

Túrkeve Város Polgármestere
Túrkeve, Petőfi tér 1.

Az előterjesztést véleményezi:
Ügyrendi, szociális, egészségügyi, kulturális, oktatási, ifjúsági
és sport bizottság
Pénzügyi, költségvetési, gazdasági, idegenforgalmi,
környezetvédelmi, városfejlesztési és mezőgazdasági bizottság

Előterjesztés

az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 17/2023.(IX.15.)
önkormányzati rendelet módosításáról, önkormányzati tulajdonú lakások értékesítésre kijelöléséről

Tisztelt Képviselő-testület!

I. A jelenleg hatályos lakásrendelet egy éve fogadta el a képviselő-testület, azóta egy alkalommal történt rendelet módosítás (szociális bérlakás esetében a jogosultsági jövedelem határának módosítása).

Most ismételtelen módosítási javaslatokat terjesztünk Önök elé, melyek a következők:

1. A 3. § (2) bekezdésben a bizottság elnevezését szükséges módosítani.
2. A bérbeadó Városgondnokság Kft. ügyvezetője javaslatára teszünk indítványt a piaci alapú lakások esetében a bérbeadási idő hosszabb tartamban történő meghatározására. A jelenleg hatályos rendelet szerint piaci alapú lakást egy év határozott időre lehet bérbeadni, amely évente ismételhető, ha a bérlő megfelel a rendeletben meghatározott feltételeknek.
Javasoljuk, hogy ez három év határozott időre módosuljon, mely háromévente hosszabbítható a feltételek fennállása esetén.
3. Egyes lakásokat javaslunk szociális helyett piaci bérlakássá minősíteni, valamint javasoljuk a bérleti díj emelését is, melyeket a rendelet mellékletében található táblázatban sárga színnel jelöltünk.

II. Az előterjesztés második felében javaslatot teszünk a lakások egy részének értékesítésre történő kijelölésére is.

Az értékesítésre kijelölésnek, valamint az értékesítésnek eltérő szabályai vannak attól függően, hogy az értékesítendő lakásra van-e hatályos bérleti szerződés, vagy üres lakásról van szó.

Ha hatályos bérleti szerződéssel rendelkező lakást kíván a képviselő-testület értékesíteni, akkor a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint az önkormányzat lakásrendeletében foglalt szabályok szerint kell eljárni.

Az önkormányzati tulajdonú lakásra más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

- a) a bérlőt;
- b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;
- c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;
- d) az a)–c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy jogszabályban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

Annak a bérlőnek a lakását, aki nem él az e törvényben biztosított vételi jogával, amennyiben az érintett lakásingatlanra vonatkozó bérleti jogviszonya korábban nem szűnik meg, élete végéig csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő kézbesítésétől számított 30 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni az elővásárlási joggal az állam nevében. A határidő elmulasztása jogvesztő. Kivételez alól a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő bérlő elővásárlási jogát követi.

Az önkormányzati és az állami lakás vételárát – ha a lakást az e törvény alapján arra jogosult vásárolja meg – a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

- a) az épület településen belüli fekvése;
 - b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;
 - c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;
 - d) a lakás alapterülete és komfortfokozata;
 - e) a lakottság ténye
- figyelembe vételével kell megállapítani.

A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét.

Ha a lakást az e törvény alapján az arra jogosult vásárolja meg, részére – kérelmére – legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb húsz százalékának egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

A vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árendegedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

Az eladó a szerződés megkötésekor a vételárhátralékra kamatot köthet ki.

Az önkormányzati rendeletben kell meghatározni a lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén

- a) a lakás vételárának mértékét;
- b) a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét;
- c) a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, illetőleg a kamatmontusság lehetőségéről és feltételeit;
- d) a vételárendegedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét;
- e) elővásárlás esetén az ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség idejét.

Az b), c) és d) pont szerinti feltételek meghatározása során a bérlo vagyoni és jövedelmi helyzetét figyelembe kell venni.

Az önkormányzat lakásrendeletében meghatározott szabályok a következők:

1. Bérlo által lakott lakások értékesítése

A lakástv. szerint elővásárlásra jogosult bérlo elővásárlási jogát gyakorolhatja azon bérbeadott lakások esetén, amelyeket a képviselő-testület elidegenítésre kijelölt.

