

ELŐTERJESZTÉS

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

Tisztelt Képviselő-testület!

2023 JÚN 15.
Átvette: 

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata 2016. évben a „A lakhatás esélyeinek megteremtése a XV. kerületben 2016-2025” címmel, a 454/2016. (IX.6.) ök. számú határozattal elfogadta lakásgazdálkodási koncepcióját. A hatályos koncepció a lakásgazdálkodás széles területére tartalmaz elképzeléseket, ami a kiszámíthatatlan gazdasági helyzet miatt jelentős kockázatokat hordoz, ezért az elfogadott elvek alkalmazásával kidolgozásra és a 69/2023. (II. 23.) ök. számú határozattal elfogadásra került a legfontosabb, legégetőbb kérdéseket tárgyaló, 2023-2025. évekre vonatkozó végrehajtási, intézkedési terv.

A lakásgazdálkodási koncepció végrehajtási tervében megfogalmazott főbb célok között szerepel az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanállomány hatékony és gazdaságos kezelése. A hatékony és gazdaságos kezelés egyik területe a tulajdonszerzés ösztönzése, a lakásállomány bérlők részére történő kedvezményes elidegenítése, a befolyó összegből a fennmaradó lakásállomány korszerűsítése és mindezekből kifolyólag az önkormányzati lakásportfolió modernizálása.

A kitűzött cél elérése érdekében, a végrehajtási terv elfogadását követően került sor az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítési feltételeinek kidolgozására. A feltételrendszer ismeretében készült el 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) - lakásgazdálkodási célból történő kedvezményes elidegenítési szabályait tartalmazó - módosítási javaslata.

Az előterjesztés tárgyát képező módosító rendelet főbb rendelkezései a következők:

A vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság kijelölése alapján a módosításban foglalt feltételeknek megfelelő bérlő 2023. szeptember 1. és 2024. január 31. napja között jelentheti be vételi szándékát a lakásra. A lakás forgalmi értékét értékbecsléssel kell megállapítani, amelyet csökkenteni kell a bérleti időtartam függvényében, az alábbiak szerint:

- 15 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 25 %,
- 20 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 35 %
- 25 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 40 %
- 30 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony esetén 45 %.

A fenti kedvezmény feltétele, hogy az adásvételi szerződés aláírásától számított 5 éves időtartamra az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára visszavásárlási jog és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre.

A módosítás szerint a visszavásárlási jog bejegyzése nélkül vásárolt lakások vételárának egy összegben történő megfizetése esetén biztosított kedvezmény mértéke 5%-ra csökken.

A rendeletmódosítás értelmében a vételre történő kijelölés értékhatártól függetlenül a vagyongazdálkodási feladatokat ellátó bizottság hatáskörébe tartozik.

A módosítás a Rendeletben foglaltakhoz képest eltérő rendelkezést tartalmaz a vételár banki hitelből vagy munkáltatói kölcsönből történő megfizetésére, illetve szabályozza az eljárási határidőket.

A rendeletmódosítás tervezete és az általános indoklás hirdetményi közzététele a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésének megfelelően, 2023. június 1. és 2023. június 10. között az önkormányzat hivatalos honlapján és hirdetőtábláin megvalósult. A közzétett rendeletmódosításhoz a XV. kerületi önkormányzati lakásbérlők közösségétől, valamint két magánszemélytől – melyből az egyik határidőn túl – érkezett észrevétel a közzétételi időszakban, melyekre részletes szakmai indoklást tartalmazó választ adtunk.

A megfogalmazott célok elérése érdekében javaslom az előterjesztés mellékletét képező normaszöveg elfogadását.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendeletalkotási javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2023. június. 15.


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Elidegenítési rendeletmódosítás és melléklet
2. számú melléklet: Indokolás elidegenítési rendeletmódosítás
3. számú melléklet: Hatásvizsgálat elidegenítési rendeletmódosítás
4. számú melléklet: Társadalmi egyeztetés észrevételek, válaszok

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység(ek):

Jegyzői Iroda

2023. június „14”

Aláírás:.....

3. Bizottságok: Népjóléti Bizottság, Jogi Bizottság, Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2023. június „14”

Aláírás:.....

