



JAVASLAT

**Rendelettervezet a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában
álló lakások elidegenítésének feltételeiről**

Készítette: Werner Péter
vezérigazgató
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

Előterjesztő: Németh Szilárd
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:

Kernné dr. Kulcsár Dóra
aljegyzővel

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:

Humánerőforrás és Fenntartható Fejlődés Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Szeles Gábor jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
Képviselő-testülete

2013. évi 287. sz. előterjesztés

Testületi ülés dátuma: 2013. 09. 27.

Az előterjesztés leadva:
2013. szeptember 18.

Testületi ülés időpontja:
2013. szeptember 26.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 562/2010. (XI.04.) Kt. határozatával felfüggesztette az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítését. Ezt követően az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II.25.) Kt. rendelet 62. §-ában rögzítette, hogy a lakások nem idegeníthetők el, kivéve amennyiben azt jelentős közérdek teszi indokolttá.

Az elmúlt két év tapasztalata alapján felülvizsgálva a vagyongazdálkodási koncepciókat – több más fővárosi önkormányzathoz hasonlóan – megállapítottuk, hogy a közel 1500 db szociális bérlakás fenntartása olyan terhet ró az önkormányzat költségvetésére, melyet hosszú távon nem képes finanszírozni.

Mindezek figyelembevételével javaslom az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének ismételt bevezetését. Szándékaink szerint megvásárolhatóvá kell tenni úgy a lakott ingatlanok széles körét, mint az üresen álló, de lakás céljára nem, vagy csak jelentős ráfordítással hasznosítható szükség- és komfort nélküli lakásokat. A lakott ingatlanok estében a bérlőknek élhetnének a lakás megvásárlásának lehetőségével, különböző konstrukciókban. Részletre történő vásárlás esetén alacsony kamatot, egyösszegű vásárlásnál pedig árcsökkentést kínálunk. Ez a két változat azonnali és hosszú távú, biztosan tervezhető bevételt eredményez.

Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a rendelet megalkotására.

Budapest, 2013. szeptember 25.


Németh Szilárd
polgármester 

1. sz melléklet: rendelet tervezet
2. sz. melléklet: hatásvizsgálat
3. sz. melléklet: egyeztető lap

Rendeletalkotás:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló .../2013. (IX. „„) sz. rendeletet megalkotja.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: folyamatos

Felelős: Németh Szilárd polgármester
végrehajtás előkészítéséért: Werner Péter vezérigazgató

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők minősített többségű támogató szavazata szükséges.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete

.../2013. (. .) önkormányzati rendelete

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogkörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Ltv.) 54. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről a következő rendeletet alkotja:

1. § (1) A rendelet hatálya – ide nem értve a (2) bekezdés hatálya alá tartozó ingatlanokat – Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló

- a) házas ingatlanra és a hozzá tartozó földrészletre,
- b) társasházban lévő öröklakásra és a hozzá tartozó osztatlan közös tulajdoni hányadra, valamint
- c) a vegyes tulajdonban (részben önkormányzati, részben más tulajdonában) álló házas ingatlanban lévő önkormányzati tulajdoni hányadra (a továbbiakban együtt: bérlakás) terjed ki.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki

- a) az Ady Endre úttól északra, illetve a II. Rákóczi Ferenc utcától nyugatra eső területen található önkormányzati tulajdonú bérlakásokra,
- b) az Önkormányzat intézményeiben lévő, önkormányzati tulajdonú szolgálati lakásokra,
- c) a Polgármesteri Hivatal szolgálati lakásaira,
- d) az Állami Támogatású Bérlakásprogram keretében épített, költségalapon meghatározott bérű önkormányzati bérlakásokra,
- e) bérlőkijelölési joggal érintett, a bérlőkijelölési jog jogosultja rendelkezése alapján bérbeadott lakóingatlanokra.

2. § (1) Az Önkormányzat az e rendelet hatálybalépésekor tulajdonában álló bérlakásokat az az Ltv. 49. §-ában meghatározott jogosult részére elidegeníti, amennyiben

- a.) a jogosult legalább 10 éve a megvásárolni igényelt bérlakás bérlője, vagy
- b.) aki legalább 5 éve a jogviszonyfolytatóként a megvásárolni igényelt bérlakás bérlője, vagy bérleti jogát legalább 5 éve szociális bérlakáspályázaton nyerte el és vételi szándékát írásban benyújtja az Önkormányzat vagyongazdálkodója, a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: Kezelő) felé e rendelet hatályának fennállta alatt.

(2) Amennyiben a kérelmezővel szemben a Kezelő felé lakbér- vagy közüzemi díjhátralékot tart nyilván, de az ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés még nem került felmondásra, a 4. § szerint megállapított vételárat növelni kell a szerződéskötéskor fennálló hátralék összegével.

(3) Az Önkormányzat tulajdonában álló megüresedett szükséglakás a lakással szomszédos ingatlan tulajdonosa (a továbbiakban az Ltv. 49. §-ában meghatározott személyekkel együtt: jogosult) részére e rendeletben foglaltak alapján elidegeníthető. A jogosult az (1) bekezdésben foglaltak szerint jelentheti be vételi szándékát a Kezelő felé.