Nem idegeníthető el:

- a) pályázattal érintett önkormányzati bérlakás a beruházás megvalósításának időtartama alatt és a pályázat (projekt) fenntartási időszakának végéig a támogató által a projekt zárásáról szóló határozat kiadásáig
- b) a határozott időre bérbe adott önkormányzati lakás, kivéve, ha a vételi szándékkal rendelkező bérlo a lakást a bérleti jogviszony keretében legalább 3 éve jogszerűen használja és az adásvételi szerződés megkötésekor nincs lakbér vagy közüzemi tartozása
- c) a krízis helyzet alapján bérbeadott lakás
- d) önkormányzati érdekből bérbeadott lakás
- e) szolgálati lakás

2. A lakás vételára

Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a bérlo által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett bekölthető forgalmi érték 90%-a.

Bérlo vagy lakáshasználó által lakott lakást az önkormányzat elővásárlási jog gyakorlására nem jogosult harmadik személy részére nem értékesíti.

3. A vételár megfizetésének feltételei

A vételárból a fennmaradó hátralékra részletfizetési kedvezmény illeti meg az elővásárlási jog jogosultját. Részletfizetés esetén a szerződéses kamat mértéke a Ptk.-ban meghatározott kamat mérték. A részletfizetés időtartama 15 év. Részletfizetés esetén az első részlet összege a vételár 20%-a.

Az első részlet befizetése után a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani úgy, hogy a teljes vételár a szerződéskötéskor megállapított Ptk. szerinti kamattal együtt a fenti idő alatt megfizetésre kerüljön.

Ha a határozatlan időre bérbe adott lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg és a szerződés megkötésekor a vételárát egy összegben egyenlíti ki, őt a teljes vételárból 20% árengedmény illeti meg. Ha a határozott időre bérbe adott lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg és a szerződés megkötésekor a vételárát egy összegben egyenlíti ki, őt a teljes vételárból 20% árengedmény illeti meg. Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja a vételár teljes összegét részben vagy egészben bankhitelből egyenlíti ki, úgy a szerződés megkötésétől számított 60 napon belül köteles a vételárát megfizetni. Ha a vételár kiegyenlítése határidőben nem történik meg, úgy a hátralék után a vevő a Ptk. szerinti kamatot köteles fizetni. Amennyiben a vevő a vételár megfizetésével a szerződéskötéstől számított 75. napot meghaladó késedelembe esik, az eladó jogosult az adásvételtől elállni.

A vételárhátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtt történő teljes kiegyenlítése esetén a határozatlan időre bérbe adott lakás megvásárlása során a fennmaradó összeg tekintetében a vevő 10 % engedményre jogosult.

Az értékesítésből származó bevételt az önkormányzati bérlakások felújítására, önkormányzati bérlakás céljára lakásvásárlásra kell fordítani és Túrkeve város költségvetésében elkülönítetten kell kezelni.

4. A részletfizetési kedvezmény vagy vételár kedvezmény igénybevételével vásárolt lakásokkal kapcsolatos eljárási szabályok

Ha a vevő a teljes vételár havonta egyenlő mértékben fizetendő törlesztő részlet megfizetésével késedelembe esik, a késedelmes teljesítés után a Ptk.-ban meghatározott késedelmi kamatot kell fizetnie.

A hátralék törlesztése felfüggeszthető a vevő kérelmére, amennyiben a vevő személyi, családi, vagy anyagi körülményeiben az adásvétel létrejöttét követően bekövetkezett változás ezt indokolta teszi, e rendkívüli időtartamra, de legfeljebb 6 hónapra.

A felfüggesztés időtartamával a törlesztési idő meghosszabbodik.

A részletfizetéssel történt vétel esetén a teljes vételár megfizetésével száll át a tulajdonjog a vevőre, melyet az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjog fenntartás bejegyzése biztosít.

5. A lakások elidegenítésével kapcsolatos szabályok

A lakások eladásával kapcsolatos előkészítő feladatokat a lakásüzemeltető (Városgondnokság Kft.) végzi.

A polgármester őrtesíti a lakásüzemeltetőt az elővásárlási joggal érintett lakás értékesítésének szándékáról.