5. Jegyzői láttamozás:

2023. június 14.

Aláírás:.....

6. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Rendeletalkotási javaslat

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a/2023. (.....) önkormányzati rendeletét a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. július 5. (kihirdetésre)

Jogszabályi hivatkozások:

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pont,
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54.§
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet

A rendeletalkotási javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2023 JÚN 14.
Átvette:.....

felülvizsgálatra érkezett:.....
2023 JÚN 14. hón

**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 kijelölről és a felajánlásról értékhatártól függetlenül a beérkezett kérelmek alapján 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 2009. január 31. napja előtt keletkezett, jogviszonya folyamatosan fennállt és fennáll, valamint a lakást lakóhelyeként bejelentette.

(3) A (2) bekezdés szerint vételre kijelölt lakásokat az Ltv. 49. §-ában meghatározott elővásárlásra jogosult személy abban az esetben is megvásárolhatja, ha a bérleti jogviszonya 2009. január 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 az e célra rendszeresített formanyomtatványon 2023. szeptember 1. és 2024. január 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 címen 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 igénybevételének feltétele, hogy az adásvételi 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 (3) 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 (3) 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 (3) 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 halálát követő öröklési joggal összefüggő vagyonközösség megszűntetése, házastársi, élettársi vagyonmegosztás, az ingatlan megszerzésével kapcsolatos hiteltörlesztés nemfizetésével összefüggő banki eljárás esetén. A törléssel járó költségek a kérelmezőt terhelik.

(7) A vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság kérelemre a (3) bekezdésben meghatározott időtartam letelte előtt hozzájárulhat az ingatlan további megterheléséhez.

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 180 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 kézhezvételét 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. §

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

- a) 2. § (4) bekezdése,
- b) 2. § (7) bekezdése,
- c) 1. függeléke.

6. §

Ez a rendelet 2023. július 15-én lép hatályba.

dr. Kevevári Edit
jegyző

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet kihirdetésre került 2023. napján.

dr. Kevevári Edit
jegyző

Indokolás

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

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.

Részletes indokolás

1. §

A Javaslát „A lakásgazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság által gyakorolt elidegenítésre történő kijelölési és vételre történő felajánlásra vonatkozó hatáskör” alcímet módosítja.

2. §

A rendelet hatályos szövege értelmében a vételre történő kijelölésről és a felajánlásról forgalmi értékhatártól függően a lakásgazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt. A Javaslát a gyakorlatnak megfelelően a döntési jogosultságot a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottsághoz telepíti.

3. §

A Javaslát a hatályos rendelet 17. § (3) bekezdésének szövegét módosítja, miszerint a lakás vételárának egyösszegű megfizetése esetén a vevő a vételár 5%-ának megfelelő kedvezményre jogosult.

4. §

A hatályos rendelet IV. Fejezete új alcímmel egészül ki, amely a bérlők részére történő kedvezményes elidegenítés részletszabályait tartalmazza. A hatályos rendelet szövegébe beillesztésre kerülő 18/A. § - 18/E. § többek között meghatározza a kérelem benyújtására jogosultak körét, valamint a kedvezmény mértékét. Az adásvételi szerződés aláírásától számított 5 évre az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára és költségére visszavásárlási jog és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre. A visszavásárlási jog törlésének, átjegyeztetésének, illetve az elidegenítési eljárás folyamatának (eladási ajánlat tartalma, az adásvételi szerződés megkötése, a Budapest XV. kerület, Wesselényi utca 1. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakásokra vonatkozó speciális szabályok) részleteit szabályozza jelen szakasz.

5. §

Hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

6. §

A hatálybalépés időpontját határozza meg.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

– Előzetes hatásvizsgálat –

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

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a előírja a jogszabály előkészítőjének, hogy előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérje a szabályozás várható következményeit és eredményéről tájékoztassa a helyi önkormányzat képviselő-testületét.