3. § (1) A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) az adásvétel előkészítésével, a már megkötött szerződések esetleges módosításával, illetve a 7. §-ban megjelölt hozzájárulásokkal kapcsolatos feladatok előkészítésével, bonyolításával a Kezelőt bízza meg.

(2) Az egyes ingatlanok elidegenítésére vonatkozó döntés meghozatalára a Humánerőforrás és Fenntartható Fejlődés Bizottság jogosult.

(3) Az adásvételi szerződés megkötésekor, valamint az adásvételi szerződés esetleges módosítása során az eladó Önkormányzatot a polgármester képviseli.

4. § (1) Az adásvétel tárgyát képező önkormányzati tulajdonú bérlakás értékesítése során az elidegenítésre kerülő lakás forgalmi értékét az Ltv. 52. §-ban foglaltak alapján, értékbecslés során kell meghatározni.

(2) A jogosult az értékbecslés díját a mindenkor érvényes díjszabásnak megfelelően előre köteles megfizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés megkötésére sor kerül, úgy a vételár alapját meghatározó értékbecslés díja a vételárból levonásra kerül.

5. § (1) Az önkormányzati lakások

a) külön kérelemre a 4. § alapján meghatározott vételár induló részlet megfizetése nélküli és a (3) bekezdés alapján vállalt részletfizetés ellenében, vagy

b) a 4. § alapján meghatározott vételár összegében történő megfizetése mellett idegeníthetők el.

(2) Amennyiben a jogosult a teljes vételárnál kevesebb összeget fizet meg első vételárrészként az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg, úgy a befizetett összeg 10%-ának mértékével megegyező kedvezmény illeti meg a teljes vételárból.

(3) Az első vételárrészleten túlmenően fennmaradó vételárhátralékot a jogosult vállalása szerinti időtartam alatt köteles kamatokkal terhelten megfizetni. A részletfizetés időtartama legfeljebb 15 év lehet. Amennyiben a jogosult a futamidő alatt vételárhátralékával késedelembe esik, a kedvezményre való jogosultságát elveszíti. Ezt a tényt az adásvételi szerződésben rögzíteni kell. A részletfizetés futamideje alatt kamat mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat.

(4) Amennyiben a jogosult a 4. § alapján meghatározott vételárat összegében fizeti meg, 10%-os árengedményre jogosult.

(5) Amennyiben a jogosult a (4) bekezdésben rögzített futamidőt önhibájából túllépi, illetve fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy a késedelem időtartamára a mindenkori – a Polgári Törvénykönyv 301. § (3) bekezdésében rögzített mértékű – késedelmi kamatot is köteles megfizetni.

(6) Az egyes törlesztőrészletek összege nem lehet kevesebb, mint a lakás havi lakbérének összege volt.

(7) A jogosult a vételárhátralékot a futamidő letelte előtt is kifizetheti.

6. § Az ingatlan megvásárlására vonatkozó nyilatkozat Kezelő általi átvételét követő 90 napon belül a Kezelő köteles megküldeni a jogosult részére az eladási ajánlatot. Az eladással összefüggő előkészítő eljárás során a Kezelő a rendelet 8. §-a alapján köteles eljárni.

7. § (1) Amennyiben a jogosult az 5. § (1) bekezdés a) pontja alapján részletfizetéssel vásárolja meg az önkormányzati tulajdonú ingatlan, úgy a fennmaradó, ki nem egyenlített vételárhátralék és járulékaik erejéig az illetékes földhivatal nyilvántartásában az értékesített ingatlanra az Önkormányzat javára jelzálogjogot, illetve elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni. A jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségét a jogosult köteles viselni.

(2) A jogosult írásbeli kérelmére az ingatlan értékesítése esetén az Önkormányzat javára bejegyzett jelzálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom egy esetben, más lakóingatlanra átvihető. A jelzálogjog, illetve az elidegenítési és terhelési tilalom más ingatlanra történő átterheléséhez a polgármester hozzájáruló nyilatkozata szükséges. A jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom átjegyzésével kapcsolatos költségek viselésére a jogosult köteles. A költségek vállalásáról a jogosult a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom átterhelésére vonatkozó kérelmében köteles nyilatkozni.

(4) Amennyiben a jogosult az Önkormányzattól vásárolt lakást a vételárhátralék és járulékai teljes összegének kiegyenlítése, a jelzálogjog, illetve az elidegenítési és terhelési tilalom törlését megelőzően – az ingatlan értékét növelő, vagy egyébként szükséges munkák elvégzése céljából (átalakítás, korszerűsítés, tetőtér-beépítés, stb.) – kívánja megterhelni, ahhoz a polgármester hozzájárulását kell kérni. A hozzájárulás megadásának feltétele, hogy az újonnan felvételre kerülő kölcsön összege az Önkormányzatot megillető – a vételárhátralék és járulékai biztosítására szolgáló - jelzálogjogot, illetve elidegenítési és terhelési tilalmat követő ranghelyre kerüljön bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba.

