

ELŐTERJESZTÉS

148/2015. (XII.15.) sz. előterjesztés

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2015. december 15-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének a feltételeiről szóló rendelet megalkotására

Készítette: Pál József irodavezető

Ellenőrizte: dr. Papp Judit aljegyző

Egyeztetve: dr. Udvarhelyi István jegyző

Tárgyalta: Pénzügyi és Vagyonhasznosítási Bizottság
Népjóléti Bizottság

Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.

A rendelet-tervezet elfogadásához **minősített** szavazattöbbség szükséges.



ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének a feltételeiről szóló rendelet megalkotására

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a helyi önkormányzatok jogosultak a tulajdonukban lévő ingatlan állomány értékesítését szabályozni.

Az Önkormányzat gazdasági programja meghatározza, hogy a jelenlegi ciklusba egy fenntartható ingatlan állományt kell kialakítani. Ez lényegében a leromlott állapotú bérlakás állomány fokozatos leépítését jelenti. A jelenlegi lakás állomány a rendszerváltás után került tulajdonunkba, már akkor is rossz állapotban. Az azóta eltelt időszak alatt kizárólag a legszükségesebb karbantartások elvégzése történt meg. Ennek eredményeképpen a lakás állomány kb. 20%-ka lebontásra szorul (Kolónia, Gyár u.7, Széchenyi u. 2.). Az Önkormányzat az elidegenítés során teljes mértékben kihasználja a lakástörvényben meghatározott nyújtható kedvezmények körét, kizárólag az elidegenítésre kerülő lakások korábbi bérlői részére. Az ebbe a körbe nem tartozók részére kizárólag piaci feltételek mellett lehet ingatlant értékesíteni. Célunk a lakás állományra elkövetkező időszakban ráfordítandó felújítási kiadások minimalizálása, amely az értékesítéssel megoldódik.

Az értékesítésre kerülő lakásállományt tartalmazza a rendelet melléklete, amelybe az alábbi ingatlanok nem kerültek bele:

Jókai u. 67 és 77, Táncsics u. 2 és 19, Mályva u. 3, Vasút sor 38. Gyár u.7, Szentendrei út 1-3, Kolónia fsz-es családi házak.

A gyakorlatban minden lejáró bérleti szerződés esetében felkínáljuk az ingatlant a bérlőnek értékesítésre, ha a bérlő megfelel a rendelettervezetben meghatározott tartozásmentességgel. Minden esetben a hivatalos értékbecslés által meghatározott a kiindulási alap, amelyből lehet érvényesíteni a rendeletben foglalt kedvezményeket. Amennyiben a bérlő nem él elővásárlási jogával, az ingatlan nyílt pályázat útján kerül értékesítésre a legmagasabb árat kínáló részére.

A lakásokhoz tartozó, ill. az azoknak részét nem képező tárolók és garázsok értékesítésére a kedvezmények nem alkalmazhatók, azonban a bérlőnek abban az esetben, ha a bérleményhez tartozik a helység vagy a garázs a kedvezményektől mentes elővásárlási jogot biztosítani kell.

Az értékesítendő ingatlanok eladására az Önkormányzat vagyonrendeltének rendelkezéseit kell alkalmazni.

A rendelet 30 napon át kifüggesztésre került, így amennyiben elfogadásra kerül, 2016. január 1-jétől lép hatályba.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésének szabályozása esetén az értékesítésre az ingatlant a Képviselő-testület jelölheti ki, amely döntés után minden esetben pályázatot kell kiírni, amely során a lakások esetében alkalmazható kedvezmények nem érvényesek.

Kedvezmények

A rendelet a legalább 5 éve folyamatos bérleti szerződéssel rendelkezők számára 10%-os, az 5-10 időtartamnál 15%, a 10 évet meghaladó időtartamnál 20% kedvezmény jár. Hasonlóképpen kedvezmény jár a fizetési feltételeknél, 5, ill. 10 év kamat és költségmentes kedvezmény formájában.

Az előterjesztés és a rendelet-tervezet elkészítése során áttekintett és felhasznált jogszabályok:

- Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontja,
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény,
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény;
- A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény;

A fentiek alapján kérem a Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltak megtárgyalására és a rendelet elfogadására.