I. TÁRSADALMI, GAZDASÁGI HATÁSOK

Az új rendelet megalkotásával az Önkormányzat a Képviselő-testület által elfogadott Lakáskonceptió Végrehajtási Tervben lefektetett lakásgazdálkodási elveknek megfelelően határozza meg a lakások elidegenítésének feltételeit. A lakásgazdálkodás a már meglévő lakásállomány fenntartásával, a kezelésével, bővítésével foglalkozik, aminek része tulajdonszerzés ösztönzése, lakásállomány bérlők részére történő kedvezményes elidegenítése, ezáltal az önkormányzati lakásportfolió korszerűsítése, illetve az ebből befolyó összegből a fennmaradó lakásállomány korszerűsítése, mely cél a jelen rendelet elfogadásával valósul meg. A rendeletmódosítással egyértelművé válnak a tulajdonszerzés lehetőségei eljárási szabályai, határidői, közérthetővé, átláthatóvá, formában jelennek meg az ingatlan elidegenítési és döntési folyamatok, meghatározásra kerülnek a döntéshozók.

A rendelet a kerület gazdasági életére előreláthatólag nem lesz hatással.

II. KÖLTSÉGVETÉSI HATÁS

A rendeletmódosítás fő célja az ingatlan portfolió korszerűsítése, ami a lakások egy részének elidegenítése következtében jelentős költségvetési bevételt eredményez, másrészt a befolyó összegből lehetőséget biztosít a maradó lakásállomány korszerűsítésére, lakások vásárlására, a XXI. századi lakhatási körülmények megteremtésére. Az ingatlanértékestés gyors és hatékony lehetőségének megteremtésével hozzájárul a költségvetési folyamatok támogatásához, a költségvetés egyensúlyának fenntartásához, a tervezett ingatlan elidegenítések lebonyolításához.

III. KÖRNYEZETI, EGÉSZSÉGI KÖVETKEZMÉNYEK

A rendelet az elképzelések szerint a környezetre és az egészségre is kedvező hatással lesz, elősegíti a rossz műszaki állapotú, jelenlegi társadalmi elvárásoknak nem megfelelő kialakítású és komfort fokozatú ingatlanok értékesítését. Az elidegenítés és a maradó lakásállomány korszerűsítése eredményeképp növekszik az egészséges életkörülményeket biztosító lakások száma, jelentősen csökken az egészség károsító környezet mértéke.

IV. ADMINISZTRATÍV TERHEKET BEFOLYÁSOLÓ HATÁSOK

Az egyértelműen megállapítható, hogy a rendeletmódosításban szereplő határidők következtében megnő az időszakon belül értékesítésre kerülő lakások száma, elidegenítési koncentráció következik be, ami – az rendelkezésekkel kapcsolatos információ adással együtt - az adminisztratív terhek jelentős emelkedését vonhatja maga után.

V. JOGSZABÁLY MEGALKOTÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE, A JOGALKOTÁS ELMARADÁSÁNAK VÁRHATÓ KÖVETKEZMÉNYE

A rendelet eredeti megalkotását „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, valamint az azóta hatályon kívül helyezett 62/B §-nak (2) bekezdése tette kötelezővé. A jelenlegi módosítás megtételére jogszabályi kötelezettség nem áll fenn, a módosítások nem érintik a hivatkozott jogszabály rendeleti megvalósítást szabályzó kötelezettségeit.

Rendeletalkotás hiányában a hatékony lakásgazdálkodási célok megvalósításának eszközei nem kerülnek meghatározásra, ami akadályozná a lakáskonceptió végrehajtási tervben kítűzött célok elérését.

VI. JOGSZABÁLY ALKALMAZÁSÁHOZ SZÜKSÉGES SZEMÉLYI, SZERVEZETI, TÁRGYI ÉS PÉNZÜGYI FELTÉTELEK

A IV. pontnál leírtakra tekintettel az időszakra eső ingatlanértékesítési ügyek emelkedése várható, melynek mértékét előre nehéz megítélni, az ügyek és információ kérések száma megszokott, átlagos mértékét meg fogja haladni. A növekvő ingatlan elidegenítés várhatóan emeli a döntés előkészítési, a végrehajtási folyamatok feladatait. Szűk keresztmetszet elsősorban az ingatlanok forgalmi értékét várhatóan elsősorban az igények feldolgozásánál, döntéselőkészítési előterjesztések elkészítésénél, az ajánlatok összeállításával kapcsolatos adminisztratív feladatoknál keletkezik. A szükséges humán erőforrás a jelenleg is hiányzó állashelyek betöltésével és megfelelő munkaszervezéssel, valamint időszakos munkaerő átcsoportosítással biztosítható.

