

Előterjesztés
az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló ingatlanok
elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet megalkotására

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Általános indokolás:

A jogalkotásról szóló 2011. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 21. § és 22. § határozza meg, hogy a jogrendszer felülvizsgálatáról a helyi önkormányzati rendeletek esetében a jegyző gondoskodik. A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal a vármegye települési jegyzőinek megküldött BO/13/03223-2/2023 iktatószámú szakmai segítségnyújtásában (továbbiakban: szakmai segítségnyújtás) hívta fel az önkormányzatokat arra, hogy az aktuális jogszabályalkotási vagy jogszabály módosítási feladatokat végezzék el az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére valamint ezek elidegenítésére vonatkozó helyi rendeletek vonatkozásában.

A hatályban lévő „az önkormányzati tulajdonban lévő házingatlanok és nem lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló 9/2022 (VI. 23.) önkormányzati rendelethez” (továbbiakban: Rendelet) a tavalyi évben lett megalkotva.

Tekintettel arra, hogy a Rendelet felhatalmazó részét érinti a szakmai segítségnyújtás, új rendelet megalkotása szükséges.

A Rendelet megalkotását Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének Ügyrendi és Nemzetiségi Bizottsága, valamint a Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága véleményezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés elfogadására, valamint a rendelet megalkotására.

II. Részletes indokolás:

- 1.§-hoz: a rendelet általános rendelkezéseit rögzíti
- 2.§-5.§-hoz: az elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítésének szabályai
- 6.§-9.§-hoz: az elidegenítéssel érintett ingatlanok vételárának szabályozása
- 10.§-13.§-hoz: az elidegenítés általános szabályai
- 14.§-15.§-hoz: az elidegenítésből származó bevételek hasznosításának szabályai
- 16.§-17.§-hoz: a rendelet hatályba lépése

III. Előzetes hatásvizsgálat:

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdésében foglalt kötelezettségnek eleget téve, a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását tekintve az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a tisztelt képviselő-testületet az alábbiak szerint tájékoztatom:

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

A rendelet megalkotásának gazdasági és költségvetési hatása nem jelentős.

Környezeti és egészségi következmények:

A rendelet elfogadásának környezeti és egészségi következményei nincsenek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A rendelet megalkotásának nincs jelentősebb adminisztratív terhet befolyásoló hatása.

A jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A jogszabály megalkotásának elmaradása esetén az önkormányzat ellen a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal intézkedéseket foganatosít a későbbiekben.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A jogszabály az önkormányzat és költségvetési szervei részéről többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel.

Sátoraljaújhely, 2023. március 21.

dr. Terdik Sándor s.k.
jegyző

IV. Rendelettervezet:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (3) bekezdése, és a 62. §-a, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. és 10. pontjában biztosított feladatkörében eljárva, a Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1.1.2. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének Ügyrendi és Nemzetiségi Bizottsága, Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5.1.8. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága véleményének a kikérésével a következőket rendeli el.

I. Általános rendelkezések

1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed a Sátoraljaújhely Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra, valamint a nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra.

(2) E rendelet alkalmazása szempontjából elidegenítés a lakásnak eladása vagy cseréje.

2. §

(1) A határozatlan időre bérbe adott önkormányzati lakásra elővásárlási jog illeti meg

- a) a bérlet,
- b) a bérletársakat egyenlő arányban,
- c) az a) és b) pontban felsoroltak hozzájárulásával a közeli hozzátartozókat.

(2) Nem áll fenn elővásárlási jog

- a) 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 bérlet kijelölési és ismételten gyakorolható bérlet-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 bérbe adott önkormányzati lakást a bérlet kérelmére a Képviselő-testület elidegenítheti.

