

4/3



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2015. december 3. sz. napirend
Tárgy: Javaslát az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) rendelet módosítására	
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a rendelet elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT. <i>←</i>	
KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ <i>~</i>	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>Pd...</i>	
JOGI KONTROLL: <i>lf</i>	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	
<p>DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN <i>Dr. Mészár Erika</i> DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ</p>	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi	<input checked="" type="checkbox"/>
Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi	<input type="checkbox"/>
<u>Határozati javaslat a bizottság számára:</u>	
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és döntés tartalmának részletes ismertetése

2015. július 01. napjától igényelhető a Családok Otthonteremtési Kedvezménye (továbbiakban: CSOK), amely a korábbi lakásépítési támogatás átalakításával már lehetőséget biztosít használt lakás vásárlásra is.

A CSOK folyósításában eljáró bankokkal történt egyeztetések során kialakult szerződéskötési feltételek teljesítéséhez az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 21. § (9) bekezdésének módosítása szükséges, amely során a vevő kérésére tulajdonjog fenntartással, illetve függőben tartással nem csak banki hitel felhasználása, hanem a CSOK igénybevétele esetén is lehet adásvételi szerződést kötni.

2015 NOV 25 18:00-83

A fentiekén túlmenően a Rendelet 19. § (3) bekezdés c) pontjának módosítása is szükséges, tekintettel arra, hogy jelenleg a Palotanegyedben (HVT III. terület) a határozatlan idejű bérleti jogviszonnal rendelkező bérlők a forgalmi érték 100%-át jelentő vételáron vásárolhatják meg bérleményeiket, míg a határozott bérleti jogviszonnal rendelkező bérlők esetében a vételár a forgalmi érték 95%-a. Javasolt a Rendelet 19. § (3) c) pontja esetében a HVT III. területén elhelyezkedő, határozott időre bérebe adott lakások vételárat 95 %-ról 100 %-ra módosítani.

II. A betérjesztés indoka

A Rendelet módosítása a Képviselő-testület hatásköre.

III. Döntés célja, pénzügyi hatása

A Rendelet módosításával szélesebb körben újabb, a vételár teljesítéséhez igénybe vehető állami támogatás vonható be a fizetési feltételek közé, amely feltétel bővítés a bérlők részéről akár a vételi szándékot is növelheti, ezáltal az Önkormányzathoz több, elidegenítésből származó bevétel folyhat be.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület hatásköre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontján és a 42. § 1. pontján, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § bekezdésén alapul.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés 1. számú mellékletében szereplő önkormányzati rendeletet elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2015. november 20.

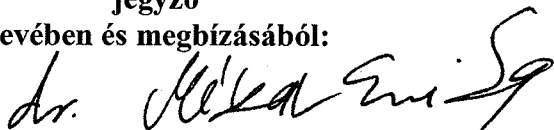

dr. Kecsis Máté
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:



dr. Mészár Erika

aljegyző

2015 NOV 25.

Melléklet:

1. számú melléklet: rendeletmódosítás
2. számú melléklet: indokolás
3. számú melléklet: hatásvizsgálat
4. számú melléklet: kéthasábos összehasonlítás

A kihirdetés módja: kifüggesztés

A kihirdetés napja:

Danada-Rimán Edina
jegyző

tartós távollétében
dr. Mészár Erika aljegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2015. (.....) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati
rendelet módosításáról**

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 54. §-ában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben (továbbiakban: Mötv.) kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja:

1.§ Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013 (VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban Rendelet) 19. § (3) c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„19. § (3) c) Az a) b) pontokban meghatározott eseteken túl, a határozott időre szólóan vagy feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakást bérlője részére a forgalmi érték 95 %-nak megfelelő vételáron lehet eladni, kivéve a HVT III. területén elhelyezkedő lakást, amely esetében a vételár a forgalmi érték 100 %-a.”

2.§ A Rendelet 21. § (9) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„21. § (9) Amennyiben a vevő az (1) a) szerinti vételárat banki hitelből, vagy családok otthonteremtési kedvezményének felhasználásával fizeti meg, úgy az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással vagy függőben tartással kell megkötni. Ez esetben a vevő a vételár 20 %-át foglaló címén fizeti meg az eladó részére. Ha a teljes vételár az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a további 30 nappal a vevő kérésére meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő. A 61. naptól a vételár teljes kiegyenlítéséig igénybe vett időszakokra vevő köteles kamatot fizetni, amely mértéke megegyezik a jegybanki alapkamattal. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyongazdálkodó szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetésére vonatkozó nullás igazolás benyújtását követő 5 napon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a lakás bérlője marad.”

3. § E rendelet 2015. december 15. napján lép hatályba és a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.