A feladatteljesítés szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak.



Budapest Főváros
XV. Kerület Önkormányzata

Jegyző

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp.
Pf. 46.

Tel.: +36 1 307-4007 • Fax: +36 1 307-4008

jegyzo@bpxv.hu

www.bpxv.hu

Ügyiratszám:
2/185-64/2023

Ügyintézés helye:
Jegyzői Iroda

Ügyintéző:
Kovács Lajos

Tárgy: *Válasz rendelettervezetkez történő észrevételre*

Tóth Gáborné
részére

Tisztelt Tóth Gáborné Asszony!

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 79. §-ában meghatározott kötelezettségének eleget téve, 2023. június 1-től június 10-ig hivatalos Honlapján közzétette Képviselő-testületének **„a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól”** szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló tervezetét.

A közzététel ideje alatt a rendelettervezetkez érkezett észrevételére, kérdésére az alábbi tájékoztatást adom:

„Kérdés: „nem igazán értem az értékbecslésre mi szükség van?”

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások értékesítésének feltételeit a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), valamint **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) határozza meg.

Az Ltv. 52. § (1) bekezdése szerint:

„Az önkormányzati és az állami lakás vételárát - ha a lakást az e törvény alapján arra jogosult vásárolja meg - a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

- az épület településen belüli fekvése;
- az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;
- az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;
- a lakás alapterülete és komfortfokozata;
- a lakottság ténye

figyelembevételével kell megállapítani.”

A forgalmi érték megállapításának gyakorlatát a Rendelet szabályozza, melynek a forgalmi érték megállapítását taglaló fejezetének 15. § (1) bekezdése szerint: „A lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik. Ezt úgy kell elkészíteni, hogy:

a) külön tartalmazza a felépítmény és a hozzá tartozó földterület piaci forgalmi értékét, és a megfizetendő ÁFA-t,

b) az épület műszaki állapotával összefüggő, a forgalmi érték meghatározását befolyásoló adatokat,

c) az épülethez tartozó telek jogi helyzetével kapcsolatos adatokat."

A 15. § (4) bekezdése szerint: „Az értékbecslésnek összehasonlító adatokat is kell tartalmaznia a kerületben az értékbecslés készítését megelőző egy éven belül, legalább két – a magánforgalomban adásvétel útján elidegenített – hasonló adottságú lakás vételáráról.

A 15. § (5) bekezdése szerint: Az értékbecslésnek a (3)–(4) bekezdésben felsorolt tényezők figyelembevételével meg kell állapítani a lakás forgalmi értékét, valamint a (6) bekezdés szerinti értékét.

A 15. § (6) bekezdése szerint: A forgalmi értéket csökkenteni kell a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásai értékével, ha:

a) a lakás az elővásárlásra jogosultnak kerül eladásra,

b) a felújítás (beruházás) öt éven belül volt, és a bérlő a vagyonkezelővel erről szerződést kötött,


c) a felújítási kötelezettség az Ltv. alapján a bérbeadót terhelte volna.

A 15. § (7) bekezdése szerint: Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely 1 éven belül használható fel.

A leírtak figyelembevételével az Önkormányzat nem tud eltekinteni a lakás forgalmi értékének értékbecslés szerinti megállapításától és kedvezményként csak a jogszabály szerint biztosítottakat tudja alkalmazni.

Kérem tájékoztatásom tudomásulvételét.

Budapest, 2023. június "....."


dr. Kevevári Edit
jegyző



Tárgy: *Válasz rendelettervezethez történő észrevételre*

Csatári Emese
részére

Tisztelt Csatári Emese Asszony!

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 79. §-ában meghatározott kötelezettségének eleget téve, 2023. június 1-től június 10-ig hivatalos Honlapján közzétette Képviselő-testületének „**a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól**” szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló tervezetét.