3. §

Az elidegenítésre kijelölt lakás mindaddig nem értékesíthető, amíg

- a) az egynél több lakást, illetőleg több önálló rendeltetésű helyiséget magába foglaló lakás vagy egyes rendeltetésű épületek társasházzá nyilvánítása nem történt meg,
- b) 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 lakás legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más adatait (cím, helyrajzi szám, alapterület, szobaszám, komfortfokozat, stb.)
- b) a lakás lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
- c) a lakás vételárát, a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet összegét, a részletfizetés időtartamát, a havi részlet összegét, a vételárhátralékot terhelő kamat mértékét, a vételárengedmény 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 pénzügyintézet igazolja - úgy az adásvételi szerződést 90 napon belül kell megkötni.

5. §

(1) A lakások elidegenítésre történő kijelölése a Képviselő-testület feladata.

(2) A Képviselő-testület a lakások elidegenítésének lebonyolításával a Polgármesteri Hivatal vagyongazdálkodással foglalkozó osztályát bízta meg.

II. A lakások vételára

6. §

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

7. §

(1) A határozatlan időre bérbe adott bérlakás vételára lakottan a lakás forgalmi értékének 80%-a.

(2) A határozott időre bérbe adott bérlakás vételára a lakás forgalmi értéknek 100 %-a.

8. §

(1) A lakás tulajdonjoga a vételárhátralék és járulékai kiegyenlítése után ruházható át.

(2) A vételárhátralék és járulékai kiegyenlítése után a lakásra bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalmat az ingatlan-nyilvántartásból törölni kell.

9. §

A nem lakás céljára szolgáló ingatlan vételára az ingatlan forgalmi értéke.

III. Üresen álló lakások elidegenítése

10. §

(1) Az üresen álló lakás vevőjét licit eljárás keretében kell kiválasztani. A licit eljárás menetét a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(2) Az üres állapotban lévő lakás vételárának alapja a mindenkori forgalmi érték.

(3) Az üres állapotban lévő lakást nem kell elidegenítésre megpályáztatni abban az esetben, ha a Képviselő-testület azt

- a) olyan személy(ek) részére kívánja elidegeníteni, aki(k)nek lakása elemi csapás következtében megsemmisült, vagy olyan mértékben károsodott, hogy az gazdaságosan nem újítható fel,
- b) olyan személy(ek) részére kívánja határozott időre bérbe adni, vagy elidegeníteni, aki(k)nek a városban történő letelepedése révén, városérdekből szükség van.

11. §

(1) Városérdekből lakás a városban működő költségvetési szerveknél, gazdasági társaságoknál hiányszakmában jogviszonyban álló, ilyen jogviszonyt létesítő, vagy ilyen munkakörökből nyugdíjba vonult személyek részére, valamint a Vagyongazdálkodási Bizottság által megállapított egyéb, különösen méltányolható egyedi esetekben adható bérbe.

(2) Az a tény, hogy mi minősül hiányszakmának a Sátoraljaújhelyi Járási Hivatal foglalkoztatási osztályának szakvéleménye alapján a Vagyongazdálkodási bizottság állapítja meg.

12. §

(1) A licit eljárásra való felhívást 15 napra a helyben szokásos módon, valamint a Zemplén Televízió képújságjában közzé kell tenni.

(2) A licit eljárásról szóló hirdetménynek az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) a lakás legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más adatait (cím, helyrajzi szám, alapterület, szobaszám, komfortfokozat, stb.)
- b) a lakás vételárát,
- c) a vételár megfizetésének feltételeit,
- d) a lakás megtekintésének időpontját,
- e) a licit eljárásra történő jelentkezés végleges határidejét,
- f) a licit eljárás lefolytatásának időpontját.

13. §

A licit eljárás során értékesített lakás tulajdonosa az lesz, aki a legmagasabb vételi ajánlatot teszi.

IV. Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása

14. §

(1) Az önkormányzat a tulajdonában lévő lakások elidegenítéséből származó és a (2) bekezdés szerint csökkentett teljes vételárat a számláját vezető pénzügyi intézménynél elkülönített számlán köteles elhelyezni.

