

Várpalota város Önkormányzati Képviselő-testületének

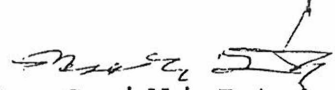
10/1994. (III. 31.) sz.

r e n d e l e t e

az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek
bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 35/1993. (XII. 31.)
számú önkormányzati rendelet módosításáról

A rendelet kihirdetve: 1994. március 31.




Dr. Czeidli István
jegyző

VÁRPALOTA VÁROS ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

10/1994. (III.31.) számú

r e n d e l e t e

az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 35/1993. (XII.31.) számú önkormányzati rendelethez módosításáról.

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján alkotott - az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló - 35/1993. (XII.31.) számú rendeletét (a továbbiakban: Ör.) az 1993. évi LXXVIII. törvényt módosító 1994. évi VII. törvény 5. § /1/ bekezdésében foglalt kötelezettségének eleget téve a következők szerint módosítja:

I. §

Az Ör. 1993. december hó 07. napján megalkotott, de az Alkotmánybíróság - a bérlakások és helyiségek elidegenítésére vonatkozó törvényi szabályozást megsemmisítő - 64/1993. (XII.22.) ÁB számú határozata következtében ki nem hirdetett 34-38. §-ai és a 34. §-át megelőző cím helyébe a következő rendelkezések lépnek:

" Bérlakások elidegenítése vételi, illetőleg elővásárlási joggal rendelkezők számára

34. §

- /1/ Ha az önkormányzati bérlakást a Törvény alapján vételi, illetőleg elővásárlási joggal rendelkező (a továbbiakban: jogosult) vásárolja meg, a lakás vételárát a Törvény 52. § (1)-(2) bekezdésében foglaltak alapján meghatározott - e rendelet 7. számú mellékletében részletezett - szabályok szerint, a lakottság tényét 50 %-os értékcsökkentő tényezőként figyelembe véve kell megállapítani.
- /2/ A jogosult vevő kérelmére a vételár megfizetésére huszonöt évi részletfizetési kedvezményt kell biztosítani. Ha a jogosult vevő családjában az egy főre jutó nettó havi jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszerezését meghaladja: a vételár 10 %-át; ha az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét meghaladja, de annak kétszere-

sénél nem magasabb: a vételár 5 %-át köteles egyösszegben megfizetni. Ha a jogosult vevő családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét nem haladja meg, úgy a szerződés megkötésével egyidejűleg csak az első havi esedékes részlet megfizetésére kötelezhető. A jövedelem számításánál a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény szabálya it kell alkalmazni.

- /3/ A /2/ bekezdés szerinti részletfizetés esetén a megállapított havi részlet összege nem haladhatja meg a jogosult vevő családja összes havi nettó jövedelmének 33 %-át. Ezen előírás alkalmazásának következtében a részletfizetés időtartama a huszonöt évet meghaladhatja mindaddig, amíg a vételárhátralék teljes összege kifizetésre kerül.
- /4/ A jogosult vevőt a szerződés megkötésétől számított hatodik év utolsó napjáig az egyösszegű befizetés után fennmaradó vételárhátraléokra kamatfizetési kötelezettség nem terheli. A hetedik év első napjától a fennálló vételárhátraléokra a vevő a Polgári Törvénykönyv szerint a pénztartozás esetén megállapítható kamatot köteles fizetni.
- /5/ Amennyiben a jogosult vevő vállalja, hogy a szerződéskötéssel egyidejűleg a vételárat egyösszegben megfizeti, részére 75 % vételárkedvezményt kell biztosítani.
- /6/ Amennyiben a jogosult vevő a vételárhátralék megfizetését 25 évi időtartamnál rövidebb időre vállalja, az alábbiak szerinti engedmény illeti meg a vételárhátraléokra:
- | | |
|--|-------|
| a) 20 éves törlesztés vállalása esetén | 10 %, |
| b) 15 éves törlesztés vállalása esetén | 15 %, |
| c) 10 éves törlesztés vállalása esetén | 20 %, |
| d) 5 éves törlesztés vállalása esetén | 25 %. |
- /7/ Ha az értékesíteni kívánt bérlakásra elővásárlási jog áll fenn, a jogosult részére megküldött ajánlatnak a megkötendő szerződés teljes tervezetét tartalmaznia kell. Az eladót a szerződéstervezet jogosult által történő átvételét követő 30 napig köti ajánlata, attól ezen időpontig nem állhat el, illetve a szerződési feltételeket ezen időponton belül nem változtathatja meg.
- /8/ Az elővásárlási joggal rendelkező jogosult az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül nyilatkozhat arról, hogy elővásárlási jogával élni kíván. Amennyiben elővásárlási jogával élni nem kíván, illetve 30 napon belül nem nyilatkozik, úgy a bérlakás a Törvény 50. §-ában foglalt megkötésekkel - e rendelet 35. §-ában foglalt feltételek szerint - harmadik személy részére is értékesíthető.