A **közzététel idejét követően** a rendelettervezethez érkezett észrevételeire, kérdéseire – megtisztelő érdeklődésére tekintettel - az alábbi rövid válaszokat adom.:

- 1. Mekkora összeget takar a 2. § (1) bekezdésében a "a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatár"?**
Mit takar az egyedi forgalmi érték az Önök részéről?
Abban az esetben, ha a bérlemény ezt az összeget meghaladja akkor az akár több évtizede benne élő bérlő nem élhet a kedvezményes vásárlási lehetőséggel?

Válasz:

A mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt ez évben a Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja határozza meg bruttó 25 millió forintban.
A lakás egyedi forgalmi értékét az érintett lakás felmérése alapján készített ingatlanforgalmi értékbecslés állapítja meg. Az értékhatárnak a 18/A. §-ban meghatározott **különös rendelkezéseken kívüli értékesítés során** van jelentősége, ugyanis ez határozza meg a tulajdonosi jogokat gyakorló döntéshozót (Képviselő-testület vagy bizottság).

- 2. A 4. § 18/A. § (5) bekezdésében szereplő Önök által meghatározott időintervallumot nagyon rövidnek tartom. a jelenlegi gazdasági helyzetben a lakáscélú hitelek is igen megdrágultak és a hitelfelvétel feltételeit is jelentősen megszigorították. Az javaslom, hogy ezt az időtartamot legalább 2026. december 31-ig tolják ki.**

Válasz:

A jelentkezési időintervallum növelése a tervezhetőség, igényfelmérés és vagyon megőrzési célok figyelembevételével nem célja az Önkormányzatnak.

3. Javasolom, hogy 18/B. § (1) d) pontjában szereplő bérlőknek, akik annakidején úgynevezett használatbavételi díjat fizettek, ezen a kedvezményes áron ajánlják fel kedvezményes kamatú vagy kamatmentes részletfizetési lehetőséggel, ha részletre szeretnék megvásárolni a bérleményüket, hiszen ők már egyszer nem kevés összegért megvásárolták a lakhatáshoz való jogukat.

Válasz:

A Ön által említett esetlegesen használatbavételi díjat fizetők részére további kedvezmény biztosítására, a díj fizetés igazolásának nehézsége, jelenkori csekély összege, az eljárás rendszerbe integrálási nehézsége, valamint az esetleges kis számú érintett körre tekintettel jelenleg nem látunk lehetőséget.

4. A 18/B. § (3) szereplő önkormányzati visszavásárlási jogot ki kéne venni mivel a bankok evvel a feltétellel nem adnak hitelt a bérlőknek. Esetleg sikerült több bankkal is ebben a kérdésben megállapodniuk, hogy adjanak kölcsönt a bérlőknek?

Válasz:

Az Önkormányzat célja a lakásingatlanok vételi lehetőségének a jogosultak széles köre részére történő biztosítása, ezért egyeztetéseket folytat a visszavásárlási jog, valamint az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésének pénzügyi intézetek által történő elfogadásáról, a hitel folyósításánál a rendeletmódosítás szerinti előírások figyelembevételéről, melynek eredményéről teljeskörű, garanciális tájékoztatást ad az érintettek részére.

5. Igaz a rendeletmódosítási tervezetben nincs benne, de szeretném javasolni, hogy azoknak az embereknek, akik nem kaphatnak egyéb okokból banki hitelt, ilyenek például a rokkantsági ellátásban részesülő emberek, részükre az önkormányzat biztosítson az ingatlan megvásárlásához kamatmentes hitelt.

Válasz:

Az Önkormányzat szervezeti felépítése, humán és gazdasági erőforrásainak végessége és a jogszabályi környezet jelenleg nem teszi lehetővé „pénzügyi” tevékenység folytatását, pénzeszközök gazdálkodásában történő nélkülözését, hosszútávú kihelyezését, hitel folyósítását.

Kérem tájékoztatásom tudomásulvételét.

Budapest, 2023. június "14..."


dr. Kevevári Edit
jegyző



Tárgy: Válasz rendelettervezethez történő észrevételeire

Kövesdi Szilvia

/XV. kerületi önkormányzati lakásbérlet közössége/

Tisztelt Kövesdi Szilvia Asszony!