Rendeletalkotási javaslat

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének a feltételeiről szóló .../2015. (..) önkormányzati rendeletét.

Budakalász, 2015. december 7.

Rogán László
polgármester

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének

/2015. (XII. .) sz. önkormányzati rendelete

az

önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének a feltételeiről

Budakalász Város Önkormányzata a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

Általános rendelkezés

1.§

A rendelet hatálya kiterjed valamennyi Budakalász Város Önkormányzata tulajdonában álló lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

Az elidegenítés feltételei

2.§

(1) Nem lehet értékesítésre kijelölni és elidegeníteni:

a.) Az általános vagy részleges településrendezési terv által az eddigtől eltérő célra tervezett területen lévő lakást és nem lakás céljára szolgáló helyiséget.

b.) Az önkormányzat törzsvagyonához tartozó önkormányzati vagyontárgyak (intézmények) területén lévő vagy azokkal összefüggő lakásokat és nem lakás céljára *szolgáló helyiségeket*.

c.) Az önkormányzat bérlakás állománya növelése érdekében kapott támogatásból kialakított bérlakásokat a támogatási szerződésekben meghatározott ideig.

(2) Az elidegeníthető lakások listáját az 1. melléklet tartalmazza, azonban a lakások értékesítését a Vagyonrendelet értékhatárainak figyelembe vételével kell jóváhagyni.

A LAKÁSOK KIJELÖLÉSE ÉS ÉRTÉKESÍTÉSE

3.§

(1) A vételi szándékot írásban kell bejelenteni.

(2) Az önkormányzati lakás vételárát minden esetben hivatalos értékbecslés alapján kell meghatározni.

4.§

- 1) Ha az értékesítésre kijelölt ingatlanon több lakás, helyiség (lakás és helyiség), illetve közös használatú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek is vannak, úgy az épületet a társasházakról szóló törvény alapján társasházzá kell alakítani az adás-vételi szerződés aláírása előtt.
- 2) Az értékbecslést az arra engedéllyel rendelkező ingatlanforgalmi szervezet vagy szakember útján kell elvégeztetni, amely 6 hónapnál régebbi nem lehet. A vételár megállapításakor figyelembe kell venni a bérbeadó által engedélyezett értéknövelő felújításokat és beruházásokat, amennyiben azok a lakbérben nem kerültek kompenzálásra. Értéknövelő beruházások beszámítása nélkül az értékbecslő által megállapított értéktől lefelé csak e rendeletben szabályozott módon és esetekben lehet, felfelé pedig - a vevővel(kel) történő szabad megállapodás alapján - korlátlan mértékben lehet eltérni.
- 3) A lakás értékesítési feltételei, ha a vevő(k) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban :Ltv.) 49. §(1) bekezdésében megjelölt személy(ek):
 - a) az adásvételi szerződés megkötésekor a vevőnek legalább a vételár 20 %-ának megfelelő összegben kell az első vételár részletet teljesíteni,
 - b) ha a vevő a vételár egy összegben való megfizetését, vagy rövidített törlesztési időt nem vállal, részére 5 millió Ft megállapított vételár alatt 5 évi, 5 millió Ft feletti vételár esetén 10 évi kamat és költségmentes részletfizetést kell adni,
 - c) ha a vevő a vételárat egy összegben megfizeti, akkor 10 % kedvezményt kap,
 - d) amennyiben az a-b pontokban szabályozott összegekhez tartozó futamidőt túl kívánja a vevő lépni, a kamat mértéke: a mindenkori vételi ajánlat benyújtásának napján érvényes jegybanki alapkamat+10%/év,
 - e) azon bérlők, akik a vételi szándékot megelőző 5 év során folyamatos bérleti szerződéssel rendelkeztek és az adás-vételi szerződés aláírásának napján nem rendelkeznek bérleti díj vagy közüzemi díjhátralékkal 10% vételár kedvezményre jogosultak,
 - f) azon bérlők, akik a vételi szándékot megelőző 5 évet meghaladó, de 10 évet el nem érő időszak során folyamatos bérleti szerződéssel rendelkeztek és az adás-vételi szerződés aláírásának napján nem rendelkeznek bérleti díj vagy közüzemi díjhátralékkal 15% vételár kedvezményre jogosultak.
 - g) azon bérlők, akik a vételi szándékot megelőző 10 év vagy azt meghaladó időszak során folyamatos bérleti szerződéssel rendelkeztek és az adás-vételi szerződés aláírásának napján nem rendelkeznek bérleti díj vagy közüzemi díjhátralékkal 20% vételár kedvezményre jogosultak.
 - h) az e-g pontokban foglalt kedvezmények összevonhatóak a c pontba foglalt kedvezménnyel;