Budapest,

Danada-Rimán Edina
jegyző
tartós távollétében

dr. Kocsis Máté
polgármester

dr. Mészár Erika
aljegyző

INDOKOLÁS

Általános indokolás

A döntés célja, hogy a rendelet megalkotásával a kormány által bevezetett, a családok támogatását célzó intézkedések az önkormányzati lakásbérlok számára is elérhetőek legyenek, illetve egyensúlyt teremtsen a határozatlan idejű és a határozott idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlok között.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A rendelkezés módosításával azon bérlok, akik határozott idejű bérleti jogviszonnyal terhelt bérleményre vonatkozó vételi kérelmükre felmentést kapnak a rendeletben rögzített elidegenítési tilalom alól, a hatályos rendelkezések szerint 5 %-kal alacsonyabb vételáron vásárolhatják meg bérleményüket, mint azok a bérlok, akik határozatlan időre szóló bérleti jogviszonnyal rendelkeznek, és így semmilyen elidegenítési tilalom nem vonatkozik rájuk, de bérleményük HVT III. területen helyezkedik el. A rendelet alapján a HVT III. területen elhelyezkedő határozatlan idejű komfortos vagy összkomfortos lakásbérlemények vételárát a forgalmi érték 100 %-a képezi. A rendelet 19. § (3) c) pontjának módosítása egységesíti a szabályokat.

2. §-hoz

A rendelkezés módosításával a kormány által biztosított családokat támogató intézkedések, juttatások elérhetővé válnak az önkormányzati lakásbérlok számára.

3. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Hatásvizsgálat

A jogszabály előkészítése során figyelembe kell venni, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX törvény 17. § (1) bekezdése előírja, hogy rendeletalkotásnál előzetes hatásvizsgálatot kell lefolytatni

- társadalmi, gazdasági, költségvetési hatás;
- környezeti és egészségi következmények;
- adminisztratív terheket befolyásoló hatás;
- jogalkotás szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei;
- a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek tekintetében.

A hatásvizsgálatot a rendelettervezet 1. § és 2. §-ai tekintetében kell lefolytatni.

- 1.) **Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatás:** a rendeletnek kismértékű negatív társadalmi hatása van, tekintettel arra, hogy a határozott idejű bérleti jogviszonnal rendelkező bérlők a jövőben 5 %-kal magasabb vételáron tudják megvásárolni a lakásaikat, ezzel viszont pozitív hatásként megjelenik az egyensúly biztosítása a határozatlan idejű és a határozott idejű bérleti jogviszonnal rendelkező bérlők között. További pozitív hatásként jelenik meg, hogy kiszélesedik azon személyek köre, akik a Családok Otthonteremtési Kedvezményét igényelni és lakásvásárlásához felhasználni tudják. A rendeletnek pozitív gazdasági, költségvetési hatása van, mivel a vételár mértékének növelésével nő az Önkormányzathoz ilyen téren befolyó bevétel, a Családok Otthonteremtési Kedvezményének igénybevételével nő a vevők köre, mivel azon bérlők is meg tudják vásárolni bérleményüket, akik a vételárat csak az állami támogatás igénybevételével tudják megfizetni.
- 2.) **Környezeti és egészségi következményei:** A rendelet szempontjából nem releváns kérdések.
- 3.) **Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:** A rendelet szempontjából nem releváns kérdés.
- 4.) **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A rendelet megalkotása az egységes rendelkezések biztosítása és a kormány rendelkezéseinek igénybevételéhez elengedhetetlen.
- 5.) **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** A rendelet megalkotása nem igényli többlet személyi, szervezeti tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítását.

**33/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros
Önkormányzati rendelet
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások
elidegenítéséről**

19. (3)

c) Minden más esetben határozott időre szólóan vagy feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakást bérlője részére a forgalmi érték 95%-nak megfelelő vételáron lehet eladni.

21. §

(9) Amennyiben a vevő az (1) a) szerinti vételárat banki hitelből fizeti meg, úgy az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással kell megkötni. Ez esetben a vevő a vételár 20 %-át foglaló címén fizeti meg az eladó részére. Ha a teljes vételár az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a további 30 nappal a vevő kérésére meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő. A 61. naptól a vételár teljes kiegyenlítéséig igénybe vett időszakra vevő köteles kamatot fizetni, amely mértéke megegyezik a jegybanki alapkamattal. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyongazdálkodó szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetésére vonatkozó nullás igazolás benyújtását követő 5 napon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a lakás bérlője marad.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2015. (.....) önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások
elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

1.§ Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013 (VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban Rendelet) 19. § (3) c) pontja az alábbira módosul:

19. § (3)c) Az a) b) pontokban meghatározott eseteken túl, a határozott időre szólóan vagy feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakást bérlője részére a forgalmi érték 95 %-nak megfelelő vételáron lehet eladni, kivéve a HVT III. területén elhelyezkedő lakást, amely esetében a vételár a forgalmi érték 100 %-a..

2.§ A Rendelet 21. § (9) bekezdése az alábbira módosul:

21.§ (9) Amennyiben a vevő az (1) a) szerinti vételárat banki hitelből, **vagy családok otthonteremtési kedvezményének felhasználásával** fizeti meg, úgy az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással **vagy függőben tartással** kell megkötni. Ez esetben a vevő a vételár 20 %-át foglaló címén fizeti meg az eladó részére. Ha a teljes vételár az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a további 30 nappal a vevő kérésére meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő. A 61. naptól a vételár teljes kiegyenlítéséig igénybe vett időszakra vevő köteles kamatot fizetni, amely mértéke megegyezik a jegybanki alapkamattal. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyongazdálkodó szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetésére vonatkozó nullás igazolás benyújtását követő 5 napon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a lakás bérlője marad.