



**Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
JEGYZŐJE**

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről szóló
31/2004. (IV.23.) önkormányzati rendelet módosítására**

Előterjesztő:	dr. Szabó Tibor, jegyző
Az előterjesztést készítette:	dr. Török-Gábeli Katalin osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	-
Az előterjesztést megtárgyalja:	Jogi és Ügyrendi Bizottság Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2021. november 09.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Polgármesteri Kabinet
Jogi szempontból ellenőrizte:	-

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeit az az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 31/2004. (IV.23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakáselid. r.) szabályozza széleskörűen.

A hatékony és jogszerű joggyakorlás biztosítása érdekében időről-időre szükséges a Lakáselid. r. felülvizsgálata és a megváltozott jogi környezethez, továbbá az életszerű gyakorlathoz történő igazítása. A tisztelt Képviselő-testület Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 31/2004. (IV.23.) rendelet felülvizsgálatáról szóló 190/2019. (IV.09.) határozatával felkérte a Polgármesteri Hivatalt, hogy vizsgálja felül a Lakáselid. r.-t.

A felülvizsgálta indoka elsősorban az, hogy a Lakáselid. r. szerint jelenleg az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérlői, amennyiben legalább két éve folyamatosan bérlik a lakást, ugyanakkora kedvezménnyel vásárolhatják azt meg, akkor is, ha csak két éve bérlik az adott lakást, de akkor is, ha 15 éve. Javasolt lenne valamiféle differenciálás a kedvezmények tekintetében a bérlők között attól függően, hogy mennyi ideje bérlik az általuk megvásárolni kívánt lakást. Ezen kívül néhány egyéb pontban is változtatás javasolt a rendeletben az életszerűbbé tétel, hatékonyabb alkalmazhatóság okán, illetve egy ponton a jogszabályi megfeleléség okán.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §- a alapján elvégeztem a rendelet megalkotásától várható hatások vizsgálatát, melynek eredménye a jelen előterjesztés 3. mellékleteként csatolt „Hatásvizsgálati lap”-on kerül bemutatásra.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Lakáselid. r. módosításáról dönteni szíveskedjék.

Az előterjesztést a Képviselő-testület át nem ruházható hatáskörében, döntési joggal tárgyalja. A rendelet-tervezet elfogadása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 50.§-a alapján (az Mötv. 42.§ 1. pontjában meghatározott át nem ruházható hatáskör) **minősített szótöbbséget** igényel.

Budapest, 2021. október 20.

dr. Török-Gábeli Katalin
osztályvezető-helyettes
az előterjesztés készítője

dr. Szabó Tibor
jegyző
előterjesztő

Melléklet:

1. Rendelet-tervezet (általános és részletes indokolással)
2. Segédlet (rendelet-tükör)

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének
...../.....(.....) rendelete az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások
elidegenítésének feltételeiről szóló 31/2004. (IV.23.) önkormányzati rendelet
önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Lt.) 54. § (1) és (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1. §

(1) Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 31/2004. (IV.23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakáselid. r.) 1. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(2) Külön jogszabály alapján elővásárlási jogra jogosult vételi ajánlatára tett önkormányzati ajánlat tartalmazza:]

„a) az ingatlan érvényes értékbecslésen alapuló forgalmi értékét,”

(2) A Lakáselid. r.) 1. § (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(2) Külön jogszabály alapján elővásárlási jogra jogosult vételi ajánlatára tett önkormányzati ajánlat tartalmazza:]

„d) az ajánlati kötöttség időtartamát.”

(3) A Lakáselid. r. 1. §-a kiegészül a következő (3) bekezdéssel:

„(3) Amennyiben az Önkormányzat jelen rendelet hatálya alá tartozó lakást nem az Lt. alapján elővásárlási joggal rendelkező személynek kívánja elidegeníteni, az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele az elővásárlási jog jogosultja nyilatkozatának megküldése az Önkormányzat részére arról, hogy nem kíván élni elővásárlási jogával, vagy a nyilatkozattétel felhívás ellenére történő elmaradása. Az Önkormányzat az adásvételi szerződés létrejöttét követő 15 napon belül az adásvételi szerződés, mint ajánlat megküldésével hívja fel az elővásárlási jog jogosultját, hogy nyilatkozzon róla, kíván-e élni elővásárlási jogával. Az ajánlati kötöttség időtartama és a nyilatkozattételre nyitva álló határidő az adásvételi szerződést, mint ajánlatot tartalmazó felhívás elővásárlási jog jogosultja általi kézhezvételét követő 30 naptári nap.”