Bérlakás elidegenítése vételi, illetőleg elővásárlási joggal nem rendelkezők részére.

35. §

- /1/ Önkormányzati bérlakás vételi, illetőleg elővásárlási joggal nem rendelkező személy részére csak pályázat útján értékesíthető.
- /2/ A lakás tulajdonjogát az a pályázó szerzi meg, aki a pályázati tárgyaláson a mindenkori forgalmi érték 100 %-át meghaladó, legmagasabb összeg megfizetésére tesz ajánlatot.

A bérlakások elidegenítésére vonatkozó egyéb szabályok

36. §

- /1/ A vevő a saját vagy leszármazói jogon szerzett kárpótlási jegyét a tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1991. évi XXV. törvény 7. § /2/ bekezdésében foglaltaknak megfelelően - névértéken (kamatokkal növelt címletérték) - felhasználhatja a lakás vételárának kiegyenlítésére.
- /2/ A vételi, illetőleg elővásárlási joggal rendelkező személy részére történő értékesítés esetén az adás-vételi szerződés aláírására a Várpalotai Önkormányzati Közütemi Vállalat igazgatója, minden más esetben a polgármester jogosult.
- /3/ Amennyiben a vevő a lakást a 34. § /2/ és /6/ bekezdése szerinti részletfizetési kedvezménnyel vásárolja meg; a pénztartozás biztosítására az ingatlannyilvántartásba elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.
- /4/ Az elidegenítési tilalommal terhelt lakás elidegenítéséhez a Képviselő-testület indokolt esetben hozzájárulhat. Ilyen indokolt eset különösen:
 - a) ha a tulajdonos a lakást más, a Törvény 45-48.§-ai alapján vételi joggal rendelkező személy részére kívánja értékesíteni;
 - b) ha a tulajdonos az értékesíteni kívánt lakás helyett másik lakást vásárol;
 - c) ha a tulajdonos munkahelyének vagy családi körülményeinek megváltozása miatt kényszerül más településre költözni;
 - d) ha az értékesítésre házasságfelbontás miatti vagyonmegosztás következtében kerül sor.

- /5/ A pénztartozás biztosítására az ingatlannyilvántartásba bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez is hozzájárulhat a Képviselő-testület a /3/ b-c) pontjaiban foglalt esetekben feltéve, hogy a bérlakást értékesíteni kívánó tulajdonos a még fennálló vételárhátralékának biztosítását szolgáló elidegenítési és terhelési tilalomnak a megvásárolni kívánt új lakásra vonatkozó ingatlannyilvántartási bejegyzéséhez hozzájárul.
- /6/ Az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakás további megterheléséhez a Képviselő-testület a lakás felújításához, korszerűsítéséhez szükséges pénzügyi kölcsön felvétele esetén, e kölcsön biztosítása céljából hozzájárulhat.

