

SZERENCS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
12/2009. (III.19.)
R E N D E L E T E

az önkormányzat tulajdonában lévő beépítetlen földterületek elidegenítéséről

Szerencs Város Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában lévő, beépítetlen földterületek elidegenítésére az alábbi rendeletet alkotja

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §

A rendelet hatálya kiterjed azokra a Szerencs Város Önkormányzatának tulajdonában levő beépítetlen ingatlanokra, melyek az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló rendelet szerint a forgalomképes vagyontárgy kategóriába tartoznak.

II. FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

2. §

A rendelet alkalmazása szempontjából:

- a.) belterületi ingatlan: az ingatlannyilvántartás szerint belterületi földrészletként nyilvántartott ingatlan,
- b.) külterületi ingatlan: az ingatlannyilvántartás szerint külterületi földrészletként nyilvántartott ingatlan,
- c.) művelési ág: az ingatlannyilvántartási szabályok szerint megállapított, és az ingatlannyilvántartásba bejegyzett művelési ág.

III. AZ INGATLANOK ELADÁSÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

3.§

- (1) Értékesítésre kijelölt, beépítésre szánt területen lévő ingatlan nem állhat építési tilalom alatt.
- (2) Ha egy ingatlan önálló beépítésre nem alkalmas, és az érvényben lévő rendezési terv, illetve telekalakítási szabályok szerint csak valamely szomszédos ingatlan kiegészítésére használható fel, úgy annak megvásárlására tett vételi ajánlatok közül csak az érintett ingatlanok tulajdonosai által tett vételi ajánlatok vehetők figyelembe.
- (3) Az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása az eladásra történő kijelöléssel egyidejűleg a Képviselő-testület jóváhagyásával történik.

- (4) A forgalmi érték megállapításánál az irányadó elvi telekárakat e rendelet 1.sz. melléklete tartalmazza.
- (5) Az elvi ingatlanárak irányadó árak, attól a Képviselő-testület az ingatlan fekvését, illetve egyéb adottságait mérlegelve eltérhet. Az elvi ingatlan árak egyaránt alkalmazhatóak a telek kiegészítések, a részarány tulajdon értékesítések, valamint a beépíthető ingatlanok értékesítése esetén is. Az elvi ingatlan árak irányadóként alkalmazhatók az önkormányzat vásárlásainak előkészítése során is.
- (6) A 2 millió Ft becsült értéket meghaladó jogügyletek lebonyolítása esetén ingatlanforgalmi értékbecslés elkészíttetése szükséges.
- (7) Amennyiben egy ingatlantestről (egy helyrajzi számú ingatlanról) van szó, a m² ár a kiinduló tárgyalási alap. Amennyiben részarány tulajdont értékesít az önkormányzat, az aranykorona érték a kiinduló tárgyalási alap.
- (8) Az ingatlanok elidegenítése a vételár egyösszegű, készpénzben történő megfizetése ellenében történhet.
- (9) Részletfizetés - a 7.§-ban foglaltak kivételével - csak a Képviselő-testület egyedi döntése alapján engedélyezhető. Részletfizetés engedélyezése esetén az ingatlan tulajdonjog fenntartással kell értékesíteni.
- (10) Ha valamely ingatlanról az értékesítési eljárás során kiderül, hogy jogállása rendezetlen, az értékesítési folyamatot a rendezésig le kell állítani, és az értékesítés a rendezés megtörténte után bonyolítható le.
- (11) Ha valamely ingatlanra két vagy több azonos összegű vételi ajánlat érkezik, a vevőt az alábbiak szerint kell kiválasztani:
- a) amennyiben az ingatlan eladására vonatkozó döntés szerint az ingatlan önálló beépítésre ugyan alkalmas, de településképi szempontból előnyösebb ha valamely szomszédos ingatlan kiegészítésére kerül értékesítésre, és az érintett szomszédos ingatlan tulajdonosa az azonos összegű vételi ajánlatot tevők között van, úgy vevőként ezen pályázót kell kiválasztani.
 - b) amennyiben az a) pont szerinti eset nem áll fenn, úgy az alábbiak szerint kell eljárni:
 - ba) készpénzes és részletfizetést is lehetővé tevő értékesítési feltétel esetén a készpénzfizetést vállaló pályázó nyeri el a vételi jogot.
 - bb) amennyiben minden pályázó csak a részletfizetést vállalja, úgy az nyeri el a vételi jogot, aki a rövidebb futamidejű törlesztést vállalja.
 - bc) amennyiben valamennyi pályázó vállalja a készpénzes fizetést, illetőleg értékesítési feltételek csak készpénzes fizetést tesznek lehetővé, úgy az pályázó nyeri el a vételi jogot, aki a rövidebb fizetési határidőt vállalja.
 - c) amennyiben az a)-b) pontok szerint a nyertes nem állapítható meg, úgy a vevőt az eljárás lebonyolítója az ajánlattevők, vagy közjegyző jelenlétében lefolytatott sorsolás útján jelöli ki.