(2) A lakás és a helyiség elidegenítéséből származó bevételből az önkormányzat levonhatja

- a) a lakásbérleti jog megvásárlásával,
- b) cserelakás biztosítása esetén a bérlő kiköltöztetésével kapcsolatos költség

15. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítéséből származó bevételét:

- a) magántulajdonában lévő lakás megvásárlására,
- b) határozatlan idejű lakásbérlet felszámolására,
- c) építési telkek kialakítására
- d) csereingatlan biztosítására,
- e) önkormányzati lakások tulajdonságát terhelő üzemeltetés emelkedési költségeire fordíthatja.

V. A rendelet hatályba lépése

16. §

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló 9/2022. (VI. 23.) önkormányzati rendelet.

17. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

AZ ÜRES ÁLLAPOTBAN LÉVŐ HÁZINGATLANOK ÉRTÉKESÍTÉSÉNél ALKALMAZANDÓ SZABÁLYOK

1. Sátoraljaújhely Város Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlanok értékesítésének bonyolítását – kivéve az üzemeltetésre átadott ingatlanokat – Sátoraljaújhely Város Polgármesteri Hivatalának vagyongazdálkodással foglalkozó osztálya végzi.

2. A Sátoraljaújhely Város Polgármesteri Hivatalának vagyongazdálkodással foglalkozó osztálya az ingatlan elidegenítéséről szóló Képviselő-testületi határozat meghozatalát követően az ingatlant a határozatban meghatározott induló licitáron meghirdeti.

3. A hirdetménynek tartalmaznia kell:

a) az ingatlanra vonatkozó fontosabb adatokat, (cím, hrsz., elhelyezkedés, alapterület, komfortfokozat)

b) induló licitárat,

c) az ingatlan megtekintésének időpontját,

d) a pályázathoz benyújtandó, s az eljárásra kötelezően elhozandó dokumentumokat, (pl. személyi igazolvány)

e) a licit eljárás lebonyolításának helyét, időpontját, s azt, hogy ezen dokumentumok hiánya, valamint a nem pontos megjelenés az eljárásból kizárás következményét vonja maga után.

4. A licit eljárás résztvevői és lebonyolítása:

a) Az eljárásban részt vehetnek jogi és természetes személyek (személyesen vagy meghatalmazott képviselőjük útján)

b) 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.

c) 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.

d) a levezető ezt követően ismerteti az induló licitárat, mely az ingatlannak az elkészült forgalmi értékbecslés alapján a Képviselő-testület által meghatározott ára.

e) a levezető ezek után megkérdezi a pályázókat, hogy mindannyian tartják-e az induló licitárat

f) amennyiben valamely pályázó nem tartja az induló licitárat, akkor őt az eljárásból ki kell zárni.

g) az induló licitárat tartó pályázókkal a levezető közli a licitlépcső összegét.

h) a licitlépcső pályázókkal közölt összegét levezető jegyzőkönyvben rögzíti.

i) 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.

j) a levezető a bemondott licitárat nem tartó pályázó részére visszaadja a személyi igazolványt, aki elhagyja az eljárás helyszínét.

k) a licit eljárás nyertese az a pályázó lesz, aki a levezető által bemondott legmagasabb összeget is tartotta.

l) 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.

5. A licitlépcső a következőképpen alakul:

a) 1 millió forint induló licitárig, az összeg 10 %-a,

b) 1-10 millió forint közötti licitár esetében az összeg 5 %-a,

c) 10 millió forint induló licitár fölött az összeg 2,5 %-a.

6. 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:

a) 30 munkanapon belül köteles az összeget befizetni vagy átutalni az önkormányzat számlájára, amennyiben hitelt nem vesz igénybe.

b) 90 munkanapon belül köteles az összeget befizetni, vagy átutalni az önkormányzat számlájára, amennyiben az ingatlan megvásárlásához hitelt vagy állami támogatást kíván igénybe venni.

A levezető a nyertes pályázónak a fizetési módról történő nyilatkozatát követően jegyzőkönyvben rögzíti az eljárás befejezésének időpontját, melyet a jegyzőkönyvvezető és a nyertes pályázó aláír.