



**Salgó Vagyon Kft.  
Salgótarján**

TKH-013 /10.

### **J a v a s l a t**

#### **az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló rendelet módosítására**

#### **Tisztelt Közgyűlés!**

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának bérlakás koncepciójában és a bérlakás gazdálkodás stratégiájában lefektetett alapvető irányvonalaknak megfelelően az Önkormányzat tulajdonában álló lakások jelentős részét képező társasházi szórványlakások folyamatos elidegenítését kell megvalósítani.

A lakások elidegenítésének szabályait Salgótarján Város képviselő-testületének 12/1994.(VI.6.)Ör. sz. rendelete (a továbbiakban: rendelet) tartalmazza. A jelen gazdasági viszonyok – amelyek az 1994. évben hozott önkormányzati rendelet idejének viszonyaitól jelentősen eltérnek nem teszik lehetővé az egyébként is nehéz gazdasági helyzetben lévő bérlők számára, hogy lakásaikat a jelenlegi szabályozás szerinti feltételekkel (forgalmi értéken és 10 %-os kezdő befizetéssel) megvásárolják.

A 2009. évben lezajlott értékesítési folyamatról az alábbiak szerint számolhatunk be.

A Zöldfa úton 27 db, a Déryné úton pedig összesen 17 db lakást jelölt ki értékesítésre a Közgyűlés. Ezekből a Zöldfa úton 18 db, a Déryné úton pedig 10 db volt üres.

A kijelölt lakások közül összesen 3 db (2 db Zöldfa út 8. üres, 600.000.- Ft; Déryné út 2. IV. 4.200.000.- egyösszegű befizetéssel 3.822.000.- Ft-ért bérlő részére) értékesítésére került sor 2009. december 28. napjáig.

Az értékesítés során az alábbiakat tapasztaltuk:

- bérlői részről sok esetben lenne igény a lakás megvásárlására, a megállapított forgalmi értéket azonban jövedelmükhöz képest magasnak tartják, nincs pénzüik a kezdő részlet befizetésére sem.
- sokan igénylők lennének, azonban tartozások miatt megszűnt a jogviszonyuk, ezáltal kizárták magukat a vásárlási lehetőségből (lakáshasználati díjat fizetnek, vagy rosszhiszemű használók és ellenük per van folyamatban)
- az üres lakások esetében, a lakások lepusztult állapota és a rossz hírű környék miatt nincs fizetőképes kereslet, olyan érdeklődők vannak, akiknek nincs meg a fedezete még az alacsony (500-600 eFt-os) vételár megfizetésére sem (BAR listás, hitelképtelen igénylők).

Az üres lakások értékesítése esetén számolni kell olyan költségek felmerülésével, amelyek a lakáshoz kapcsolódóan fennállnak, csak megfizetésük időpontja bizonytalan, ilyenek például a lakás korábbi bérlőjének víz és gáz tartozása. Ezeket rendezni kell ahhoz, hogy az új

tulajdonos újra bármelyik szolgáltatást igénybe tudja venni (ezek a költségek egy vagy akár több százezer forintos nagyságrendűek lehetnek). Pontos információ nincs ezekről, mivel a szolgáltató nem jelzi, és akkor derül ki, ha valaki szerződést kíván kötni a szolgáltatókkal új tulajdonosként.

Mivel a bérlakás eladást szükséges kimozdítani a holtponttól, a forgalmi értékhez viszonyítva nagymértékű kedvezmény alkalmazására teszünk javaslatot.

A legtöbb Önkormányzat felismerte, hogy a bérlakás állomány fenntartása, működtetése veszteséges vállalkozás, különösen abban az esetben, ha az extrém módon magas lakásállományt jelent, ebből következően igyekeznek ezeket a lakásokat értékesíteni.

Ez a felismerés megfogalmazódott Önkormányzatunk jelenleg hatályos lakásgazdálkodási koncepciójában, az abban foglaltak végrehajtása sürgős feladatunkat képezi.

Az alábbi táblázat bemutatja, hogy az egyes nagyobb városokban, valamint közvetlen szomszédos – hasonló helyzetű – településen hogyan alakulnak az értékesítés feltételei.