VII. fejezet.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

37. §

- /1/ Az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek egyedi-képviselő-testületi határozattal idegeníthetők el. Az elidegenítésről a Képviselő-testület a beérkezett kérelem, illetve az értékesítés lebonyolításával megbízott Várpalotai Önkormányzati Közütemi Vállalat előterjesztése alapján dönt.
- /2/ Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség értékesítése a Törvény 58. § /1/ bekezdése szerint elővásárlási joggal rendelkező részére történik, a vételár a mindenkori forgalmi értéknek megfelelő ár.
- /3/ A /2/ bekezdésben nem foglalt esetben a nem lakás céljára szolgáló helyiség csak pályázat útján értékesíthető. A nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonjogát az a pályázó szerzi meg, aki a pályázati tárgyaláson a mindenkori forgalmi érték 100 %-át meghaladó legmagasabb összeg megfizetésére tesz ajánlatot.
- /4/ Az elővásárlási joggal rendelkező vevő részére kérelmére - ha az értékesítésről való döntést nem ő kezdeményezte - három évi részletfizetési kedvezményt kell biztosítani a mindenkori jegybanki alapkamat mértékének megfelelő mértékű kamat megfizetése mellett. A részleteket negyedévenként kell megfizetni, az első részlet a szerződéskötés aláírásával egyidejűleg esedékes.

/5/ A /4/ bekezdés szerinti részletfizetési kedvezménnyel történő értékesítés esetén a pénztartozás biztosítására az ingatlannyilvántartásba elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni. Az elidegenítési tilalom alól felmentés nem adható, a további megterheléshez a Képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiség felújításához, korszerűsítéséhez, átalakításához szükséges pénzügyi kölcsön felvétele esetén - amennyiben az összes tartozás a nem lakás céljára szolgáló helyiség forgalmi értékét nem haladja meg - járulhat hozzá.

38. §

/1/ A nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó elővásárlási jog esetén az ajánlat tartalmára, az ajánlati kötöttség időtartamára, az elővásárlási joggal való élésre vonatkozó nyilatkozatra, illetve a nyilatkozat megtételének elmulasztása jogkövetkezményeire a 34.§ /7/-/8/ bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

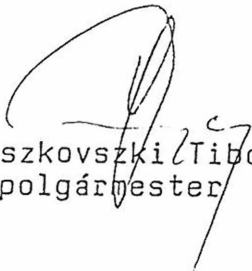
/2/ A nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítése esetén az adás-vételi szerződés aláírására a polgármester jogosult."

2. §

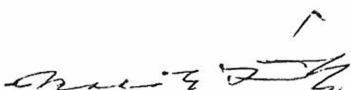
/1/ E rendelet 1994. március 31-én lép hatályba.

/2/ E rendelet kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.

V á r p a l o t a , 1994. március 31.


Leszkovszki Tibor
polgármester




Dr. Czeidl István
jegyző

Az önkormányzati bérlakások helyi forgalmi értékének és
vételárának megállapítása a Törvény alapján vételi, illetve
elővásárlási joggal rendelkezők részére történő
értékesítés esetén

A forgalmi érték megállapításának alapja a hasonló adottságú lakások helyi értékesítésének összehasonlító adatai alapján képzett átlagár. (Az 1994. március havi konkrét adatokat a 8.sz. melléklet tartalmazza.)

Az átlagárat módosító tényezők:

1. Lakóövezeti besorolás:

I. Várpalota belváros

(Fehérvári út - Szent Imre u. - Szabadság tér - Újlaky u. - Mátyás k.u. - Árpád u. - Sörház u. - Hétvezér u. által határolt terület az utca mindkét oldalát figyelembe véve)

övezeti ár = átlagár + 10 %

II. Várpalota város egyéb területei

Pétfürdő - Inota városrészszel együtt

övezeti ár = átlagár

III. Beszálló bánya (külterület)

övezeti ár = átlagár - 25 %

2./ Lakások épületen belüli elhelyezkedése

I. Alagsori lakás

módosított övezeti ár = övezeti ár - 10 %

II. Földszinti - legfelső szintű lakás

módosított övezeti ár = övezeti ár - 5 %

III. Középső szintű lakás

módosított övezeti ár = övezeti ár

3./ Épületek műszaki állapota, felszereltsége

A lakások felszereltségi és műszaki állapotának átlagos értékét az átlagár tükrözi. A lakások egyéb az átlagostól eltérő műszaki állapotát a helyszíni szemle során az elidegenítéssel megbízott vállalat állapítja meg.

A 10 éven belül felújított épületeknél értéknövelő tényezőként kell elszámolni a hőszigetelő homlokzatvakolatot és a műanyag ablakcseréket.

