úgy a részletfizetési feltételeket a felek megállapodása határozza meg, a részletfizetés időtartama azonban a 10 évet – a Ptk. szerint a pénztartozás esetén megállapítható kamat mellett – nem haladhatja meg.
- (3) Azonos vételi ajánlat esetén a házingatlan tulajdonosa az lesz, aki egy összegben, illetve a legrövidebb időtartam alatt fizeti meg a vételárát.

IV.

Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása

15.§

- (1) Az önkormányzat a tulajdonában lévő lakások elidegenítéséből származó és a (2) bekezdés szerint csökkentett teljes vételárát a számláját vezető pénzügyi intézménynél elkülönített számlán köteles elhelyezni.
- (2) A lakás és a helyiség elidegenítéséből származó bevételből az önkormányzat levonhatja:
 - a) a házingatlan elidegenítésére való kijelölésével,
 - b) a földrészlet megosztásával,
 - c) a társasházzá való átalakítással,
 - d) a lakásbérleti jog megvásárlásával,
 - e) a forgalmi érték megállapításával,
 - f) cserelakás biztosítása esetén a bérlő kiköltöztetésével kapcsolatos költség, továbbá
 - g) az elidegenítéssel megbízott szervezet a lebonyolításért megillető díj,
 - h) a lakás üresen tartása esetén a lakbérkiesésből származó bevételi hiány, és a központi fűtési díj, végül pedig
 - i) részletfizetés ellenében vásárló esetén a részletek beszédésével, nyilvántartásával és utalásával

kapcsolatosan ténylegesen felmerő költségeket. Az önkormányzat levonhatja továbbá az 1991. évi XXXIII. törvény 43.§ alapján a szolgálati lakással, illetőleg a bérlő választási joggal rendelkező szervet megillető vételárrészt.

16.§

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítéséből származó bevételeit

- a) a tulajdonában lévő lakóépületek, épületrészek felújítására,
- b) a tulajdonában lévő lakóépületek, épületrészek korszerűsítésére,
- c) új lakás építésére,
- d) állampolgár tulajdonában lévő lakás megvásárlására,
- e) határozatlan idejű lakásbérlet felszámolására,
- f) a külön jogszabályban meghatározott lakáscélú lakossági adósságkezelés során – a hitelintézettől felvett lakáskölcsönre – fennálló tartozás kiegyenlítésére,
- g) a településrendezési terv szerint lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére,
- h) építési telkek kialakítására,
- i) lakásépítési és lakásvásárlási támogatás nyújtására,
- j) emberi lakhatás céljára nem alkalmas telepek felszámolására,
- k) csereingatlan biztosítására,
- l) önkormányzati lakások tulajdont terhelő üzemeltetés emelkedési költségeire fordíthatja.

V.

A rendelet hatályba lépése

17.§*7

- (1) Ezen rendelet 2004. május 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a 8/1992. (IX.03.) számú, a 8/1994. (V.05.) számú, a 12/1994. (VIII.18.) számú, a 32/1995. (XII.28.) számú, a 19/1996. (VIII.14.) számú, valamint a 11/1997. (V.13.) számú, a 37/1999. (X.22.) számú, a 22/2000. (XI.14.) számú, a 9/2001. (IV.19.) számú és a 15/2003. (VI.23.) számú rendeletek hatályukat veszítik.
- (3) Hk.
- (4) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Fedorné dr. Fráter Zsófia sk.
címzetes főjegyző

Szamosvölgyi Péter sk.
polgármester

Lezárva: 2017. szeptember 28.

Bakos Tóth Ildikó
szervezési referens

Megjegyzés:

- *1 Az R. bevezető részét módosította a 25/2017.(IX.25.) önkormányzati rendelet.
- *2 Az R. 2.§-át (3) bekezdéssel egészítette ki a 30/2004.(XII.2.) rendelet.
- *3 Az R. 7.§-át módosította a 30/2004.(XII.2.) rendelet.
- *4 Az R. 9.§ (2) bekezdését módosította a 25/2017.(IX.25.) önkormányzati rendelet.
- *5 Az R. 10.§ (3) bekezdését hatályon kívül helyezte a 25/2017.(IX.25.) önkormányzati rendelet.
- *6 Az R. 11.§.(1) bekezdését módosította a 30/2004.(XII.2.) rendelet.

*7 Az R. 17.§-át (4) bekezdéssel egészítette ki a 39/2009.(XII.1.) rendelet.

*8 Az R mellékletét hatályon kívül helyezte a 4/2009.(I.23.) rendelet és új mellékletet iktatott be, hatályba lépésének ideje 2009.02.01.