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 79. §-ában meghatározott kötelezettségének eleget téve, 2023. június 1-től június 10-ig hivatalos Honlapján közzétette Képviselő-testületének „**a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól**” szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló tervezetét.

A közzététel ideje alatt a rendelettervezethez szervezetük részéről észrevételek, kérdések érkeztek, melyekre a lentebb részletezettek alapján adom meg a választ.

1. „1. §, 2. §, 2. § (1) és a 18/A § (1) (2) azt jelenti, hogy csak a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság (továbbiakban: bizottság) által kijelölt lakásokat adják el és nem veheti meg minden bérlő, akinek valamilyen módon lehetősége lenne megvenni? A bizottság dönthet úgy, a bérlő által benyújtott elidegenítési kérelemről, hogy nem adja el az adott lakást, annak ellenére, hogy a bérlő bérleti jogviszonyának ideje alapján [18/B. § (1)] jogosult lenne a kedvezményes vásárlásra? Milyen okokkal utasítja el az elidegenítési kérelmet a bizottság, ha a bérlő eleget tud tenni az elidegenítés feltételeinek?”

Válasz:

A feltett kérdésre adott válasz - a megjelölt hivatkozások alapján - két részre osztható.

- **A módosító rendelet 1.- 2. §-a** (2. § (1) bekezdése a levele szerint) a jelenleg hatályos Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendeletnek (a továbbiakban: Rendelet) a módosító rendeletben pontosan megjelölt előírásait módosítja. A módosítás értelmében a vételre történő kijelölésről és a felajánlásról általános esetben értékhatártól függően a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt vagy a 2. kérdésre adott válaszukban foglaltak szerint a Képviselő-testület dönt.
- **A módosító rendelet 4. §-a új 18/A. §-sal** egészíti ki az alaprendeletet, mely az elővásárlási joggal érintett lakások eladására vonatkozó különös rendelkezéseket tartalmazza. Ennek alapján vételre történő kijelölésről és a felajánlásról értékhatártól függetlenül a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt. A

bizottság döntése során az önkormányzatot megillető tulajdonosi jogokat gyakorolja. Ebből következik, hogy az értékesítésre történő kijelölés során nem csak a bérlő teljesítőképességére és a rendeletben meghatározott feltételeknek való megfelelésére kell tekintettel lennie, hanem döntése meghozatala során értékelnie kell az önkormányzat lakásállományának egészét, a lakások állapotát, a lakások számát, a kerület területén való elhelyezkedését is, így adott esetben előfordulhat olyan döntés is, hogy egy meghatározott lakást nem jelöl ki kedvezményes értékesítésre.

2. „2. § (1) Mit jelent a „mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt. ” Mekkora összeg lehet ez és mihez képest egyedi forgalmi értékhatár? Mit jelent ez egy átlagos méretű önkormányzati bérlakás esetében? „

Válasz:

A mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt ez évben a Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja határozza meg bruttó 25 millió forintban.

A lakás egyedi forgalmi értékét az érintett lakás felmérése alapján készített ingatlanforgalmi értékbecslés állapítja meg. Az értékhatárnak a 18/A. §-ban meghatározott **különös rendelkezéseken kívüli értékesítés során** van jelentősége, ugyanis ez határozza meg a tulajdonosi jogokat gyakorló döntéshozót (Képviselő-testület vagy bizottság).

3. „17/2004. (IV.1.) 17§ (3) Ha a vevő a vételárát egy összegben fizeti meg a szerződés megkötésekor, a vételár 15%-ának megfelelő kedvezményre jogosult. **Helyett:** 17.§ (3) Ha a vevő a vételárát egy összegben fizeti meg a szerződés megkötésekor, a vételár 5%-ának megfelelő kedvezményre jogosult. Ez az 5% vételár kedvezmény a **18/B. § (1) kedvezménnyel együtt is érvényesíthető?** A banki hitellel kifizetett ingatlan is egy összegű megfizetésnek számít? „

Válasz:

A 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelettervezet (a továbbiakban: rendelettervezet) 4. §-ában kerültek meghatározásra az általánostól eltérő különös szabályok. A különös szabályok alkalmazása esetén az 5% vételárkedvezmény nem alkalmazható. Erre utal a rendelettervezet 18/B. § (1) bekezdése, amely kimondja, hogy a vételár egyösszegű megfizetése esetén a **17. § (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően**, csak az ott felsorolt kedvezmények alkalmazhatók.