<b>I.</b> bérlő részére értékesített lakás	10% kezdő befizetéssel, akár 25 évre	csak a határozatlan időre bérbbe adott lakás, 10% kezdőbefizetés, 15 évre	20% kezdő befizetéssel, 15 évre  (speciális: a házfelügyelői lakások elidegenítése)
vételár	forgalmi érték	a forgalmi érték 70%-áért	a forgalmi érték 99 %-áért
szerződési biztosíték	elidegenítési tilalom	2 készfizető kezes!	
egyösszegű befizetés kedvezménye	a vételár 10%-át meghaladó összegből 10 %	vételárból 30% (5 év elidegenítési tilalom, ha ezt megszegi csak 5% kedvezményre jogosult)	szerződéskötéskor vagy 90 napon belül: a forgalmi érték 65%-áért
15 évnél korábbi részletfizetés kedvezménye	ha a vételárhátralékot egy összegben megfizeti: a vételárhátralék 5%-a	5 éven belül kiegyenlíti: a fennálló vételárhátralék 20%-a, 5-10 évig: 15%-a, 10 után: 10%	ha a vállalt határidő előtt egyenlíti ki: a vételárhátralék 10%-a
<b>II.</b> ha a bérlő nem él elővásárlási jogával	pályázat	3. személy, forgalmi értéken, egyösszegű befizetéssel	nincs szabályozva
<b>III.</b> elővásárlási joggal nem érintett lakások (üres)	pályázat, lakott lakás esetén: forgalmi érték 50%-án, 50% kezdő befizetéssel max. 5 évre, üres lakás forgalmi értéken, 25 % kezdő befizetéssel, max. 5 évre	a kijelölő határozatban szabályozott feltételek	árverés vagy pályázat útján, forgalmi értéken

<b>I.</b> bérlő részére értékesített lakás	az államtól önk.-i tulajdonba került lakás esetén 20% kezdő befizetés, 15 évre	önk. által vásárolt lakás (csak határozatlan idejű jogviszony esetén) egy összegben szerz. kötést követő 15 napon belül	az államtól önk.-i tulajdonba került lakás esetén 20% kezdő befizetés, 15 évre	önk. által vásárolt lakás
vételár	a forgalmi érték 60%- áért	a forgalmi érték 85%-áért	a forgalmi érték 40%-a	a forgalmi érték 80%-a
szerződési biztosíték	2 készfizető kezes! jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom	-	lakásbiztosítási szerződést kell kötni, jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom	
egyösszegű befizetés kedvezménye	a vételárból 20%	-	a vételárból 20%	
15 évnél korábbi részletfizetés kedvezménye	az idő előtt kifizetett vételárból 20 %	-	az idő előtt kifizetett vételárból 10 %	
<b>II.</b> ha a bérlő nem él elővásárlási jogával	nincs szabályozva	a forgalmi érték 100%-ának megfelelő vételáron, részletfizetési lehetőség nincs		
<b>III.</b> elővásárlási joggal nem érintett lakások (üres)	zártkörű pályázat, teljes forgalmi értéken, legalább 50%-os kezdő befizetéssel vagy licit: legmagasabb ár, egy összegben megfizetve szerződéskötést követő 15 napon belül		a forgalmi érték 100%-ának megfelelő vételáron, licittel, ha a készpénzbefizetés nem éri el a teljes vételárat, a fennmaradóra részletfizetési lehetőség, max. 5 év alatt 10 %-os kamattal.	

A fenti adatokból megállapítható, hogy az önkormányzati lakások esetén a vételár a forgalmi érték arányában, meglehetősen széles skálán, 40-99%-on van megállapítva, amely még csökkenthető az egyösszegű fizetés esetére biztosított kedvezménnyel.

