



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

RENDELETTERVEZET

az Önkormányzat tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló 29/2013. (X. 03.) önkormányzati rendelet módosításáról

Készítette: **Pintér István**
vezérigazgató
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
dr. Vincze Anikó aljegyzővel
Némethné Révész Andrea városgazdálkodási ágazatvezetővel

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Szeles Gábor
jegyző

A leadás időpontja:
2016. június 22.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete	
2016. június 23.	165. sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2016. 06. 23.	

Testületi ülés időpontja:
2016. június 23.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata a jelenleg tulajdonában álló cca. 1500 lakást szociális bérletként, piaci bérletként, illetve költségelven számított bérleti díjjal adja bérbé.

A legnagyobb számban a lakások szociális alapon kerülnek bérbeadásra, hasznosításra, melynek lényege, hogy jövedelmi és vagyoni helyzete alapján válhat valaki a lakás bérlőjévé.

A bérleti jogviszony idejének megfelelő tartama, vagyis az időmúlás alapot teremt arra, hogy a bérlők, illetve jogszabályban meghatározott egyéb személyek a lakás tulajdonjogát megszerezhessék a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) alapján, az eljárással kapcsolatos részletszabályokat Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló 29/2013. (X. 03.) rendelete (továbbiakban: Rendelet) állapítja meg.

A Lakástörvény, mint keretszabály meghatározza, hogy önkormányzati rendeletnek kell tartalmaznia a lakások elidegenítésére vonatkozó vételár kialakításának szabályait, a vételárendedményt, részletfizetést, illetve a további feltételeket.

A Rendelet tartalmazza, hogy legkevesebb hány év bérleti jogviszony szükséges ahhoz, hogy az önkormányzati lakást a bérlő megvásárolhassa, valamint rendelkezik arról is, hogy a bérleti idő hosszúságától, valamint a kifizetett induló vételárrészlet nagyságától függő milyen kedvezményekre jogosult a bérlő.

A jelenlegi szabályozás nem korlátozza az egykori bérlők azon jogát, hogy az adásvételt követően, akár ugyanazon napon elidegeníthessék újonnan vásárolt lakásukat. A lakások továbbadása már a piacon kialakult szokásos feltételek szerint, akár az Önkormányzat és a bérlő közötti adásvételi szerződésben meghatározott árnál jóval magasabb áron történik.

Az anyagi haszonszerzésből történő lakásvásárlások lehetőségének kizárását tenné lehetővé az 5 éves időtartamra szóló elidegenítési tilalom.

A célzott hatást segíthetné az is, ha – az elidegenítés engedélyezése esetére - az egykori bérlők számára biztosított vételárkedvezményt időarányosan kellene visszafizetniük, attól függően, hány év telt el az adásvételi szerződés megkötése és földhivatali benyújtása óta.

Ezen két intézmény alkalmazásával lehetőség nyílhat arra, hogy a kedvezmények valóban azokat illessék meg, akik nem további anyagi előnyyszerzés céljából vásárolták meg lakásukat.

A Rendelet 2. § (2) bekezdése lehetővé teszi, hogy aki lakbérhátralékkal rendelkezik, és még nem került felmondásra a lakásbérleti szerződése, a feltételeknek való megfelelés esetén megvásárolhatja az általa lakott lakást oly módon, hogy a vételárkedvezmények levonását követően ezen összeghez hozzáadásra kerül a nyilvántartott lakbérhátralék is, és ezek összege teszi ki a lakás vételárát. Azonban ez a kedvezmény nem ösztönzi a lakbérfizetési kötelezettségek határidőben történő teljesítését, így javaslom megszüntetését. Mivel az elidegenítés jelentős kedvezménnyel történik a bérlők részére, így indokolt ezt azon bérlők részére lehetővé tenni, akik rendszeresen fizetik a bérleti és egyéb díjakat.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet megalkotását támogathatni szíveskedjék.

Budapest, 2016. június 22.


Borbély Lénárd
polgármester

RENDELETALKOTÁS

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló 29/2013. (X. 03.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendeletét megalkotja.

A rendelettervezet elfogadásához a képviselők **minősített** többségű támogató szavazata szükséges.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
.../2016. (...) önkormányzati rendelete

az Önkormányzat tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok
elidegenítéséről szóló 29/2013. (X. 03.) önkormányzati rendelet
módosításáról

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 25. §-ában biztosított jogkörében eljárva az Önkormányzat tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló 29/2013. (X. 03.) önkormányzati rendeletének módosítására a következőket rendeli el:

1.§ (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló 29/2013. (X. 03.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) a következő 5/A. §-szal egészül ki:

„5/A. § (1) A bármely jogcímen adott vételárkedvezmény teljes összege azzal a feltétellel illeti meg a vevőt, hogy a lakást az adásvételi szerződés illetékes földhivatalhoz történő benyújtását követő 5 éven belül nem idegeníti el sem visszterhesen, sem ingyenesen. A 7/A. § szerinti elidegenítési tilalom (7) bekezdés alapján történő feloldása esetén a vevő a (2)-(6) bekezdés szerinti visszafizetés megtörténte esetén jogosult a lakás elidegenítésére.

(2) Amennyiben a vevő a lakást az adásvételi szerződés illetékes földhivatalhoz történő benyújtását követő 1. évben, akár visszterhesen, akár ingyenesen elidegeníti, úgy a szerződés megkötésekor számított vételárkedvezmény teljes összegét vissza kell fizetnie.

