



# BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

ALPOLGÁRMESTER

## JAVASLAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet által biztosított kedvezmények és jogosultti kör felülvizsgálatára munkacsoport létrehozására

Előterjesztő: **Pákozdi József**  
alpolgármester  
**Ábel Attila**  
alpolgármester

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:

Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottság  
Szociális, Egészségügyi és Fogyatékosügyi Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

  
**Dr. Szeles Gábor**  
Jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
2019. évi..... 200..... sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2019. 11. 28.

Az előterjesztés leadva:  
2019. november 20.

Testületi ülés időpontja:  
2019. november 28.

## Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztéssel a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet felülvizsgálata, módosítása érdekében munkacsoport felállítására teszek javaslatot.

A Képviselő-testület 2015. március 26-ai ülésén született rendeletmódosítás során jelentős könnyítések kerültek bevezetésre a lakók részére, amivel a lakáseladások számát kívánta növelni az Önkormányzat.

A kezelő Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. tájékoztatása szerint a rendeletmódosítás megalkotásának szükségességét a közel 1500 db szociális bérlakás fenntartásának költségvetési terhe indokolta. Az eredetileg elfogadott rendelet az elidegenítés során a bérleti jogviszony időtartama utáni kedvezményeket nem tartalmazott, kizárólag a vételár-részlet megfizetése utáni, illetve egyösszegű vételár megfizetése esetén adott kedvezményeket. A bérlők több esetben jelezték vásárlási szándékukat, de rendeletben eredetileg meghatározott kedvezmények csekély mértéke miatt a vásárlási szándékuktól elálltak, így az ingatlanok eladására és az önkormányzati bérlemények fenntartására fordítandó költségvetési kiadások csökkentésére vonatkozó tulajdonosi szándék nem valósult meg.

A bérlemények elidegenítésre vonatkozó feltételek megváltoztatására készített koncepció egyrészt a bérleti jogviszony után kedvezmények bevezetését, másrészt a vásárlásra jogosultak körének bővítését, (bértől kívül lakáshasználók, jogcím nélküliek is benyújthatták vételi szándékukat), harmadrészt az elidegeníthető bérlemények körének bővítésével (az üres szükséglakásokon kívül az üres komfort nélküli, gazdaságosan fel nem újítható lakások is a szomszéd részére elidegeníthetők, illetve a rendelet 1. § (3) pontjában rögzített hosszú távú rendezési tervekkel érintett területen lévő bérlemények esetén a teljes elidegenítési tilalom helyett egyéni elbírálásra, döntésre ad lehetőséget) kívánta előmozdítani az elidegenítések megindulását.

Egy átlagos szociális 46 m<sup>2</sup> összkomfortos lakás esetén az önkormányzati bérleményekkel kapcsolatos bevételekről és kiadásokról, bérbeadás és elidegenítés esetén az alábbi összefoglaló táblázatot készítették:

<b>Bérbeadott lakás</b>		
<b>bevétel/hó</b>	<b>kiadás/hó</b>	
bérleti díj	közös költség	karbantartás
15.042.-Ft	9.000.-Ft	falban futó vezetékek javítása, cseréje, vízóracseréje, épület-felújítási költségek társasházi határozat alapján (panelprogram, stb.) A folyamatosan öregedő épületek esetén ezek a költségek várhatóan emelkedni fognak az elkövetkezendő időben.

Elidegenített lakás egyösszegű befizetés esetén		
átlagos forgalmi érték: 18.000.000-20.000.000. Ft.	bevétel	kiadás
vételár: maximális kedvezmény esetén a forgalmi érték 50 %-a	9.000.000. -10.000.000.-Ft (a jelenlegi bérleti díj alapján kb. 50 év alatt fizetné meg a bérlő)	0,- Ft

Elidegenített lakás részletfizetés esetén		
átlagos forgalmi érték 18.000.000-20.000.000. Ft	bevétel	kiadás
vételár: 30 éves bérleti jogviszony esetén induló összeg vállalásával a forgalmi érték 40 %-a	70.000.-75.000.-Ft/hó kamatokkal együtt 15 évig	0,- Ft

A módosítások hatályba lépése óta jelentősen nőtt az elidegenítések száma, a bérlakásállomány csökkent. 2015 óta összesen 115 db önkormányzati bérlakás került elidegenítésre. A rendszerünkben jelenleg 720-750 db olyan szociális alapon bérbeadott önkormányzati ingatlan van, mely potenciálisan megvehető.

A fenti tájékoztatás alapján javaslom a rendelet felülvizsgálatát a jogosult kör és a kedvezményre jogosító feltételek tekintetében. Egyrészt a módosítás elfogadása óta jelentős változások történtek a lakáspiacon, másrészt az intézkedés hatásainak elemzése, vizsgálata révén érvényesíthető a legjobban a tulajdonos érdeke.

E felülvizsgálatba a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. lakásgazdálkodással kapcsolatos feladatait ellátó munkatársain túl az Önkormányzat és a Hivatal szakmai és jogi területért felelős tisztségviselőit és munkatársait javaslom bevonni egy munkacsoport felállítására.

Kérem a képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot támogassa.

Budapest, 2019. november „25.”.