A lakások csökkentett áron történő eladása az önkormányzati érdekek mellett (veszteséges területek felszámolása, hátralék csökkentése) a városlakók (bérlők és lakást vásárolni szándékozók) érdekeivel is összhangban áll, tekintve hogy a lakók az általuk használt lakást olyan jó áron tudnák megvásárolni, hogy mindenképpen érdekükben állna akár családtagok segítségével is törleszteni a hátralékot a tulajdonszerzés érdekében. Az önkormányzati kintlévőség olyan részének beérkezésére lehetne számítani, amely vélhetően egyébként egy állandósult tartozásként fennállna a lakáshasználat alatt és azt követően is.

Hatályos rendeletünk jelenleg a forgalmi értékben határozza meg a vételárat, egyösszegű fizetés esetén a vételár 10%-át meghaladó vételárrészre 10% engedményt tesz lehetővé, valamint részletfizetést engedélyez legfeljebb 25 évre, évi 10%-os kamatra.

A rendelet azon lakások esetében, amelyeknél a bérlő nem élt elővásárlási jogával, lehetővé teszi a lakottan történő értékesítést a beköltözhető forgalmi érték 50%-áért. Szerződéskötéskor a vételár 50%-át be kell fizetni, és legfeljebb 5 év részletfizetési kedvezményt lehet adni.

A lakottan történő értékesítésnek van egy törvényi korlátja, ugyanis a lakástv. 50. §-a kimondja, hogy annak a személynek a lakását, aki

- nyugdíjas,
- külön jogszabályban meghatározott, nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül

és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig csak úgy lehet 3. személy részére eladni, ha ő ehhez írásban hozzájárul. Tekintve hogy a szerződések 1 éves időtartamra kötődnek, nem igazán jelent korlátot a rendelkezés, ugyanis nincs olyan jogszabály, amely a szerződés lejártakor az önkormányzatot újabb szerződés megkötésére kötelezné.

Ebből következően, a nyugdíjasok által bérelt lakás is eladható, a szerződés lejártát követően.

Az értékesítési folyamatok jelen gazdasági helyzetben rendkívül nehezen indulhatnak be, a városban élő emberek többsége számára piaci viszonyok között nem lehetséges a saját lakáshoz jutás. Az önkormányzat nyújtotta vételár kedvezménnyel olyan családok juthatnának saját tulajdonú lakáshoz, akik számára más megoldás nem elérhető.

A fent leírtakra hivatkozva, javasoljuk, hogy a veszteségesen üzemeltethető szórványlakások mielőbbi értékesítéséhez szükséges szabályozásbeli módosításokat az alábbiak szerint fogadja el a Közgyűlés:

- a fizetendő vételár a forgalmi érték 40 %-a, ha azt a bérlő vásárolja meg egyösszegű befizetéssel.
- bérlő vagy jogcím nélküli lakáshasználó által lakott lakásnál, harmadik személy részére a vételár a forgalmi érték 20 %-a.
- üres lakások esetén vételár a forgalmi érték 40 %-a;

Arra az esetre, ha a bérlő részletre kívánja megvásárolni a lakást, javasoljuk a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: törvény) szabályainak átültetését a rendeletbe, vagyis a szerződéskötéskor 20% befizetését, és legfeljebb 15 év törlesztési időszakot előírni.

A törvény kógensen biztosítja a részletfizetési lehetőséget a bérlő részére, de az önkormányzatnak nem érdeke, hogy a bérlők széles körben ilyen – a jelenlegi rendeleti szabályok szerinti – rendkívül hosszú törlesztési időszak alatt fizessék meg a vételárat (jelentős ugyanis annak veszélye, hogy a részletekkel elmaradnak, amely igen költséges és hosszadalmas bírósági és végrehajtási eljárásokhoz vezethet).

Javaslatunk az egyösszegű fizetést támogatja, jelentős vételárkedvezményt biztosítva azon bérlő részére, aki egy összegben teljesíti a vételárat.

Üres lakás esetén javaslatunk ugyancsak a vételár egyösszegű megfizetése mellett foglal állást, amelyet álláspontunk szerint a vételár alacsony összege tesz indokolttá. (A hatályos szabályozás szerint a vételár 50%-át kell szerződéskötéskor befizetni – ahol a vételár minimum a forgalmi érték, a javaslat pedig induló árként a forgalmi értéket írja elő.)