(3) Amennyiben a vevő a lakást az adásvételi szerződés illetékes földhivatalhoz történő benyújtását követő 2. évben, akár visszterhesen, akár ingyenesen elidegeníti, úgy a szerződés megkötésekor számított vételárkedvezmény összegének 90 %-át vissza kell fizetnie.

(4) Amennyiben a vevő a lakást az adásvételi szerződés illetékes földhivatalhoz történő benyújtását követő 3. évben, akár visszterhesen, akár ingyenesen elidegeníti, úgy a szerződés megkötésekor számított vételárkedvezmény összegének 80 %-át vissza kell fizetnie.

(5) Amennyiben a vevő a lakást az adásvételi szerződés illetékes földhivatalhoz történő benyújtását követő 4. évben, akár visszterhesen, akár ingyenesen elidegeníti, úgy a szerződés megkötésekor számított vételárkedvezmény összegének 70%-át vissza kell fizetnie.

(6) Amennyiben a vevő a lakást az adásvételi szerződés illetékes földhivatalhoz történő benyújtását követő 5. évben, akár visszterhesen, akár ingyenesen elidegeníti, úgy a szerződés megkötésekor számított vételárkedvezmény összegének 60%-át vissza kell fizetnie.

(7) A 7/A. § szerinti elidegenítési tilalom feloldásáról Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottsága dönt, a lakásban lakók személyi, anyagi körülményei változásának figyelembe vételével."

1. § (2) A Rendelet a következő 7/A. §-szal egészül ki:

„7/A. § (1) Amennyiben a jogosult az 5. § (1) bekezdés a) pontja alapján részletfizetéssel, vagy ugyanezen bekezdés b) pontja alapján a vételár egyösszegű megfizetése mellett vásárolja meg az önkormányzati tulajdonú ingatlant, úgy az illetékes földhivatal nyilvántartásában az értékesített ingatlanra az Önkormányzat javára elidegenítési tilalmat kell bejegyeztetni az adásvételi szerződés illetékes földhivatalhoz történő benyújtását követő 5 évre. Az elidegenítési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségét a jogosult köteles viselni."

1. § (3) A Rendelet 2. § (2) bekezdése hatályát veszti.

2. § (1) E rendelet a kihirdetését követő 4. napon lép hatályba.

(2) E rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Rendelet módosítása a kerületi önkormányzat lakás- és helyiséggazdálkodási feladatainak hatékony megvalósítását biztosítja, illetve segíti elő.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz

A jogosultak adott esetben igen jelentős kedvezménnyel juthatnak lakás tulajdonhoz, melyre tekintettel indokolt a Rendeletben egy 5 éves elidegenítési tilalmat rögzíteni, hogy ne történhessen tisztességtelen visszaélés a kedvezmények igénybevételét követően az ingatlan rövid idő alatt történő továbbértékesítésével.

Azért, hogy az ilyen típusú vásárlások száma csökkenthető, illetve visszaszorítható legyen, célszerű – az időmúlásra is tekintettel – a vételárkedvezmény visszafizetésére való kötelezés.

A lakbérhátralék-állomány csökkentése miatt célszerű a rendelet azon kedvezményének eltörlése, miszerint az ilyen típusú hátralék a vételár részét képezheti. A kedvezmény eltörlése ösztönzőleg hathat a lakberek teljes kifizetésére, hogy az adásvételi szerződés megkötésére már hátralék fennállta nélkül kerülhessen sor.

2. §-hoz

Rendelkezés a hatályba lépésről és a deregulációról.

RENDELETERVEZET HATÁSVIZSGÁLATA

Rendelettervezet címe: a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló 29/2013. (X. 3.) önkormányzati rendelet módosításáról

A rendelet megalkotásának indoka és céljai, amelyek a szabályozást szükségessé teszik.

Társadalmi okok, célok	Gazdasági okok, célok	Szakmai okok, célok
a kerületben lakók lakásvásárlásának megkönnyítése	az Önkormányzat bevételeinek növelése	A bérlemények megvásárlási feltételek megkönnyítése

1. A jogi szabályozás várható hatásai:

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:	Környezeti és egészségi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatások
a lakás elidegenítésből származó költségvetési bevételek növekedése	nem releváns	nincs adminisztratív terhet befolyásoló hatás

2. A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

Személyi feltételek	Szervezeti feltételek	Tárgyi feltételek	Pénzügyi feltételek
nem releváns	nem releváns	nem releváns	nincs pénzügyi költségvonzata

EGYEZTETŐ LAP

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Vincze Anikó
aljegyző

Vélemény: (Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek)
(Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek, az előterjesztésben az
általam javasolt módosítások átvezetésre kerültek)
(Az előterjesztésben foglaltakkal nem értek egyet)
(Az előterjesztéssel kapcsolatosan módosító javaslataim az alábbiak:
.....)

Budapest, 2016.június

dr. Vincze Anikó s.k.
aljegyző

2. Az előterjesztés egyeztetve: Némethné Révész Andrea
városgazdálkodási ágazatvezető

Vélemény: (Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek)
(Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek, az előterjesztésben az
általam javasolt módosítások átvezetésre kerültek)
(Az előterjesztésben foglaltakkal nem értek egyet)
(Az előterjesztéssel kapcsolatosan módosító javaslataim az alábbiak:
.....)

Budapest, 2016. június

Némethné Révész Andrea s.k.
városgazdálkodási ágazatvezető