A bérbeadás útján hasznosított ingatlanok elidegenítésének feltételei

4. §

A határozatlan időre bérbe adott belterületi ingatlan esetében a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

A határozott időre, vagy valamely feltételhez kötött, illetve feltétel bekövetkezéséig bérbe adott ingatlanra elővásárlási jog nem áll fenn.

Ha az ingatlant elővásárlási jog alapján annak bérlője vásárolja meg, úgy a bérlőnek az önkormányzattal, valamint önkormányzati alapítású szervezettel szemben tartozása semmilyen jogcímen nem lehet.

Az elővásárlási jog gyakorlásának feltételei

5. §

(1) A Szerencsi Polgármesteri Hivatal, illetve az általa a jogügylet lebonyolításával megbízott szervezet köteles az elővásárlási joggal rendelkező személyt írásban értesíteni, és az eladásra ajánlatot tenni.

(2) Az elővásárlási jogosultak számára tett eladási ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) az ingatlannyilvántartási adatokat,
- b) az ingatlan állapotára vonatkozó tájékoztatást,
- c) az ingatlan vételárát és annak kialakításánál figyelembe vett tényezőket,
- d) a vásárlásra való jogosultság feltételeit, és az ajánlati kötöttség idejét
- e) a fizetési és szerződési feltételeket.
- f) a harmadik személytől származó ajánlat teljes tartalmát

(3) Az elővásárlási joggal rendelkező személy az ajánlat kézhezvételétől számított 90 napon belül nyilatkozhat az ajánlat elfogadásáról.

(4) Ha az elővásárlási joggal rendelkező személy az ajánlatot elfogadja, az adásvételi szerződést a nyilatkozattételtől számított 30 napon belül vele meg kell kötni.

(5) Ha a bérlő vételi jogával nem él, az annak gyakorlására megállapított határnap elteltével, az ingatlan a bérleti szerződés megszüntetését követően harmadik személynek is értékesíthető. Ez esetben jelen rendelet 8. §-a alapján kell eljárni.

6. §

Az örökhasználati joggal terhelt ingatlanok esetében az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni, az alábbi eltérésekkel:

- a) az örökhasználati joggal rendelkező személy elővásárlási joga időben nem korlátozható.
- b) az örökhasználati joggal terhelt ingatlan a jogosulton kívül harmadik személynek nem értékesíthető.

7. §

Az örökhasználati jog jogosultja az ingatlant a forgalmi értékének 20%-áért vásárolhatja meg. A vételár megfizetésére a vevőnek, kérelmére a Képviselő-testület egyedi döntése alapján részletfizetési kedvezmény adható.

A bérbe vagy haszonbérbe adás útján nem hasznosított ingatlanok értékesítésére vonatkozó rendelkezések

8. §

- (1) A bérlet, vagy használatba adás útján nem hasznosított ingatlanokat árverés útján kell értékesíteni. Ez alól kizárólag a Képviselő-testület egyedi döntése alapján lehet eltérni.
- (2) Az árverésre kerülő ingatlanok listáját, azok helyrajzi számának és elhelyezkedésének (utca, házszám, illetve dűlőnév) megjelölésével - az egyéb vonatkozó jogszabályok betartása mellett- a helyben szokásos módon is közzé kell tenni.
- (3) Az árverésre kerülő ingatlanok esetében a kikiáltási ár a forgalmi érték. A Képviselő-testület dönthet a licitlépcső meghatározásáról is. Amennyiben erre vonatkozó egyedi döntés nem születik, úgy a versenytárgyalás lebonyolításának részletes szabályai szerint kell eljárni. A Képviselő-testület a versenytárgyaláson való részvételt egyedi döntéssel - meghatározott mértékű - letét megfizetéséhez kötheti.
- (4) A kikiáltási ár csökkentésére kizárólag a Képviselő-testületnek a csökkentés mértékét is meghatározó egyedi döntése alapján van lehetőség, az árlejtés azonban legfeljebb az ingatlan értékének 50%-ig lehetséges.
- (5) Az adásvételi szerződést a nyertes pályázóval az árverést követő 15 napon belül meg kell kötni.
- (6) Kétszeri eredménytelen versenytárgyalást követően a Képviselő-testület dönthet az értékelésre történő kijelöléskor meghatározott feltételek megváltoztatásáról.
- (7) A versenytárgyalás lebonyolításának részletes szabályait e rendelet 2.sz. melléklete tartalmazza.

IV VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

9. §

E rendelet szabályai nem vonatkoznak az önkormányzat és más szervezet/személy közös tulajdonában lévő ingatlanokra.

10. §

E rendelet kihirdetése napján lép hatályba. E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az Önkormányzat tulajdonában lévő beépítetlen földterületek elidegenítéséről szóló 15/1998. (VI.24.) számú rendelet, valamint az azt módosító 35/2006. (XI.30.) rendelet.

Szerencs, 2009. március 19.

dr. Bíró László sk.
címzetes főjegyző

Rónavölgyi Endréné sk.
polgármester