A rendelet részletes szabályokat tartalmaz a vételi jog jogosultja részére történő értékesítés folyamatára, amely szabályozás idejét múlt, tekintve, hogy a vételi joggal 1995. március 31. napjáig lehetett élni. A rendelet vételi jogra vonatkozó szabályainak hatályon kívül helyezése indokolt.


Javaslom a rendeletet a gazdasági helyzet változásainak megfelelően, a lakáshoz jutás támogatásának érdekében módosítani, hogy ezáltal az Önkormányzat kedvezőbb feltételekkel nyújthasson lehetőséget az adásvételre.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI. 6.)Ör. sz. rendelet módosításáról szóló rendelettervezet megvitatását és elfogadását.

Salgótarján, 2010. március 5.

SALGÓ VAGYON KFT  
3104 Salgótarján, Park ut. 12.

  
Tatár Csaba  
ügyvezető igazgató

**Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének**  
**...../2010.(III. 18.) rendelete**  
**az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek**  
**elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.)Ör.sz. rendelet módosításáról**  
**(TERVEZET)**

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. §-ában és 58. §-ában kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

**1. §**

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.)Ör. sz. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. §-ának /1/ bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„/1/ A rendelet célja, hogy megállapítsa az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek elidegenítésének a részletes feltételeit és eljárási rendjét.”

**2. §**

A Rendelet 3. §-a /1/ bekezdésének b./ pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„b./ a Tv. 49. § (1) bekezdésében meghatározott személyek (a továbbiakban: vásárlásra jogosult) részére vételre történő felajánlás;”

**3. §**

A Rendelet 3. §-ának /2/ bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„/2/ A lakások elidegenítéséről az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás rendjéről szóló 17/1996.(IV.29.)Ör. sz. rendeletben meghatározott, arra hatáskörrel rendelkező szerv vagy személy dönt. ”

**4. §**

A Rendelet 10. §-ának /1/ bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„/1/ A lakások eladásra való kijelöléséről a Kt. dönt.”

**5. §**

A Rendelet 12. §-ának /1/ bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„/1/ Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakást az eladásra való kijelölése esetén a vásárlásra jogosultnak kell vételre felajánlani.”

**6. §**

A Rendelet 12. §-ának /3/ bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„/3/ Ha az egyik bérlőtárs nem kíván élni az elővásárlás jogával és erről írásban nyilatkozik, akkor a másik bérlőtárs az elővásárlási jogot az egész lakás tekintetében gyakorolhatja.”

## 7. §

A Rendelet 12. §-a az alábbi /4/ bekezdéssel egészül ki, ezzel egyidejűleg a jelenlegi /4/ és /5/ bekezdések számozása /5/ és /6/ bekezdésre változik:

„/4/ A társbérlő részére a tulajdonjog megvásárlását az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában kell vételre felajánlani.”

## 8. §

A Rendelet az alábbi 13/A. §-sal egészül ki:

### „13/A. §

Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a vásárlásra jogosult vállalja, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor, de legkésőbb a szerződéskötést követő 60 napon belül az Önkormányzat felé fennálló bérleti díj, közüzemi díj tartozását egy összegben kifizeti azzal, hogy amennyiben határidőben nem tesz eleget a tartozás megfizetésére vállalt kötelezettségének, az bontó feltételnek tekintendő és az adásvételi szerződés a megkötésétől számított 60. napot követő első napon megszűnik.”

## 9. §

A Rendelet 14. §-át megelőző alcím helyébe az alábbi alcím lép:

**„ A vásárlásra jogosult részére elidegenítendő lakás vételárának mértéke”**

## 10. §

A Rendelet 16. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„/1/ A vásárlásra jogosult a lakás megvásárlásakor  
a./ legalább a vételár 20 %-át a szerződés aláírásakor köteles megfizetni;  
b./ a vételárhátralék megfizetésére a jogosultnak kérelmére legfeljebb 15 év részletfizetési kedvezményt kell adni.

