

**Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat
Képviselő-testületének**

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

**XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló
helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) és (3) bekezdésében, az 58. § (2) és (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet „A lakásgazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság által gyakorolt elidegenítésre történő kijelölési és vételre történő felajánlásra vonatkozó hatáskör” alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„A vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság által gyakorolt elidegenítésre történő kijelölési és vételre történő felajánlásra vonatkozó hatáskör”

2. §

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A vételre történő kijelölésről és a felajánlásról a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha az elidegenítésnek az Ltv.-ben és e rendeletben meghatározott egyéb feltételei is fennállnak, és a lakás, helyiség, tetőtér vagy önkormányzati tulajdonrész forgalmi értéke nem haladja meg a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt.”

3. §

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet 17. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Ha a vevő a vételárat egy összegben fizeti meg a szerződés megkötésekor, a vételár 5%-ának megfelelő kedvezményre jogosult.”

4. §

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet IV. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„Az elővásárlási joggal érintett lakások eladására vonatkozó különös rendelkezések

18/A. §

(1) A vételre történő kijelöletről és a felajánlásról értékhatártól függetlenül a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha az elidegenítésnek az Ltv.-ben és e rendeletben meghatározott egyéb feltételei is fennállnak.

(2) Az önkormányzat az (1) bekezdés szerint vételre kijelölt lakásokat az Ltv. 49. §-ában meghatározott elővásárlásra jogosult személy részére kérelemre elidegeníti, ha a kérelmező bérleti határozatlan idejű, vagy több egymást követő határozott idejű (többször hosszabbított) bérleti jogviszonya 2008. december 31. napja előtt keletkezett, jogviszonya folyamatosan fennállt és fennáll, valamint a lakást lakóhelyként bejelentette.

(3) Az (2) bekezdés szerint vételre kijelölt lakásokat az Ltv. 49. §-ában meghatározott elővásárlásra jogosult személy abban az esetben is megvásárolhatja, ha a bérleti jogviszonya 2008. december 31. napja előtt keletkezett, az folyamatosan fennállt és fennáll, de a jogviszonya az eltelt időben nem ugyanarra az önkormányzat tulajdonában álló bérleményre vonatkozott.

(4) A (2) bekezdés szerinti jogviszonynak minősül a bérleti jogviszony Ltv. 32. §-a szerinti folytatása is.

(5) Az (1)-(4) bekezdés szerinti jogosult (a továbbiakban: jogosult) a lakás megvételére irányuló szándékát 2023. június 1. és 2023. október 31. közötti időszakban a polgármesterhez nyújthatja be.

18/B. §

(1) A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg:

- a) 15 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 25 %, mely a vételár 75 %-ának a megfizetését jelenti,
- b) 20 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 35 %, mely a vételár 65 %-ának a megfizetését jelenti,
- c) 25 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 40 %, mely a vételár 60 %-ának a megfizetését jelenti,
- d) 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45 %, mely a vételár 55 %-ának a megfizetését jelenti.

(2) Amennyiben a vevő a lakás vételárának megfizetéséhez banki hitelt, vagy munkáltatói kölcsönt vesz igénybe - a 17. § (14) bekezdésében foglaltaktól eltérően - részére az adásvételi szerződésben az Önkormányzat 90 napos fizetési határidőt biztosít. Ebben az esetben a vevő a vételár 20%-át előleg címén fizeti meg az eladó részére. Ha a teljes vételárat vevő az adásvételi szerződés aláírását követő

90 napon belül nem fizeti meg, indokolt esetben a fizetési határidő a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott kedvezmény feltétele, hogy a szerződés aláírásától számított 5 évre az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára és költségére visszavásárlási jog és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre.

(4) A visszavásárlási jog és az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránt a (2) bekezdésben meghatározott idő elteltével a vevő kérelmére és költségére a Vagyonkezelő gondoskodik.

(5) A vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság kérelemre, amennyiben a vevő a megvásárolt ingatlant a (2) bekezdésben meghatározott időtartam letelte előtt értékesíteni kívánja, egy alkalommal engedélyt adhat a visszavásárlási jog és az annak biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom egy másik, az eladott ingatlannal azonos vagy magasabb értékű ingatlanra történő átjegyeztetéséhez. Az átjegyeztetés költségei a kérelmezőt terhelik.

(6) A vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság kérelemre a (2) bekezdésben meghatározott időtartam letelte előtt hozzájárulhat az Önkormányzat javára bejegyzett visszavásárlási jog és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom méltányolható okból történő törléséhez, különösen a vevő halálával követő öröklési joggal összefüggő vagyonközösség megszűntetése, házastársi, élettársi vagyonmegosztás esetén. A törléssel járó költségek a kérelmezőt terhelik.

(7) A vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság kérelemre a (2) bekezdésben meghatározott időtartam letelte előtt hozzájárulhat az ingatlan további megterheléséhez azzal a feltétellel, hogy a terhelés ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése az Önkormányzatot követő ranghelyen történik.

18/C. §

(1) A Vagyonkezelő az ingatlan megvásárlására vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől számított 90 napon belül köteles megküldeni az elővásárlásra jogosult részére az eladási ajánlatot. Amennyiben az ingatlan eladásához társasház alapítása szükséges, az ajánlat kiküldésének határideje további 60 nappal meghosszabbodik.