A lakásüzemeltető

a) az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül tájékoztatja az elővásárlási jog jogosultját az önkormányzat értékesítési szándékáról, az elővásárlási jogáról, az ajánlat tartalmáról, mely magában foglalja a vételárát, fizetési feltételeket és közli az ajánlati kötöttség idejét, mely 90 nap

b) az elővásárlási jog jogosultjának az a) pont szerinti tájékoztatásra adott nyilatkozata kézhezvételét követő 60 napon belül megteszi az értékesítéshez szükséges intézkedéseket és gondoskodik az adásvételi szerződés előkészítéséről, az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésről

Az adásvételi szerződést a polgármester köti meg.

A forgalmi értékbecslés, az adásvételi szerződés elkészítésével, az értékesítéshez szükséges intézkedések megtételével és a tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik akkor is, ha az adásvételi szerződés megkötésére a vevőnek felróható okból nem kerül sor.

6. Amennyiben a lakás üres, bérlője nincs, akkor a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 17/2017.(VI.29.) önkormányzati rendelete szerint kell eljárni.

A lakást/lakásokat ki kell jelölni értékesítésre, értékbecslést kell készíttetni, meg kell hirdetni és a legkedvezőbb ajánlatot adó ajánlattevővel lehet az adásvételi szerződést megkötni. Ebben az esetben is fennáll az állam nemzeti vagyonról szóló törvény szerinti elővásárlási joga.

Az értékesítésekből származó bevételeket az önkormányzati bérlakások felújítására, önkormányzati bérlakás céljára lakásvásárlásra kell fordítani és Túrkeve város költségvetésében elkülönítetten kell kezelni.

Javaslatunk az értékesítésre kijelölendő lakásokra:

Üres lakások:

1. Árpád u. 13.1.
2. Árpád u. 13.3.
3. Bethlen G. u. 12.
4. Laczka J. u. 23.1.
5. Laczka J. u. 23.4.
6. Nyíl u. 3.

Bérlő által lakott:

1. Árpád u. 13.2.
2. Ecsegi u. 35/a.
3. Lisznyai D. u. 4.
4. Nagysándor J. u. 4.
5. Póhamarai u. 15.
6. Rákóczi u. 35.

Mellékeljük a bérbeadói feladatokat ellátó Városgondnokság Nonprofit Kft. kimutatását a lakásállomány adatairól.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a szerint fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

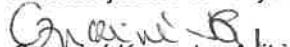
Kérjük az alábbi rendeleti javaslat és határozati javaslatok megtárgyalását és elfogadását.

Túrkeve, 2024. október 25.

Az előterjesztést készítette a polgármester megbízásából:

Szászné dr. Pataki Marianna
aljegyző

Az előterjesztés törvényes:


Csucziné Keresztes Anita
jegyző

15/2024.(XI.4.) önkormányzati rendeleti javaslat

az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 17/2023.(IX.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

Túrkeve Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében foglalt felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 9. pontjában, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, meghatározott feladatkörében eljárva a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdése szerint a bérlet és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A rendelet 3. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A tulajdonosi jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése a képviselő-testület, vagy e rendelet felhatalmazása alapján a képviselő-testület Ügyrendi, szociális, egészségügyi, kulturális, oktatási, ifjúsági és sport bizottsága (a továbbiakban: bizottság), vagy Túrkeve Város Polgármestere (a továbbiakban: polgármester) hatáskörébe tartozik.”

2. §

(1) A rendelet 24. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A nem szociális helyzet alapján biztosított üres önkormányzati bérlakást a képviselő-testület határozott időre, három évre adja bérbe.”

(2) A rendelet 24. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A képviselő-testület a lakást három évre ismételtén bérbeadja annak a bérlőnek, lakáshasználónak,
a) aki az általános bérbeadási feltételeknek megfelel, és
b) aki lakbérhátralékkal és közüzemi díjhátralékkal nem rendelkezik.”

3. §

A rendelet 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

4. §

Ez a rendelet 2024. december 1. napján lép hatályba és 2024. december 2. napján hatályát veszti.

Sallai Róbert Benedek
polgármester

Czuczíné Keresztes Anita
jegyző

164/2024.(X.31.) sz. képviselő-testületi határozati javaslat
egyes üres önkormányzati tulajdonú lakások értékesítésre történő kijelöléséről

Túrkeve Városi Önkormányzat képviselő-testülete értékesítésre meghirdeti az alábbi önkormányzati tulajdonú lakóingatlanokat:

1. Árpád u. 13.1.
2. Árpád u. 13.3.
3. Bethlen G. u. 12.
4. Laczka J. u. 23.1.
5. Laczka J. u. 23.4.
6. Nyíl u. 3.