/2/ Az /1/ bekezdésben jelölt vevő és az eladó a szerződéskötéskor megállapodhat abban, hogy:

a./ a vevő a vételár egy összegben való megfizetését, illetve 20 %-ánál magasabb összeg szerződéskötéssel történő egyidejű befizetését vállalja;  
b./ 15 évnél rövidebb idő alatt egyenlíti ki a vételár hátralékot.”

## 11. §

A Rendelet 17. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A vételár egy összegben való megfizetése, az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg az alábbiak szerint:

- a) ha a vevő a vételárat az adásvételi szerződés megkötésekor egy összegben fizeti meg, a vételár a forgalmi érték 40 %-a;
- b) 15 évnél rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a kedvezmény mértéke az alábbiak szerint alakul:  
60 napot meghaladó, de egy évet el nem érő törlesztési idő vállalása esetén a kedvezmény mértéke a vételár 15 %-a, az 1 évet elérő vagy meghaladó, törlesztési időszak vállalása esetén a kedvezmény mértéke évenként 1 %-kal csökken azzal, hogy 14 évet elérő vagy meghaladó törlesztési időszak esetén a kedvezmény mértéke 0%;
- c) ha a vevő a vételár hátralékot egy összegben egyenlíti ki, a vételárhátralék 5%-a.”

## 12. §

A Rendelet 19. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

/1/ A vételárhátralék törlesztését az eladó felfüggesztheti a vevő kérelmére, amennyiben a vevő személyi, családi vagy anyagi körülményeiben az adásvételt követően bekövetkezett változás ezt indokolttá teszi, legfeljebb hat hónapra, a törlesztési idő alatt legfeljebb egy alkalommal.

/2/ A felfüggesztés időtartamával a törlesztési időszak meghosszabbodik.”

## 13. §

A Rendelet 21. §-át megelőző alcím helyébe az alábbi alcím lép:

**„ A lakások elidegenítése nem vásárlásra jogosult részére”**

## 14. §

A Rendelet 21. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„/1/ Az elidegenítés – a rendeletben meghatározott kivételekkel – pályázat útján történik az alábbi esetekben:

- a./ a vásárlásra jogosult a lakást nem vásárolja meg és a lakás eladására lehetőség van,
- b./ a jogcím nélküli lakáshasználó által lakott, továbbá
- c./ üres lakás esetén.

/2/ Nem kell pályázatot kiírni a 3. § /1/ bekezdés e./ pontja esetében.

/3/ Nem köthető adásvételi szerződés azzal, aki Önkormányzat tulajdonában álló lakást jogcím nélküli lakáshasználóként, vagy önkényes lakásfoglalóként használ.

/4/ Az /1/ bekezdés szerinti elidegenítés során azzal köthető adásvételi szerződés, akinek az Önkormányzat felé fennálló bérleti díj, közüzemi díj tartozása nincs, vagy a fennálló tartozásának az adásvételi szerződés megkötését követő 60 napon belüli megfizetésére az adásvételi szerződésben kötelezettséget vállal azzal, hogy amennyiben határidőben nem tesz eleget a tartozás megfizetésére vállalt kötelezettségének, az bontó feltételnek tekintendő és az adásvételi szerződés a megkötésétől számított 60. napot követő első napon megszűnik.”



## 15. §

A Rendelet 22. §-ának /1/ bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A helyiség eladásra történő kijelöléséről a Kt. dönt.”

## 16. §

A Rendelet 25. §-ának /1/ bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A lakás és a helyiség pályázat útján akkor idegeníthető el, ha a vásárlásra jogosult vásárlási jogával nem él és az elidegenítés feltételei fennállnak.”

## 17. §

A Rendelet 26. §-ának /2/ és /3/ bekezdései helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„/2/ a 21. § /1/ bekezdése szerinti elidegenítés esetén:

a./ lakott lakás esetén a minimális eladási ár a beköltözhető forgalmi érték 20%-a, melyet a szerződéskötéssel egyidejűleg, de legfeljebb attól számított 60 napon belül egy összegben kell megfizetni;

b./ üres lakás esetén a minimális eladási ár a beköltözhető forgalmi érték 40%-a, melyet szerződéskötéssel egyidejűleg, de legfeljebb attól számított 60 napon belül egy összegben kell megfizetni.