(5) A jogosult írásbeli kérelmére a polgármester az ingatlan (4) bekezdésen túlmenő megterheléséhez is hozzájárulhat. A hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a felvételre kerülő kölcsön összege jelzálogjogként az Önkormányzatot megillető – a vételárhátralék és járulékai biztosítására szolgáló – jelzálogjogot, illetve elidegenítési és terhelési tilalmat követő ranghelyre kerüljön bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba.

8. § (1) A Kezelő által a jogosultnak küldött eladási ajánlatnak kötelezően tartalmaznia kell:

- a) a szándéknyilatkozatot tévő – az Ltv. 49.§-a szerinti – jogosult adatait,
- b) az ingatlan legfontosabb ingatlannyilvántartási és természetbeni adatait (cím, helyrajzi szám, alapterület, szobaszám, komfortfokozat, stb.)
- c) az ingatlan lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást, az energetikai tanúsítványban foglalt minősítést,
- d) az ingatlan vételárát és a kialakításnál figyelembe vett tényezőket,
- e) a fizetési feltételeket.

(2) Az eladási ajánlatban fel kell hívni a vevő figyelmét, hogy a kézhezvételtől számított 90 napos jogvesztő határidőn belül nyilatkozhat arról, hogy az ajánlatban foglalt feltételek mellett az ingatlant meg kívánja-e vásárolni.

(3) A nyilatkozat Kezelőhöz történő megérkezésétől számított 60 napon belül az adásvételi szerződést meg kell kötni. Amennyiben az adásvétel a jogosult önhibájából hiúsult meg, az Önkormányzat a lakást nem idegeníti el.

(4) A Kezelő a kiküldött ajánlatokról és a meghiúsult adásvételekről nyilvántartást köteles vezetni.

9. § A Kezelő a jelen rendeletben foglalt kötelezettségek teljesítésével kapcsolatban felmerülő igazolt költségeit az elidegenítésből befolyó bevételből levonhatja.

10. § Amennyiben a szerződéskötéskor a jogosult a korábban már egyeztetett, az Önkormányzat által elkészített szerződést, illetve a korábban megkötött szerződést saját elhatározásából módosíthatni kívánja, úgy az új szerződés, illetve a szerződés módosítása elkészítésének költségei a jogosultat terhelik.

11. § (1) E rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II.25.) Kt. rendelet 62. § hatályát veszti.

RENDELETTERVEZET INDOKOLÁSA, HATÁSVIZSGÁLATA

A rendelettervezet címe: az önkormányzat tulajdonában álló lakás célú ingatlanok elidegenítésének feltételeiről

1. A rendelet megalkotásának indokai és céljai, amelyek a megalkotást szükségessé teszik

Társadalmi okok, célok	Gazdasági okok, célok	Szociális okok, célok
Az önkormányzati tulajdonú lakásokat huzamosabb ideje használó bérlők részére kedvezményes részletfizetés mellett önálló lakáshoz jutás lehetőségének biztosítása.	A többségében harminc éven túl épült lakások felújítására, fenntartására, a közös költség biztosítása, illetve az energiahatékonyság javítása a befolyó lakbérbevételeken felül egyre jelentősebb ráfordítást igényel a terület költségvetéséből	A kerület méretéhez és lélekszámához viszonyítva a jelenlegi 1500 feletti lakásállomány túlzottnak tekinthető. 800-1000 db megfelelő összetételű szociális bérlakással megvalósítható, hogy a leginkább rászorultak részesülhessenek ebben a támogatási formában.

2. A jogi szabályozás várható jelentősebb hatásai

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások	Környezeti és társadalmi következmények	Adminisztratív hatások, befolyásoló hatások
A saját tulajdonba kerülő lakások arányosan csökkentik a keletkező hátralékkal mértékét, a bírósági perek számát. Az elidegenítésből származó bevételek egy része csökkenti a költségvetés terheit és lehetőséget biztosít későbbi lakásépítési koncepciók megvalósítására.	nem releváns	Az ajánlattétellel, szerződéskötéssel kapcsolatos adminisztráció átmenetileg növekszik.

3. A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek

Személyi feltételek	Szervezeti feltételek	Tárgyi feltételek	Pénzügyi feltételek
A Csepeli Városgazda Zrt. állományába elidegenítési ügyintézői státusz megteremtése válhat szükségessé	A Csepeli Városgazda Zrt. szervezetében változást nem igényel	A már meglévő tárgyi feltételeken kívül tárgyi feltétel nem szükséges	Egy fő alkalmazott bér+járulékaiknak költsége merül fel, valamint az elidegenítésre kerülő lakások energetikai tanúsítványának költsége

4. A jogalkotás elmaradásának várható következményei

A magas lakásszám fenntartása az ingatlanok előregedése, állapotuk folyamatos romlása egyre nagyobb terhet ró az önkormányzat költségvetésére.

EGYEZTETŐ LAP

1. Az előterjesztés egyeztetve: Kernné dr. Kulcsár Dóra aljegyzővel.

Észrevételeim az előterjesztésben átvezetésre kerültek.

Budapest, 2013. szeptember 17.

**Kernné dr. Kulcsár Dóra
aljegyző**