(3) A szerződés megkötésével járó ügyvédi (közjegyzői) költségek a vevőket terhelik. Ugyancsak a vevő(k) kötelessége a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének biztosítása a költségek viselésével.

(5) Amennyiben az Ltv. 49. §(1) bekezdésben megjelölt személyek nem érvényesítik elővásárlási jogukat, az ingatlant kizárólag pályázat útján lehet értékesíteni. A pályázatot az Önkormányzat honlapján legalább 15 napon át meg kell jeleníteni. A győztes pályázó kiválasztásakor a kínált legmagasabb vételi ár a meghatározó.

5.§

(1) A lakás megvásárlására kötött minden adásvételi szerződésnek tartalmazni kell a kötelező szerződési elemeken kívül, hogy

a) amennyiben a szerződéskötéskor a teljes vételár nem kerül kifizetésre, a vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban csak akkor lehet átvezetni, ha az utolsó vételárrészletet teljesítette,

b) a teljes vételár teljesítéséig a lakásra elidegenítési tilalom áll fenn, amelyet a tulajdoni lapra fel kell vezetetni;

c) a teljes vételár teljesítéséig a lakásra terhelési tilalom áll fenn, kivéve a lakás felújítása, korszerűsítése érdekében kötött hitelszerződések alapján a hitelt nyújtó pénzügyintézet megillető jelzálog bejegyzését, melyben az eladó képviselőjében a polgármester ad esetenként hozzájárulást;

d) a vevő vállalja a közmű cégek felé a fogyasztó nevének átíratását.

(2) Ha a vevő a lakás vételárát még nem fizette teljes egészében meg, úgy annak elidegenítéséhez azzal a feltétellel adható hozzájárulás, ha

a) az elidegenítés a vevő gyermeke (örökbefogadott és nevelt gyermek is), unokája, dédunokája részére ajándékozással történik és a megajándékozott vállalja a lakásra kötött adásvételi szerződésben foglaltak - változatlan feltételekkel történő - teljesítését,

b) a vevő a lakás vételárát, illetve a még nem teljesített vételárrészt egy összegben megfizeti.

(3) Adásvételi szerződés csak akkor köthető, ha a lakásra bérleti díj hátralék, illetve közüzemi díjtartozás, továbbá helyi adó hátralék nem áll fenn.

(4) Az adásvételi szerződés aláírását követően a lakást az új tulajdonos birtokába kell adni, a birtokbaadásról jegyzőkönyvet kell készíteni, mely tartalmazza:

- a lakás állagára vonatkozó legfontosabb megállapításokat,
- a lakás-berendezések és tartozékok állapotát, a közüzemi órák állását,
- a közös udvar, kert használata esetén a vevők használati jogosultságának terjedelmét,
- az épülettel és a közös használatra szolgáló helyiségekkel összefüggő - az Ltv.-ben nem szabályozott - eladó és vevő által vállalt kötelezettségeket és biztosított jogosultságokat.

6.§

Az önkormányzati tulajdonú lakóépületben lévő, határozott időtartamra vagy feltétel bekövetkeztéig bérbe adott és bérlakás tartozékát képező, ill. nem képező tároló helyiség, garázs bérlőjét az e rendeletben szabályozott vételi jog illeti meg, ha azonos lakóépületben lévő lakásra bérleti joggal rendelkezik, azonban ha ők nem élnek jogukkal, e helyiségeket pályázat alapján kell értékesíteni. Ezen helyiségeket legalább a hivatalos értékbecslésben foglalt áron kell értékesíteni.