/3/ A /2/ bekezdés szerinti elidegenítés esetében több érvényes ajánlat esetén a pályázati eljárás során a pályázat beadására nyitva álló határidőt követő 15 napon belül licitet kell tartani. A licitet az eladó bonyolítja le. A licitet az nyeri, aki a legmagasabb vételár megfizetését vállalja. A licit eredménytelen, ha azon nem jelenik meg pályázó, valamint ha egyik megjelent pályázó sem tesz a pályázati ajánlatában megjelölt vételárnál magasabb összegű ajánlatot. Eredménytelen licit esetében újabb pályázat kiírására kerül sor. Eredményes licit esetében a legjobb ajánlattevővel az adásvételi szerződést a licit időpontját követő 15 napon belül kell megkötöni.”

## 18. §

A Rendelet 27. §-ának /1/ bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„/1/ A lakás vételárának megfizetését készpénzben vagy átutalással kell teljesíteni.”

## 19. §

A Rendelet 28. §-ának /2/ bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„/2/ Ha a kötelezett tartozása havi részletének megfizetésével késedelembe esik, a késedelemmel érintett tartozásra a késedelembe esés napjától a kifizetés napjáig a mindenkori törvényes mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni.”

## 20. §

/1/ Ez a rendelet 2010. április 1. napján lép hatályba.

/2/ Ezen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Rendelet 3. §-a /1/ bekezdésének a./ pontja, a 4. §-t megelőző „A vételi joggal érintett lakások” alcíme, az 5. §-t megelőző „A vételi jog gyakorlása” alcíme, a 4-9 §-ai, a 14. §-a, valamint a 2. sz. melléklete.

Székyné dr. Sztremi Melinda  
polgármester

dr. Kádár Zsombor  
jegyző

## INDOKOLÁS

**az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 14/1994. (VI. 6) Ör. sz. rendelet módosításához**

### ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Rendelet módosítását két tényező tesz indokolttá, illetőleg időszerűvé.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Ltv.) hatályba lépésekor rendelkezéseket tartalmazott a vételi jogra vonatkozóan, mely az önkormányzati lakások bérlőit illette meg és 1994. január 1-jétől számított 5 évig lehetett élni a jogosultsággal. A bejelentést azon év március 31. napjáig kellett eljuttatni az eladóhoz, amely évben adásvételi szerződést kívánt kötni a jogosult.

A törvényi határidő lejárt, a vételi jog gyakorlása már nem lehetséges, az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 14/1994. (VI. 6) Ör. sz. rendelet (továbbiakban: Rendelet) azonban még tartalmazza a vételi jog szabályait. A vételi jogra történő valamennyi utalást indokolt hatályon kívül helyezni a Rendeletből.

A másik jelentős indoka a szabályok módosításának azon célkitűzés, hogy Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata a bérlakás koncepciójában és a bérlakás gazdálkodás stratégiájában lefektetett alapvető irányvonalaknak megfelelően a tulajdonában álló lakások jelentős részét képező társasházi szórványlakások folyamatos elidegenítését valósíthassa meg.

A hatályos szabályozás forgalmi értéken teszi lehetővé bérlők részére is az elidegenítést, ilyen áron azonban a jogosultak nem kívánnak, vagy anyagi lehetőségeik keretei között nem tudnak ingatlantulajdont szerezni.

A szórványlakások mielőbbi értékesítéséhez szükséges szabályozásbeli módosításokat az alábbiak szerint tartalmazza a javaslat:

- a fizetendő vételár a forgalmi érték 40 %-a, ha azt a jogcímmel rendelkező bérlő vásárolja meg egyösszegű befizetéssel,
- bérlő és jogcím nélküli lakáshasználó által lakott lakásnak harmadik személy részére történő értékesítése esetén a vételár a forgalmi érték 20 %-a,
- üres lakások esetén vételár a forgalmi érték 40 %-a.