2. §

(1) A Lakáselid. r. 2. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Amennyiben a vevő az Lt. rendelkezései alapján elővásárlási joggal rendelkező személy, valamint nincs bérleti díj és közüzemi díj hátraléka, akkor az elidegenítésre kerülő lakás vételára a 8. § szerint megállapított vételárnak:

	amennyiben a vevő legalább 2 éve bérlő a lakást	amennyiben a vevő legalább 5 éve bérlő a lakást	amennyiben a vevő legalább 10 éve bérlő a lakást	amennyiben a vevő legalább 15 éve bérlő a lakást
a) összkomfortos lakás esetén	100 %-a	100 %-a	95 %-a	95 %-a
b) komfortos lakás esetén	95 %-a	90 %-a	85 %-a	80 %-a
c) félkomfortos lakás esetén	85 %-a	80 %-a	75 %-a	70 %-a
d) komfort nélküli lakás esetén	80 %-a	75 %-a	70 %-a	65 %-a
e) szükséglakás esetén	75 %-a	70 %-a	65 %-a	60 %-a

A lakás komfortfokozatának megállapítására az Lt. 91/A. § 2-6 pontjai az irányadók.”

(2) A Lakáselid. r. 2. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek az Önkormányzat által engedélyezett, számlával igazolt, a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak értékét, kivéve, ha az Önkormányzat ezen beruházásokhoz nem adott tulajdonosi hozzájárulást, vagy tulajdonosi hozzájárulását azzal a feltétellel adta meg, hogy a bérlő azok tekintetében megtérítési igénnyel az Önkormányzat felé nem élhet.”

3. §

(1) A Lakáselid. r. 4. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A Vevő kérelmére biztosított részletfizetési kedvezmény esetén a szerződés megkötésekor a megállapított vételár

- a) 10%-át kell megfizetni – az 5. § (1) bekezdésben meghatározottak kivételével -, amennyiben a Vevő az Lt. alapján elővásárlási joggal rendelkező személy;
- b) 20%-át kell megfizetni, amennyiben a Vevő nem az Lt. alapján elővásárlási joggal rendelkező személy.”

(2) A Lakáselid. r. 4. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Ha a Vevő részletfizetéssel vásárolja meg az elidegenítésre kerülő lakást, akkor a vételárhátralékot legfeljebb 20 év alatt fizetheti meg havi egyenlő törlesztő részletekben. A vételárhátralékot évente a tárgyév január 1-jén érvényes jegybanki alapkamat terheli.”

(3) A Lakáselid. r. 4. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az elővásárlási jog jogosultja a vételárhátralékot a futamidő letelte előtt is kifizetheti. Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja az általa megvásárolt lakásra fennálló vételárhátralékot legkésőbb a futamidő leteltét megelőző 6 hónap előtt egyenlíti ki, úgy őt a még fennálló tartozás 20 %-ának megfelelő összegű árengedmény illeti meg.

4. §

(1) A Lakáselid. r. 6. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Amennyiben a Vevő részletfizetéssel vásárolja meg az önkormányzati tulajdonú ingatlant, úgy a fennmaradó, ki nem egyenlített vételárhátralék és járulécai erejéig az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba az első ranghelyen jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni a tárgyi ingatlan terhére.”

(2) A Lakáselid. r. 6. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ha a vevő az Önkormányzattól vásárolt lakást a vételár hátralék kiegyenlítése előtt - az ingatlan értékét növelő, vagy egyébként szükséges munkák elvégzése céljából (átalakítás, korszerűsítés, tetőtér beépítés, stb.) - kívánja megterhelni, ahhoz hozzájárulás adható, ha a bejegyezni kívánt jog vagy tény az önkormányzatot megillető – a vételárhátralék és járulécai biztosítására szolgáló – elidegenítési és terhelési tilalmat követő ranghelyre kerül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.”

Záró rendelkezések

5.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Bese Ferenc
polgármester

dr. Szabó Tibor
jegyző

Záradék:

A rendelet-tervezet 2021. október napján az önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján kifüggesztésre, az önkormányzat hivatalos honlapján közzétételre került.

Budapest, 2021. október

A jegyző nevében eljáró

Vittmanné Gerencsér Judit
osztályvezető-helyettes
Polgármesteri Kabinet