I. Hőszigetelő vakolat

övezeti ár + 5 %

II. Műanyag ablakcsere

övezeti ár + 4 %

Az átlagos műszaki állapotnál kedvezőtlenebb adottságú lakásoknál, épületeknél (pl.: penészesedés, a lakó hibáján kívül álló műszaki okokból, pincében rendszeres talajvíz feltörés stb.) a megállapított övezeti árat maximum 10 %-kal lehet csökkenteni.

4./ Komfortfokozat

I. Összkomfortos lakás

módosított forgalmi érték = az övezettel, az épületen belüli fekvéssel, műszaki állapottal módosított átlagár

II. Komfortos lakás

az összkomfortos lakás módosított forgalmi értéke - 5 %

III. Félkomfortos lakás

az összkomfortos lakás módosított forgalmi értéke - 15 %

IV. Komfort nélküli lakás

az összkomfortos lakás módosított forgalmi értéke - 25 %

5./ A lakottság

A lakottság tényét figyelembe véve a lakások vételára az 1-4. pontban meghatározott módosító tényezők figyelembevételével kialakított módosított forgalmi érték 50 %-a.

Várpalota, 1994. március hó

8.sz. melléklet

A _____/1994.(_____) számú Önkormányzati rendelethez.

A Várpalotai Önkormányzati lakások átlagár meghatározása
összehasonlító értékbecslési módszerrel.

1./ Az OTP Várpalotai Fiókjánál nyilvántartott kínálati árak:

I. lakóövezet:

Táncsics u.5.IV.15.	16.964,-
Jókai u.11.VII.1.	18.310,-
Jókai u.7.fszt.3.	14.216,-
Jókai u.17.IX.33.	18.841,-
Jókai u.11.X.37.	23.188,-
Árpád u.6.I.	20.755,-

112.274,-Ft/6 db

Kínálati átlagár: 18.712,-Ft/m²

II. lakóövezet:

Körmöcbánya u.7.II.7.	19.355,-
Körmöcbánya u.7.I.4.	17.742,-
Körmöcbánya u.15.VI.	17.742,-
Körmöcbánya u.9.III.12.	20.968,-
Körmöcbánya u.15.V.17.	17.714,-
Tábormező u.17.II.5.	16.364,-
Mátyás k.u.20.fszt.1.	18.310,-
Mátyás k.u.23.I.4.	20.000,-
Mátyás k.u.14.IV.13.	15.493,-
Mátyás k.u.6.II.8.	20.833,-
Liliom u.12.III.10.	17.130,-
Liliom u.10.II.8.	19.643,-
Szabolcska u.75.II.	16.667,-
Pét, Liszt F.u.21.IV.15.	16.000,-
Pét, Liszt F.u.13.fszt.1.	14.231,-
Pét, Liszt F.u.1.IV.18.	12.593,-
Pét, Berhidai u.100.I.1.	16.038,-

296.823,-Ft/17 db

Kínálati átlagár: 17.460,-Ft/m²

Az összes adat szerinti forgalmi érték meghatározása
összehasonlító adatok alapján:

23 db lakás ajánlati árainak átlaga:

$$\begin{array}{rcl} 409.097,-\text{Ft}/23 \text{ lakás} & = & 17.787,-\text{Ft}/\text{m}^2 \\ \text{ajánlati ár miatti} & & \\ \text{korr. szorzó} - 10 \% & & - 1.779,-\text{Ft}/\text{m}^2 \\ \hline & & 16.008,-\text{Ft}/\text{m}^2 \end{array}$$

Kerekítve: 16.000,-Ft/m²

2./ Az Ingatlan Piac hirdetési és szolgáltató lap adatai alapján a panel épületek árai:

Várpalota átlagos lakótelepén	12-14 ezer Ft/m ²
kiemelt lakótelepén	14-16 ezer Ft/m ²

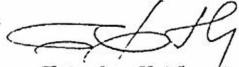
Összehasonlító adatok alapján a lakások átlagára:

Panel szerkezetű lakások	15.000,-Ft/m ²
Tégla középblokkos salak- beton szerkezetű lakások	16.000,-Ft/m ²

Várpalota, 1994. március hó

VÁRPALOTAI ÖNKORMÁNYZATI
KÖZÜZEMI VÁLLALAT


Ferenczi Attila
értékbecsrlő


Tóth Kálmán
igazgató