Arra az esetre, ha a bérlő részletre kívánja megvásárolni a lakást, a Ltv. szabályainak átültetése valósul meg a rendeletbe, vagyis a szerződéskötéskor 20% befizetését, és legfeljebb 15 év törlesztési időszak előírását tartalmazza a javaslat.

Üres lakás esetén a javaslat ugyancsak a vételár egyösszegű megfizetése mellett foglal állást, kizárva a részletfizetés lehetőségét, amelyet a vételár alacsony összege tesz indokolttá.

## RÉSZLETES INDOKOLÁS

### Az 1. §-hoz:

A rendelet célját határozza meg, melyből kikerül a vételi jog, megfogalmazásában egyszerűsödik, de változatlanul az önkormányzati lakás- és helyiségállomány teljes egészére kiterjed.

### A 2. §-hoz:

A Tv.-ben előírt elővásárlási jog jogosultjának pontosítsa történik meg, a konkrét törvényhely meghivatkozásával azzal, hogy a továbbiakban az elővásárlási jog jogosultja „vásárlásra jogosultként” kerül említésre valamennyi érintett rendeleti szakaszban.

### A 3. §-hoz:

A lakások elidegenítéséről döntő szervként a korábbiakban a „Kt.” (képviselő testület, jelenleg Közgyűlés) volt megjelölve, ez azonban nem állt összhangban az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás rendjéről szóló 17/1996.(IV.29.)Ör. sz. rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) hatásköri szabályaival. A Vagyonrendelet úgy szabályoz, hogy forgalomképes ingatlan vagyontárgy megszerzésére 10 MFt alatti, továbbá elidegenítéséről, megterheléséről 5 MFt egyedi értékhatárig a polgármester rendelkezik hatáskörrel, 5 MFt-tól 10 MFt-os értékhatárig a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság, 10 MFt felett pedig a Közgyűlés. A javaslat a Vagyonrendelet hatásköri szabályaira utal vissza.

### A 4. §-hoz:

Az elidegenítésről szóló döntéstől eltérően az értékesítésre való kijelölés változatlanul a Kt. hatáskörében marad, a vételi jog alapján megvásárolható lakások szövegrész kikerül a rendelkezésből.

### Az 5. §-hoz:

A vételi jog megszűnése miatt indokolatlan a lakások akként történő megjelölése, hogy „vételi joggal nem érintett” valamint „vételi jog jogosultja által nem vásárolt” lakás ,ezen szövegrészek kikerülnek, valamint a jelen módosítás 2. §-ával bevezetett vásárlásra jogosult megfogalmazás kerül be a rendelkezésbe.

### A 6. §-hoz:

A bérlőtársakat megillető vételi jog megszűnése miatt a szabályozás az elővásárlási jog gyakorlását teszi lehetővé.

### A 7. §-hoz:

A Ltv.-ben szabályozott, társbérlet megillető elővásárlási jogra a hatályos szabályozás nem tért ki, a módosítási javaslat jelen szakasza építi be a Rendeletbe.

#### A 8. §-hoz:

Indokolt beépíteni a Rendeletbe, hogy az adásvételi szerződés megkötésére akkor kerülhessen sor, ha a vásárlásra jogosult vállalja, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor, de legkésőbb szerződéskötést követő 60 napon belül az Önkormányzat felé fennálló bérleti díj, közüzemi díj tartozását egy összegben kifizeti.

#### A 9. §-hoz:

Az alcím módosítása a vételi jog megszűnés miatt indokolt, a vételi jog jogosultjára vonatkozó szövegrészt emeli ki, valamint pontosítja a szóhasználatot a Ltv. szövegéhez igazodóan.

#### A 10. §-hoz:

A korábbi kedvezményesebb szabályokat igazítja a javaslat a Ltv.-beli szabályokhoz. A szerződéskötéskor kötelezően megfizetendő 10%-os vételárreszt emeli 20%-ra, valamint a 25 évi részletfizetési lehetőséget csökkenti a Ltv. által előírt 15 évre azzal, hogy ezen időtartamban maximálja a törlesztés futamidejét.