7.§

- (1) Egyes nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére az értékesítésre kijelölt helyiségek csak nyilvános pályázat útján értékesíthetők. A legmagasabb árat kínáló vételi ajánlatot kell győztesnek kihirdetni.
- (2) Ha a helyiséget az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, adásvételi szerződés akkor köthető, ha a helyiségre bérleti díjhátralék nem áll fenn.

Záró rendelkezések

8.§

- (1) Ez a rendelet 2016. január 1. napján lép hatályba. Hatályát veszti Budakalász Nagyközség Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének a feltételeiről szóló 12/2009. (IV.1.) sz. önkormányzati rendelete.
- (2) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a nemzeti vagyonról szóló törvény, az Ltv., valamint a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak.

Rogán László
polgármester

dr. Udvarhelyi István
jegyző

Záradék:

A rendeletet a Képviselő-testület a 2015.12.15-i ülésén fogadta el, kihirdetése 2015. 12. –én megtörtént.

dr. Udvarhelyi István
jegyző

1. melléklet a ../2015.(XII...) önkormányzati rendelethez

Elidegeníthető lakások listája:

Sorsz.	Cím	Ajtó	m2
1	Arany János u. 3.		123
2	Batsányi u. 6.	fsz.: 1.	59
3	Batsányi u. 6.	fsz.: 2.	39
4	Budai út 53.		42
5	Budai út 27.	fsz.: 1.	54
6	Budai út 27.	fsz.: 2.	54
7	Budai út 37.	fsz.1.	60
8	Budai út 37.	fsz.2.	40
9	Budai út 37.	l.1.	62
10	Budai út 38.	fsz.: 1.	51
11	Budai út 38.	fsz.: 2.	24
12	Budai út 38.	fsz.: 3.	64
13	Budai út 40.	fsz.: 1.	42
14	Budai út 40.	fsz.: 2	48
15	Budai út 40.	fsz.: 3.	47
16	Budai út 40.	fsz.: 4.	38
17	Budai út 40.	fsz.: 5.	40
18	Budai út 40.	fsz.: 6.	64
19	Budai út 43.	fsz.: 1.	33
20	Budai út 43.	fsz.2.	18
21	Budai út 43.	fsz: 3.	36
22	Budai út 64.	fsz.: 1.	40
23	Budai út 64.	fsz.: 2.	60
24	Budai út 64.	fsz.: 3.	23
25	Budai út 93.		42
26	Budai út 99.	fsz.: 1.	36
27	Budai út 99.	fsz.: 2.	33
28	Budai út 139.	fsz.: 1.	34

29	Budai út 139.	fsz.: 2.	21
30	Budai út 139.	fsz.: 3.	34
31	Budai út 139.	fsz.: 4.	23
32	Budai út 139.	fsz.: 5.	20
33	Damjanich u. 1.	fsz.: 1.	46
34	Damjanich u. 1.	fsz.: 2.	41
35	Damjanich u. 1.	fsz.: 3.	37
36	Damjanich u. 1.	fsz.: 4.	37
37	Damjanich u.1.	fsz.5.	50
38	Damjanich u. 13.	fsz.: 1.	27
39	Damjanich u. 13.	fsz.: 2.	38
40	Damjanich u.13.	fsz.3.	54
41	Damjanich u. 36/b.	fsz.: 1.	21
42	Damjanich u. 36/b.	fsz.: 2.	34
43	Fürj u. 7/a.		50
44	Fürj u. 8.		48
45	Fürj u. 10.		48
46	Fürj u. 11.		74
47	Fürj u. 14/1.		46
48	Fürj u. 14/2.		46
49	Fürj u. 14/3.		46
50	Fürj u.14/4.		46
51	Fürj u.14/5.		46
52	Gyár u. 5/a.		78
53	Gyár u. 5/b.		47
54	József Attila u. 58/a.		53
55	József Attila u. 58/b.		53
56	József Attila u. 60/a.		53
57	József Attila u. 60/b.		53
58	József Attila u. 62.	fsz.: 1.	43