A 18/B. § (1) bekezdése szerint „A vételár egyösszegű megfizetése esetén a 17. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a jogosultat a vételárból a következő kedvezmény illeti meg: [...]”

Az egyösszegű befizetés a szerződéskötéshez kapcsolódóan a teljes vételár önkormányzati számlára történő beérkezésére vonatkozik, ami teljesíthető banki hitellel is.

4. „18/B. § (3) 2023. április 23.- án emailen elküldésre került közel 100 fő aláírásával a Jegyző asszony és a Polgármester asszony részére is egy petíció az elidegenítési rendelet módosításával kapcsolatban, továbbá április 28.- ig több bank hivatalos állásfoglalása amelyek szerint az Önkormányzat javára bejegyzett visszavásárlási jog és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kötelme mellett a bankok nem adnak hitelt a jogosultak részére. Kérem, tájékoztassanak és tegyék nyilvánossá, hogy milyen megállapodás született a bankokkal, hogy a fent említett kötelmi jogok mellett mégis adnak hitelt a bankok, bérlők, illetve jogosultak részére lakásaik megvásárlására. A petíció tartalma az alábbi linken olvasható:

[https://www.peticiok.com/modositsak a xv keruleti lakasok es nem lakas celjara szolgal o helyisegek elidegenitesenek szabalyairol szolo 172004 iv1 rendelettervezetet es tartsanak lakossagi forumot annak velemenyezese-re.](https://www.peticiok.com/modositsak-a-xv-keruleti-lakasok-es-nem-lakas-celjara-szolgal-o-helyisegek-elidegenitesenek-szabalyairol-szolo-172004-iv1-rendelettervezetet-es-tartsanak-lakossagi-forumot-annak-velemenyezese-re)

Válasz:

Az Önkormányzat célja a lakásingatlanok vételi lehetőségének a jogosultak széles köre részére történő biztosítása. A cél elérése érdekében az Önkormányzat jelenleg is egyeztetéseket folytat a visszavásárlási jog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzés pénzügyesek által történő elfogadásáról, a hitel folyósításánál a rendeletmódosítás szerinti előírások figyelembevételéről, melynek eredményéről teljeskörű garanciális tájékoztatást fog adni az érintettek részére.

5. **„18/B. § (3)** Kérem, írják, le mely esetekben élhet az önkormányzat a (ptk. 6:224. §) visszavásárlási jogával? Mi alapján kerül meghatározásra a visszavásárlási ár [ptk. 6:224. § (2)]? (Pl.: Megtörténhet-e, hogy az Önkormányzat az elidegenítési ügylet 4. év 8. hónapjában bejelenti visszavásárlási jogát, annak ellenére, hogy a hitelfelvevő rendszeres adósként időben törleszti ingatlanára hitelét a bank felé? A hitelfelvevő az első 5 évében a törlesztő részleteinek jelentős hányadát kamat teszi ki és minimális része tőketartozás, ha a visszavásárlási ár egyenlő az eredeti vételárral, akkor a jogosult, aki megvette a lakást jelentős költséget akár 4-10 millió Ft-ot is kifizet kamatra anélkül, hogy az ingatlan a tulajdonába került volna. Ez esetben ki viseli a visszavásárlási jog érvényesítéséből eredő felmerült költségeket?) Mi biztosítja a bérlő/jogosult jogait abban az esetben, amennyiben egy összegben megvette ingatlanát vagy hitelét megfelelően időben jó adósként törleszti, esetleg ingatlanát előtörlesztette, hogy az önkormányzat nem jelenti be visszavásárlási jogát az 5 éves időintervallum alatt? Fentiekre vonatkozólag miért nincs részletszabályozás a rendeletben?”

