

Ajka város Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2012. (XII. 3.) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló többször módosított 30/1993.(XII.28.) önkormányzati rendelet módosításáról

Ajka város Önkormányzata a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó 1993. évi LXVIII. törvény 3.§ (1), (2) bekezdésében, 4.§ (3) bekezdésében, 5.§ (3) bekezdésében, 12.§ (5) bekezdésében, 19.§ (2) bekezdésében, 20.§ (3) bekezdésében, 21.§ (6) bekezdésében, 23.§ (3) bekezdésében, 33.§ (3) bekezdésében, 34.§ (1) bekezdésében, 35.§ (2) bekezdésében, 36.§ (2) bekezdésében, 42.§ (2) bekezdésében, 54.§ (1) bekezdésében, 58.§ (2), (3) bekezdésében, 62.§ (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 9.§ (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörben eljárva, a következő rendeletet alkotja:

1.§ A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló többször módosított 30/1993. (XII.28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) 10.§-ában a „szociális bérlakásoknál” szövegrész helyébe a „bérlakásoknál” szövegrész, és „az élettársi jogviszony” szövegrész helyébe pedig „a bejegyzett élettársi jogviszony” szöveg lép.

2.§ A R. 28/A. § helyébe a következő 28/A. § lép:

„28/A. § (1) Az önkormányzat a tulajdonában lévő - kivéve az 1. mellékletben szereplő és a 10/A. § alapján bérbe adott - lakásokat értékesítheti. Ha az önkormányzati tulajdonú:

- a) szociális bérlakást az 1993. évi LXXVIII. tv. alapján az arra jogosult személy vásárolja meg, a lakás vételára az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított korrigált érték.
- b) lakott piaci alapú bérlakást a bérlő vásárolja meg, a lakás vételára az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított korrigált érték,
- c) lakott piaci alapú bérlakást más személy vásárolja meg a lakás vételára az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított korrigált érték 80%-a azzal, hogy további fizetési kedvezmény nem nyújtható.
- d) megüresedett lakást más személy vásárolja meg, a lakás vételára az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított korrigált érték.

E rendelet alkalmazásában azt a lakást kell lakottnak tekinteni, amelyre vonatkozóan a tulajdonjog átruházására vonatkozó adásvételi szerződés megkötésének időpontjában legalább 6 hónapja lakásbérleti jogviszony áll fenn

- (2) Az üresen álló piaci alapú bérlakásokra az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított árat a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) Az ingatlanforgalmi szakértő által az üres lakásokra megállapított értéket a lakáseladások során korrigálni kell. A korrekció során:
 - a) a lakás településen belüli fekvését,
 - b) nagyságát, szobaszámát és komfortfokozatát, ezen belül fűtési módját,

- c) felújításának, korszerűsítésének idejét
 - d) a közüzemi költségek m²-re vetített összegét
figyelembe kell venni.
- (4) Az (1) bekezdés alapján értékesített szociális bérlakásokra 5 évre szóló visszavásárlási jogot kell kikötni Ajka város Önkormányzata javára.
- (5) Ha a vevő kéri a bérlakás megvásárlására kötött szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetheti a vételár 20 %-át, de köteles megfizetni a vételár utáni teljes ÁFA összeget.
- (6) A 28/A. § (1) bekezdés a) pontja szerinti vevőknek:
- a) a szerződés megkötésekor egy összegben megfizetett vételárrész után fennmaradó vételár hátralékot havonta egyenlő részletekben, a mindenkor érvényes jegybanki alapkamat +2% kamattal kell megfizetnie.
 - b) ha a vételárhátralékot a szerződés megkötésétől számított 10 éven belül egy összegben megfizeti, a kedvezmény mértéke a vételárhátralék 5%-a. Ha a vevő a vételárhátralékot a szerződés megkötésétől számított 10 év elteltével egy összegben megfizeti, a kedvezmény mértéke a vételárhátralék 30%-a.
- az (1) bekezdés b) és d) pontja szerinti vevőknek
- c) az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár legalább 30 %-át készpénzben, a fennmaradó vételár részletet pedig 45 naptári napon belül megfizetnie.
 - d) 30 % árengedmény adható akkor, ha a vételárat az adásvételi szerződés megkötésekor teljes összegben megfizeti
- (7) Az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított értéket évente aktualizálni, az értékbecslés díját a lakás eladási árában érvényesíteni kell.”

3.§ A R. 29/A. § (1) bekezdése hatályát veszti.

4.§ A R. 32. § (1) bekezdése hatályát veszti.

5.§ (1) A R. 32. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„Az eladással megbízott szerv a megüresedett piaci alapú bérlakást köteles a helyi médiában - tv és újság – meghirdetni. Az ingatlan átruházására vonatkozó szerződést azzal kell megkötnie, aki a legmagasabb ajánlatot teszi az értékbecslő által megállapított vételárhoz viszonyítva.

A pályázati határidő nem lehet kevesebb mint 15 nap.

A pályázati felhívásban közölni kell, hogy a felhívásban nem szereplő pályázati feltételek tekintetében ezen rendelet alkalmazandó.

A pályázatokat az eladással megbízott szerv köteles 30 napon belül elbírálni.”

(2) A R. a 32.§ (4) bekezdésében a „bruttó” szövegrész helyébe „az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított” szöveg lép.