59	József Attila u. 62.	fsz.: 3.	43
60	József Attila u. 62.	fsz.: 5.	43
61	József Attila u. 62.	fsz.: 6.	43
62	József Attila u. 62.	fsz.: 7.	36
63	József Attila u. 62.	fsz.: 9.	36
64	József Attila u. 62.	fsz.: 10.	36
65	József Attila u. 62.	fsz.: 11.	36
66	József Attila u. 62.	fsz.: 12.	36
67	Posta köz 7.	fsz.: 1.	45
68	Posta köz 7.	fsz.: 2.	26
69	Posta köz 7.	fsz.: 3.	56
70	Posta köz 7.	fsz.: 4.	28
71	Posta köz 7.	fsz.: 5.	42
72	Rigó u. 4/a.		43
73	Rigó u. 4/b.		43
74	Rigó u. 6/a.		86
75	Rigó u. 6/b.		43
76	Széchenyi u. 17.	alagsor 4	33
77	Széchenyi u. 17.	alagsor 5	27
78	Széchenyi u. 17.	fsz.: 1.	71
79	Széchenyi u. 17.	fsz.: 2.	16
80	Széchenyi u. 17.	fszt.3.	31
81	Szentendrei út 3-5.	fszt.7.	58
82	Szentendrei út 15.	fsz.: 2.	72
83	Szentendrei út 15.	II/1.	78
84	Szentendrei út 15.	II/2.	78

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének a feltételeiről szóló rendelet -tervezet előzetes hatásvizsgálata

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény rendelkezései alapján a jogszabályok előkészítése során a jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit, valamint a jogszabály tervezetéhez indokolást csatol és jogszabálytervezetet véleményezteteti az érintett hatóságokkal is. A törvényi előírásoknak megfelelően az alábbiakban bemutatásra kerül a tárgyi rendelet előzetes hatásvizsgálata.

1. Rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

Társadalmi hatás: A lakás törvényben foglalt kedvezmények konkrétan meghatározásra kerültek a rendeletben, így a kedvezményes lakás vásárlás feltételeit az Önkormányzat biztosítja bérlők részére, amellyel kedvező társadalmi hatást vált ki.

Gazdasági hatás: Az értékesítésből befolyó bevételből a megmaradó lakás állomány kerül felújításra.

Költségvetési hatása: A várhatóan befolyó összeg a lakások állapota és a jelentős kedvezmények miatt önkormányzati szinten nem várható jelentős bevétel.

2. Rendelet környezeti és egészségi következményei:

A rendeletnek közvetlen környezeti hatása nincs.

A rendeletnek közvetlen egészségi hatása, egészségügyi következménye nincs.

3. Rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A tervezetnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása: A többlet adminisztrációs hatás az adásvételek előkészítésében és az adásvételi szerződések megkötésében testesül meg.

4. Rendelet a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet megalkotásának szükségessége: a lakástörvény kötelezően előírja a bérlőnek kedvezmények nyújtását. Ennek pontos meghatározása elengedhetetlen az ingatlanállomány értékesítését megelőzően.

A jogalkotás elmaradásának várható következményei: a jogalkotás elmaradásának közvetlen jogi, felügyeleti következménye nincs, a rendelet-tervezet megalkotásának (mint az eredeti alaprendelet módosítása) elmaradása esetén a lakások elidegenítése a jelenleg hatályos szabályok mentén történik.

5. Rendelet a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: a rendelet a meglévő szervezeti, személyi, tárgyi és pénzügyi feltételekkel alkalmazható, további feltételek biztosítását nem igényli, a szükséges feltételek rendelkezésre állnak.

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
elidegenítésének a feltételeiről szóló rendelet-tervezet indokolása

Az 1. §-hoz

A rendelet hatályáról rendelkezik.

A 2. §-hoz

Az elidegenítés feltételeit határozza meg.

A 3. -4. §-hoz

A lakások kijelölését és az értékesítési feltételeket tartalmazza.

Az 5. §-hoz

Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemein kívüli feltételeket sorolja fel.

A 6. § -hoz

A bérlakáshoz tartozó, vagy attól különálló helyiségekre vonatkozó rendelkezést tartalmaz.

A 7.§-hoz

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésének feltételeit tartalmazza.

A 8.§-hoz

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.