Válasz:

Az előző pontban említettek, valamint a rendeletmódosításhoz kapcsolódó indoklás szerint is az Önkormányzat kiemelt célja, hogy ösztönözze a lakosokat a tulajdonszerzésben, segítséget nyújtson a saját lakástulajdon megszerzésében a szükséges feltételek megteremtésével, ezért nem célja a visszavásárlás. Tekintettel arra, hogy az önkormányzati bérlakások ára az alkalmazni kívánt kedvezményekkel jóval a piaci ár alatt lesz, az Önkormányzat a visszavásárlási jogot biztosító elidegenítési és terhelési tilalommal kívánja megakadályozni, hogy a vevő a megvásárolt ingatlan ezután magasabb áron gyorsan tovább értékesítse, esetleg csalók vagy a lakásmaffia áldozatává váljon, így lakhatása megszűnjön. Az Önkormányzat célja tehát nem a visszavásárlás, hanem a vevők megóvása attól, hogy lakásukat, lakhatásukat elveszítsék.

A visszavásárlási jog alapítására vonatkozó részletes rendelkezéseket az adásvételi szerződés fogja tartalmazni, amely, mint az eladási ajánlat része a vételi szándéknyilatkozatot benyújtó vevő részére megküldésre kerül.

6. **„18/B. § (3)** Az 5 éves elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése mellett miért van szükség a visszavásárlási jog ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzésére is? Főleg banki hitellel törlesztett ingatlan esetében?”

Válasz:

Ptk 5:31. § (1) bekezdés

„(1) Tulajdonjog tárgyára vonatkozó jog biztosítása érdekében a tulajdonos harmadik személlyel szemben hatályosan a tulajdonjog tárgyára elidegenítési és terhelési tilalmat vagy

elidegenítési tilalmat alapíthat. Ingatlan esetén az ingatlan-nyilvántartásban azt a jogot is fel kell tüntetni, **amelynek biztosítására a tilalom szolgál.**"

7. **„18/B. § (6)** A vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság kérelemre a (3) bekezdésben meghatározott időtartam letelte előtt hozzájárulhat az Önkormányzat javára bejegyzett visszavásárlási jog és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom méltányolható okból történő törléséhez”, mint pl.: „az ingatlan megszerzésével kapcsolatos hiteltörlesztés nemfizetésével összefüggő banki eljárás esetén”. **Ha a hitel törlesztés nemfizetéssel szűnik, meg mi indokolja, hogy a visszavásárlási jogot idő előtt törlik, a rendszeren fizető hitelt törlesztő vásárlók esetében pedig nem?** A visszavásárlási jognak nem pont a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításánál lehetne, további védelmi szerepe? Az eladósodott rosszhelyzetbe kerülőket védené a kilakoltatástól, az utcára kerüléstől és könnyítené az önkormányzat munkáját az elhelyezési kötelezettség kapcsán, vagy ilyen esetben ez nem szempont?”

Válasz:

A módosító rendeletben a visszavásárlási jog és elidegenítési és terhelési tilalom idő előtti törlésének engedélyezése a hitelfelvétel megkönnyítése érdekében kerül bevezetésre, többek között lehetőséget biztosít a hitelhez kapcsolódó jogok esetleges érvényesítésére, az adósnak pedig a bankkal történő megállapodásra, egyeztetésre.

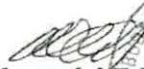
8. **„Az Ltv. 52. § a-e)** pontja alapján kell meghatározni az önkormányzati és az állami lakás vételárát, azon idős nyugdíjas bérlők esetében is, akik nem tudnak hitelt, felvenni korukból vagy egyéb okokból kifolyólag, rájuk milyen kedvezményes vásárlási lehetőség vonatkozik, ha több mint, 15 éves bérelti jogvisonnyal rendelkeznek? Nekik lesz lehetőségük megvenni a lakást, ha nincs egy összegben annyi pénzük, mint a meghatározott kedvezményes vételár, ha igen milyen konstrukcióval?”

Válasz:

Az Önkormányzat szándéka - a jogszabályok betartása mellett - a hosszú ideje bérelti jogviszonyt folytató Bérlők „jutalmazása” és elsődlegesen számukra a kedvezményes lakásvásárlás biztosítása.

Kérem tájékoztatásom tudomásulvételét!

Budapest, 2023. június "14."


dr. Kevevári Edit
jegyző