  
Pákozdi József  
alpolgármester

  
Ábel Attila  
alpolgármester

## **1. sz. Határozati javaslat**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy létrehozza Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet felülvizsgálatát végző munkacsoportot, melynek tagjai:

- Ábel Attila alpolgármester – munkacsoport vezetője
- Pákozdi József alpolgármester
- Szuhai Erika képviselő, bizottsági elnök
- Bercsik Károly képviselő, bizottsági elnök
- Tóth Sándor képviselő, bizottsági elnök
- Dukán András Ferenc képviselő, bizottsági elnök
- Czibulyáné Szonday Szilvia képviselő
- Klocskó Katalin bizottsági tag
- Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. vezérigazgató által kijelölt munkatársai
- dr. Vincze Anikó aljegyző
- Nagyné Kovács Timea intézményvezető
- Halmos Istvánné tanácsadó

A munkacsoport a Képviselő-testület által meghatározott feladat ellátásának időtartamára (jelentés elkészítése) jön létre.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Borbély Lénárd, polgármester

**Végrehajtás előkészítéséért felelős:** Ábel Attila, alpolgármester

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

## **2. sz. Határozati javaslat**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 29/2013. (X.3.) számú önkormányzati rendelet felülvizsgálatát végző munkacsoportot felkéri a következő feladatok elvégzésére:

- a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott jogosulti kör és biztosított kedvezmények felülvizsgálata alapján jelentés készítése a Képviselő-testület részére.

**Határidő:** a jelentés elkészítésére: 2020.01.31.

**Felelős:**

Borbély Lénárd, polgármester

**Végrehajtás előkészítéséért felelős:** Ábel Attila, alpolgármester

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

# Összefoglaló

## **Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások elidegenítésére vonatkozó 29/2013.(X.3.) sz. Kt. rendelet módosításának okairól**

Az Önkormányzati lakások elidegenítésének lehetőségét a 29/2013.(X.3.) önkormányzati rendelet tette lehetővé. A rendelet megalkotásának szükségességét a közel 1500 db. szociális bérlakás fenntartásának költségvetési terhe indokolta. Az eredetileg elfogadott rendelet az elidegenítés során a bérleti jogviszony időtartama utáni kedvezményeket nem tartalmazott, kizárólag a vételár részlet megfizetése utáni, illetve egyösszegű vételár megfizetése esetén adott kedvezményeket. (az első esetben a vételár részletként befizetett összeg 10%-ának mértékével megegyező a kedvezmény, míg az egyösszegű befizetés esetén a vételár 10% -a a kedvezmény mértéke.

A rendelet elfogadását követően a bérlők több esetben jelezték vásárlási szándékukat, de rendeletben meghatározott kedvezmények csekély mértéke miatt a vásárlási szándékuktól elálltak, így az ingatlanok eladására és az önkormányzati bérlemények fenntartására fordítandó költségvetési kiadások csökkentésére vonatkozó tulajdonosi szándék nem valósult meg.

A bérlemények elidegenítésre vonatkozó feltételek megváltoztatására készített koncepció egyrészt a bérleti jogviszony után kedvezmények bevezetését, másrészt a vásárlásra jogosultak körének bővítését, (bérleten kívül lakáshasználók, jogcím nélküliek is benyújthatták vételi szándékukat), harmadrészt az elidegeníthető bérlemények körének bővítésével (az üres szükséglakásokon kívül az üres komfort nélküli, gazdaságosan fel nem újítható lakások is a szomszéd részére elidegeníthetők, illetve a rendelet 1. § (3) pontjában rögzített hosszú távú rendezési tervekkel érintett területen lévő bérlemények esetén a teljes elidegenítési tilalom helyett egyéni elbírálásra, döntésre ad lehetőséget) kívánta előmozdítani az elidegenítések megindulását. A fent koncepció alapján készített rendeletmódosítási javaslatokról a 2014.08.22. és a 2015.03.26 napján tárgyalt a Képviselőtestület.

A rendeletmódosítás hatályba lépése után megindultak az eladások. Az első adásvételi szerződés megkötésének időpontja: 2015.07.14.

Egy átlagos szociális 46 m<sup>2</sup> összkomfortos lakás esetén az önkormányzati bérleményekkel kapcsolatos bevételekről és kiadásokról, bérbeadás és elidegenítés esetén az alábbi összefoglaló táblázatot készítettük:

<b>Bérbeadott lakás</b>		
<b>bevétel/hó</b>	<b>kiadás/hó</b>	
bérleti díj	közös költség	karbantartás
15.042.-Ft	9.000.-Ft	falban futó vezetékek javítása, cseréje, vízóracseré, épület-felújítási költségek társasházi határozat alapján (panelprogram, stb.) A folyamatosan öregedő épületek esetén ezek a költségek várhatóan emelkedni fognak az elkövetkezendő időben.

<b>Elidegenített lakás egyösszegű befizetés esetén</b>		
átlagos forgalmi érték: 18.000.000-20.000.000. Ft.	<b>bevétel</b>	<b>kiadás</b>
vételár: maximális kedvezmény esetén a forgalmi érték 50 %-a	9.000.000. -10.000.000.-Ft (a jelenlegi bérleti díj alapján kb. 50 év alatt fizetné meg a bérlő)	0,- Ft

<b>Elidegenített lakás részletfizetés esetén</b>		
átlagos forgalmi érték 18.000.000-20.000.000. Ft	<b>bevétel</b>	<b>kiadás</b>
vételár: 30 éves bérleti jogviszony esetén induló összeg vállalásával a forgalmi érték 40 %-a	70.000.-75.000.-Ft/hó kamatokkal együtt 15 évig	0,- Ft

Kérem a fenti tájékoztatásom szíves elfogadását!

Budapest, 2019. november 20.

Dámsáné Székelyhidi Mónika