#### A 11. §-hoz:

A vételárkedvezményt határozza meg, amely egyösszegű befizetés esetén a vételár 60%-ában határozza meg, vagyis a fizetendő vételár a forgalmi érték 40%-a. A vételárhátralék vonatkozásában a javaslat változatlanul 5% engedményt javasol. A Ltv.-ben előírtak szerint a javaslat szabályozza az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén az elővásárlási jog jogosultját megillető vételárkedvezmény mértékét az alábbiak szerint.

#### A 12. §-hoz:

A jövedelmi és vagyoni viszonyokra tekintettel a nyugdíjasnak, saját háztartásban 3 vagy több kiskorú gyermeket nevelő személynek, valamint a gyermekét egyedül nevelő szülőnek kötelező jelleggel adandó kedvezményt, a törlesztés megkezdésére vonatkozó 90 napos haladékot megszünteti a javaslat – ez ugyanis valódi kedvezményt nem jelent, a rendkívüli vételárengedmény lehetőségének biztosítása mellett indokolatlan.

Kikerül a szabályozásból a sorkatonai szolgálat teljesítésér tekintettel biztosított törlesztés felfüggesztésének lehetősége, mely az intézmény megszűnésére tekintettel okafogyott.

#### A 13. §-hoz:

Az alcím módosítását a „kivülállók” fogalma meghatározásának hiánya indokolja, a vásárlásra jogosultak fogalmának (jelen módosítás 2. §-ával megtörtént) pontosítása mellett a lehetséges másik vásárlói kategória a vásárlásra nem jogosult lehet.

#### A 14. §-hoz:

A vételi jog jogosultja kerül ki a rendelkezésből.

A rendelkezés hivatkozott a Rendelet 3. § /1/ bek. f./ pontjára, amely már nincs hatályban, indokolt a rendelkezésből is mellőzni. Kikerül továbbá az a lehetőség, hogy a lakás társasház közösség részére pályázat kiírása nélkül is elidegeníthető, amely egyrészt nem életszerű, másrészt nem indokolt.

#### A 15. §-hoz:

A hatályos rendelkezés határidőt szab a helyiségek elidegenítéséről szóló döntés meghozatalára, amely a változó piaci gazdasági viszonyok mellett nem célszerű. A Gazdasági Bizottság véleményének kiemelése nem indokolt, tekintettel arra, hogy a kijelölésre tett javaslatok minden esetben a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság napirendjére kerülnek. A rendelkezésben szerepelt az, hogy az eladásra javaslatot az eladó tehet, ugyanakkor az eladó fogalmának meghatározására nem került sor, így a jogszabály az egyértelműség követelményének nem felelt meg.

#### A 16. §-hoz:

A vételi jog kikerül, valamint az értékesítés megfogalmazás helyére – a Rendelet korábbi szóhasználatára figyelemmel – az elidegenítés lép.

#### A 17. §-hoz:

Az üres és a lakott lakás minimális vételárának szabályait határozza meg, mellőzve a részletfizetés lehetőségét, ugyanakkor jelentős vételárkedvezményt biztosítva, melyre tekintettel nem indokolható a részlet lehetőség.

A licit szabályait pontosítja. A javaslat nem tesz lehetővé részletfizetést, a licit nyertesének megállapításánál okafogyott szerepeltetni a „legmagasabb készpénzfizetést” és a „legrövidebb „törlesztési időt”.

#### A 18. §-hoz:

A jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé az átutalással történi fizetést, amelyet szükséges a szabályozás részévé tenni arra figyelemmel, hogy a vételár igen gyakran bankkölcsönből kerül megfizetésre, amely pedig az eladó által megjelölt bankszámlára való átutalással történik.

#### A 19. §-hoz:

A „mindenkori éves költségvetési törvényben jóváhagyott Ptk. szerinti” késedelmi kamat szabályozása idejétmúlt, az már nem a költségvetési törvényben kerül megállapításra, a „mindenkori törvényes mértékű késedelmi kamat” szabályozást az esetleges változások sem teszik alkalmazhatatlanná.

#### A 20. §-hoz:

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz, mely utóbbiak jelentős részben a vételi jog megszűnése miatt indokoltak.