Az értékesítés során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 17/2017.(VI.29.) önkormányzati rendeletben foglalt rendelkezések szerint kell eljárni.

Erről értesülnek:

1. Túrkevei Városgondnokság Nonprofit Kft., Túrkeve, Sáros u. 13.
2. A képviselő-testület tagjai
3. Polgármesteri Hivatal tisztségviselői

165/2024.(X.31.) sz. képviselő-testületi határozati javaslat
egyes bérleti joggal rendelkező önkormányzati tulajdonú lakások értékesítésre történő kijelöléséről

Túrkeve Városi Önkormányzat képviselő-testülete értékesítésre meghirdeti az alábbi önkormányzati tulajdonú lakóingatlanokat:

1. Árpád u. 13.2.
2. Ecsegi u. 35/a.
3. Lisznyai D. u. 4.
4. Nagysándor J. u. 4.
5. Póhamarai u. 15.
6. Rákóczi u. 35.

Az értékesítés során a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben, valamint az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 17/2023.(IX.15.) önkormányzati rendeletben foglalt rendelkezések szerint kell eljárni.

Erről értesülnek:

1. Túrkevei Városgondnokság Nonprofit Kft., Túrkeve, Sáros u. 13.
2. A képviselő-testület tagjai
3. Polgármesteri Hivatal tisztségviselői

1. melléklet a .../2024.(XI.4.) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet a 17/2023. (IX.15.) önkormányzati rendelethez

Sorszám	Bérlemény címe	Bérbeadás jogcíme	Bruttó bérleti díj (Ft/hó)
	Árpád út 13/1.	piaci	30.000
	Árpád u. 13/2.	szociális	14.275
	Árpád u. 13/3.	piaci	30.000
	Bethlen Gábor u. 12.	szociális	20.410
	Ecsegi u. 1.	piaci	45.000
	Ecsegi u. 35/a.	szociális	13.680
	Hollósi u. 34.	szociális	11.430
	Kun u. 10/1.	piaci	40.000
	Kun u. 10/2.	piaci	35.000
	Laczka János u. 23/4.	szociális	14.540
	Liget u. 25/1.	szociális	11.540
	Liget u. 25/2.	szociális	18.710
	Liget u. 25/3.	szociális	17.020
	Liget u. 25/4.	szociális	21.280
	Lisznyai Damó u. 4.	szociális	15.300
	Madarász Házaspár u. 4.1.2.	piaci	40.000
	Munkácsy Mihály u. 14.1.	piaci	40.000
	Munkácsy Mihály u. 14.2.	piaci	40.000
	Nagysándor József u. 4.	szociális	14.200
	Nyíl u. 27.	szociális	12.170
	Póhamarai u. 15.	szociális	22.560
	Rákóczi u. 29.	szociális	17.340
	Setét M. u. 2. fsz. 1.	piaci	42.000
	Setét M. u. 2. fsz. 9.	piaci	47.280
	Setét M. u. 2. 1.17.	piaci	35.000
	Setét M. u. 2. 2.33.	piaci	45.000
	Setét M. u. 13. 1.3.	piaci	35.000
	Sinka I. tér 4. 1.4.	piaci	45.000
	Sinka I. tér 4. 3.9.	piaci	40.000
	Sinka I. tér 4. tetőtér 10.	piaci	40.000
	Széchenyi u. 1. 2.10.	piaci	40.000
	Széchenyi u. 5. 1.	piaci	70.000
	Széchenyi u. 5. 2.	piaci	70.000
	Széchenyi u. 5. 3.	piaci	25.000
	Széchenyi u. 5. 4.	piaci	25.000
	Széchenyi u. 5. 5.	piaci	25.000
	Tanya 26.	szolgálati	
	Tompa u. 2.	szociális	11.450
	Tuhai u. 40.	piaci	50.000
	Zádor u. 6.	szociális	15.060
	Zrínyi u. 18. 1/1.	piaci	60.000
	Zrínyi u. 18. 1/2.	piaci	50.000
	Zrínyi u. 18. 1/3.	piaci	55.000
	Zrínyi u. 18. 2/1.	piaci	55.000
	Zrínyi u. 18. 2/2.	piaci	50.000
	Zrínyi u. 18. 2/3.	piaci	55.000"