Melléklet *7**A 14/2004.(IV.27.) önkormányzati rendelethez****AZ ÜRES ÁLLAPOTBAN LÉVŐ HÁZINGATLANOK ÉRTÉKESÍTÉSÉNÉL
ALKALMAZANDÓ SZABÁLYOK****1.§**

- (1) Sátoraljaújhely Város Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlanok értékesítésének bonyolítását – kivéve az üzemeltetésre átadott ingatlanokat – Sátoraljaújhely Város Polgármesteri Hivatalának Vagyongazdálkodási Osztálya végzi.
- (2) A Vagyongazdálkodási Osztály az ingatlan elidegenítéséről szóló Képviselő-testületi határozat meghozatalát követően az ingatlant a határozatban meghatározott induló licitáron meghirdeti.
- (3) A hirdetménynek tartalmaznia kell:
 - az ingatlanra vonatkozó fontosabb adatokat, (cím, hrsz., elhelyezkedés, alapterület, komfortfokozat)
 - induló licitárat,
 - az ingatlan megtekintésének időpontját,
 - a pályázathoz benyújtandó, s az eljárásra kötelezően elhozandó dokumentumokat, (pl. személyi igazolvány)
 - a licit eljárás lebonyolításának helyét, időpontját, s azt, hogy ezen dokumentumok hiánya, valamint a nem pontos megjelenés az eljárásból kizárás következményét vonja maga után.

2.§

A pályázaton részt vehetnek:

- természetes személyek (személyesen, vagy meghatalmazott képviselő útján)
- jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaságok (meghatalmazott képviselőjük útján)
- jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok (meghatalmazott képviselőjük útján).

3.§

- (1) A pályázati eljárás lebonyolításának menete:
 - a pályázat levezetésével megbízott személy (továbbiakban: levezető) jegyzőkönyvben rögzíti a licit eljárás kezdő időpontját, a megadott időpontra megjelent pályázók nevét, majd ismerteti a pályázat szabályait, az ingatlan adatait, műszaki állapotát és azt, hogy az ingatlan jelen állapotában kerül meghatározásra.
 - ezt követően kerül sor a feltételeknek megfelelő pályázók adatainak – személyi igazolvány alapján – jegyzőkönyvbe vételére. A pályázati kiírásban foglaltaknak nem megfelelő pályázók nevét szintén jegyzőkönyvben rögzíti, nevesítve a kizárás okát.
 - a levezető ezt követően ismerteti az induló licitárat, mely az ingatlannak az elkészült forgalmi értékbecslés alapján a Képviselő-testület által meghatározott ára.
 - a levezető ezek után megkérdi a pályázókat, hogy mindannyian tartják-e az induló licitárat?
 - amennyiben valamely pályázó nem tartja az induló licitárat, akkor őt az eljárásból ki kell zárni.
 - az induló licitárat tartó pályázókkal a levezető közli a licitlépcső összegét, mely a meghirdetett ingatlan induló licitárának függvényében a következő módon alakul:

- 1 millió forint induló licitárig, az összeg 10 %-a,
 - 1-10 millió forint közötti licitár esetében az összeg 5 %-a,
 - 10 millió forint induló licitár fölött az összeg 2,5 %-a.
- a licitlépcső pályázókkal közölt összegét levezető jegyzőkönyvben rögzíti.
 - ezek után kezdetét veszi a licitálás, melynek során a levezető által bemondott összeg tartását a pályázók kézfelemeléssel jelzik. Amennyiben valamely pályázó a bemondott összeget már nem tartja, úgy azt szóban jelzi a levezető felé, aki ezt jegyzőkönyvben rögzíti.
 - a levezető a bemondott licitárat nem tartó pályázó részére visszaadja a személyi igazolványt, aki elhagyja az eljárás helyszínét.
 - a licit eljárás nyertese az a pályázó lesz, aki a levezető által bemondott legmagasabb összeget is tartotta.
 - pályázók a licit eljárás időtartama alatt egymással nem egyeztethetnek, a licit eljárás helyszínét az eljárás befejezéséig nem hagyhatják el. Amennyiben valamely pályázó mindezeket megszegi, abban az esetben őt az eljárásból ki kell zárni.
- (2) A nyertes pályázó nyilatkozni köteles ezek után, hogy az ingatlan vételárát – amennyiben a pályázati kiírás erre vonatkozóan előírást nem tartalmaz - hogyan kívánja kifizetni, melyre az alábbi lehetőségei vannak:
- 30 munkanapon belül köteles az összeget befizetni vagy átutalni az önkormányzat számlájára, amennyiben hitelt nem vesz igénybe.
 - 90 munkanapon belül köteles az összeget befizetni, vagy átutalni az önkormányzat számlájára, amennyiben az ingatlan megvásárlásához hitelt és/vagy szociálpolitikai kedvezményt kíván igénybe venni.
- (3) A levezető a nyertes pályázónak a fizetési módról történő nyilatkozatát követően jegyzőkönyvben rögzíti az eljárás befejezésének időpontját.
- (4) A jegyzőkönyvet a levezető, a jegyzőkönyvvezető és a nyertes pályázó aláírásával látja el.