6.§ A R. 33. § (1) bekezdése hatályát veszti, és új (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A vevő köteles a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a megvásárlástól számított legalább 1 naptári éven keresztül fenntartani.”

- 7.§ A R. 40.§ (2) bekezdése hatályát veszti.
- 8.§ A R 4. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.
- 9.§ (1) Ez a rendelet 2012. december 5-én lép hatályba.
- (2) Ez a rendelet a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdése alapján 2012. december 6-án hatályát veszti.


Schwartz Béla
polgármester




Dr. Jäger László
jegyző

Kihirdetés napja: 2012. december 3.

1. melléklet

**Ajka város Önkormányzata Képviselő-testületének
a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló többször
módosított 30/1993.(XII.28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló
28/2012. (XII. 3.) önkormányzati rendelethez**

„4. melléklet

a piaci alapú bérlakások ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értéke:

Címe	Hrsz.	Alapterület (m²)	lakbér össze sége	szobaszá m	ingatlanforgalmi szakértő által becsült érték
Ajka, Béke u. 15. 2/9	3118/A/54	53	31 800	2	5 830 000
Ajka, Csokonai u. 3.4/14	3286/A/28	53	31 800	1.5	5 406 000
Ajka, Kohász u. 2. 5/36.	1383/A/35	35	21 000	1.5	3 185 000
Ajka, Kohász u. 3. II. 4/11	1393/6/A/25	55	33 000	2	5 720 000
Ajka, Kossuth u. 14. 4/25.	1381/A/24	36	21 600	1.5	3 384 000
Ajka, Kossuth u. 21. 3/11.	1365/A/11	48	28 800	2	4 944 000
Ajka, Kossuth u. 43. 2/6.	1353/A/6	53	31 800	1.5	5 724 000
Ajka, Verseny u. 1. 4/15.	1282/A/15	54	32 400	2	4 968 000
Ajka, Verseny u. 1. 4/13.	1282/A/13	87	52 200	3.5	8 004 000
Ajka, Újélet u. 10./B 2/5.	1422/2/A/15	70	42 000	3	7 770 000”

INDOKLÁS

Ajka város Önkormányzata Képviselő-testülete 1993-ban alkotta meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/1993.(XII.28.) önkormányzati rendeletét.

Az 1.§-hoz: az élettársi kapcsolatban a bejegyzett élettárs joghatása a törvényben biztosítottak által kedvezőbb, mint a nem bejegyzett élettársé. Mivel a nem bejegyzett élettársat nem illetik meg azok a jogok, mint a bejegyzett élettársat a szabályozás pontosítása indokolt.

A 2.§ (1) bekezdéshez: a lakások értékesítésének szempontjait szabályozza. Meghatározza az egyes lakáskategóriákhoz és a vásárló személyéhez kötve az alkalmazható eladási árat.

A (2) bekezdéshez: utal arra a mellékletre, amelyben az üres lakások becsült forgalmi értéke megtalálható.

A (3) bekezdéshez: az üres lakásokra megállapított értékcorrekció megállapításához ad iránymutatást. A lakás értékét számos tényező befolyásolhatja, amelyeket az ár megállapításánál figyelembe kell venni.

A (4) és (5) bekezdéshez: változás nélkül beillesztve a hatályos rendeletből.

A (6) bekezdéshez: szabályozza a vételár megfizetésének módját, az igénybe vehető vagy adható kedvezmények mértékét.

A (7) bekezdéshez: kötelezi az értékesítéssel megbízott szervet, hogy a piaci folyamatokat követve legalább évente aktualizálja a megállapított értéket, és a mindenkori forgalmi becsült értéket vegye figyelembe.

A 3. §-hoz: a bekezdés hatályon kívül helyezése indokolt, mivel a fizetendő időtartamot a törvény határozza meg, a fennmaradó vételárhátralék megfizetésének módja pedig a 2.§-ban paragrafusokban szabályozásra került.

A 4.§-hoz: a feleslegessé vált korábbi szabályozás hatályon kívül helyezése azért indokolt, mert a költségalapú, és emiatt el nem idegeníthető lakóépületben lévő lakásokon kívül már nincs olyan épület, amelyben az önkormányzat többségi tulajdonos lenne. A lakások értékesítési ára az előzőekben szabályozásra került.

Az 5.§-hoz: a bekezdés módosítása indokolt, mivel a 2. § szabályai nem tesznek lehetővé újabb árcsökkenést. A forgalmi becsült érték, illetve annak korrigált összege a mérvadó a lakáseladások során.


A 6.§-hoz : az üresen álló piaci típusú bérlakásokra ingatlanforgalmi szakértő által készült értékbecslés alapozza meg a lakáseladások során alkalmazott árakat. A bekezdést a rendelet 2.§-a szabályozza, ezért az (1) bekezdés hatályon kívül helyezése indokolt. A (3) bekezdés úgy segíti a lakás bérlőjét, hogy egy évet biztosít számára lakásgondjai megoldására.

A 7. §-hoz: a bruttó értéket tartalmazó 4. mellékletet a becsült forgalmi értékre alapozott táblázat váltja fel. A szabályozás hatályon kívül helyezése indokolt.

A 8. §-hoz: a 4. mellékletre utalás történt a 2.§-ban, a szabályozás a korábbi 4. melléklet törlésére vonatkozik

A j k a , 2012. november 27.




Dr. Jäger László
jegyző