(2) Az eladási ajánlatnak a 22. §-ban foglaltaktól eltérően kötelezően tartalmaznia kell:

- a) a vételi szándéknyilatkozatot tevő jogosult személyes adatait,
- b) az eladással érintett ingatlan
 - ba) címét, helyrajzi számát, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
 - bb) műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
 - bc) energetikai tanúsítvány szerinti minősítését,
 - bd) vételárát és az annak meghatározásakor figyelembe vett szempontokat,
 - be) megvásárlásának fizetési feltételeit,
- c) az ajánlati kötöttség időtartamát,
- d) a nyilatkozattétel módját.

(3) A jogosultnak az eladási ajánlat kézhezvételétől számított 45 napos jogvesztő határidő áll rendelkezésére, hogy az ajánlat elfogadásáról nyilatkozzon.

(4) Az adásvételi szerződést a jogosulti nyilatkozat átvételét követő 30 napon belül kell a Vagyonkezelőnek elkészíteni, és a jogosultnak az értesítés kézhezvételét követő 30 napos jogvesztő határidőn belül aláírni.

18/D. §

A 18/A. §-18/C. § rendelkezéseit a Budapest XV. kerület, Wesselényi utca 1. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakásokra is alkalmazni kell azzal, hogy a 2023. március 1-je előtt a MÁV Zrt-vel kötött bérleti szerződések, megállapodások az önkormányzat által kötött bérleti szerződéseknek minősülnek, önkormányzati bérleti jogviszonynak számítanak.

18/E. §

E rendelet szabályait az elővásárlási joggal érintett lakások eladására vonatkozó különös rendelkezések figyelembevételével megfelelően kell alkalmazni.”

5. §

A Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 19/2020. (X.9.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

6. §

Ez a rendelet 2023. május 1-jén lép hatályba.

dr. Kevevári Edit
jegyző

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet kihirdetésre került 2023. napján.

dr. Kevevári Edit
jegyző

INDOKOLÁS

Általános indokolás

A lakáspiaci folyamatok alakulásának ismeretében, az Önkormányzatnak kiemelt figyelmet kell fordítania a rossz jövedelmi viszonyok, nehezebb lakhatási feltételek között élők lakhatásának színvonalasabb, méltóbb körülmények közötti biztosítására.

A lakosság lakástulajdonhoz jutásának Önkormányzat általi elősegítésével a tulajdonosok szerepet tudnak vállalni a lakásállomány fenntartásában, felújításában. Az önkormányzati lakásállomány fenntartására rendelkezésre álló keret, az éves ráfordítások összege az általános üzemeltetési feladatok elvégzésén túl jelenleg nem elegendő arra, hogy az évtizedek óta romló műszaki állapotú épületállomány elmaradt felújítási igényét fedezze. A jelenlegi lakásállomány éves amortizációs üteme ismeretében, a mindennapi üzemben tartás mellett éves szinten több milliárd forint értékű felújítási munka elvégzésére lenne szükség, a jelenlegi lakásportfólió megfelelő minőségének megőrzése érdekében.

A leírtak figyelembevételével megállapítható, hogy az önkormányzati lakásportfólió nem megfelelő szerkezetű, jelentős része rossz műszaki állapotú, felújításuk jelentős költségvonzattal jár.

Az Önkormányzat annak érdekében, hogy ösztönözze a lakosokat a tulajdonszerzésben, segítséget kíván nyújtani a saját lakástulajdon megszerzéséhez szükséges feltételek megteremtésével, mellyel párhuzamosan megvalósulna az önkormányzati lakásállomány csökkentése, és az elidegenítésből befolyó összeg a portfólióban maradó bérlakások műszaki állapotának javítására, modernizálására fordítható. A folyamat hozzájárul a lakásportfólió korszerűsítéséhez, a lakásállomány megújításához, az elvárható lakhatási körülmények kialakításához. Az elidegenítési terv megvalósításával az Önkormányzat fokozatosan tud eljutni arra szintre, hogy egy kisebb darabszámú, de minőségében megújult lakásállománnyal rendelkezzen.

A leírt célok elérése alapvetően indokolja a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló, 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítását, és a Rendelet módosításában foglalt feltételekkel a vételre kijelölt lakások kedvezőbb feltételekkel történő elidegenítése jogi alapjának megteremtését. A Rendelet módosítása ennek megfelelően a kedvezőbb feltételekkel történő értékesítés folyamatának részletszabályait tartalmazza.

Tekintettel arra, hogy a lakás vételára a bérleti időtartam hosszának függvényében kedvezményesen kerül megállapításra, és arra a célra, hogy az értékesített lakások továbbra is a volt bérlők lakhatását szolgálják, szükségessé vált az Önkormányzat javára szerződési biztosíték kikötése. Az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg így 5 éves időtartamra visszavásárlási jog kerül alapításra az Önkormányzat javára, amit elidegenítési és terhelési tilalom is biztosít. A módosítás normaszövege a visszavásárlási jog alapításának, illetve törlésének feltételeit is részletezi.