

## ELŐTERJESZTÉS

<b>Előterjesztő:</b>	
	Dr. Papp László Polgármester
<b>Tárgy:</b>	
	Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 3/2007. (II.1.) rendelet módosítása
<b>Iktatószám:</b>	
	VAGY-11654/2016
<b>Ügyintéző:</b>	
	Dr. Mizser Ildikó
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Szücs László Gazdálkodási Főosztály vezetője Racsmány Gyula Vagyonkezelési Osztály vezetője Cívis Ház Zrt.vezérigazgatója részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Tulajdonosi Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2016.02. 03
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Fejesné dr.Terdik Edda Beáta

### Mellékletek:

[Rendelet- tervezet](#)  
[hatályos 3/2007. \(II.1.\) rendelet](#)

## Tisztelt Közgyűlés!

DMJV Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 3/2007. (II.1.) rendelete (a továbbiakban: Rendelet) tartalmazza az Önkormányzat tulajdonát képező lakások és helyiségek értékesítésének szabályait. A Rendelet 8-12. §-ai szabályozzák a bentlakó bérlő, illetve az elővásárlásra jogosultak javára történő elidegenítést.

A Rendelet 12. §-a értelmében ha a lakást az elővásárlási joggal rendelkező (bérlő, bérlőtársak egyenlő arányban, társbérlő, illetőleg ezek hozzájárulásával azok egyeneságbeli rokona, valamint örökbefogadott gyermeke) vásárolja meg

- a jogosult kérelmére 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni és részletfizetés esetén a vételár 20%-át az adásvételi szerződés megkötésekor kell megfizetni, azzal, hogy a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett **forgalmi érték 99 %-a**,
- amennyiben az adásvételi szerződés megkötésekor, vagy az azt követő 90 napon belül a jogosult a vételárat egy összegben megfizeti, **úgy a régi típusú (2010. évet megelőzően kötött) bérleti szerződések esetében** a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett **forgalmi érték 65 %-a**, míg **az új típusú bérleti szerződések (a 2010. évtől kezdődően kiírt bérlakás pályázatok útján bérlővé vált személyek) esetében**, ugyanezen feltételek teljesítésének eredményeképpen a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett **forgalmi érték 90 %-a**,
- további kedvezmény a részletfizetési vásárlás esetén, hogy ha a jogosult a vételárhátralékot a szerződésben vállalt határidő előtt kiegyenlíti, a vételár hátralék **10 %-ának** megfelelő árengedmény illeti meg.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) szabályai szerint a jogosult részére, kérelmére biztosítani kell legalább 15 évi részletfizetési **kedvezményt** azzal, hogy kérelmére a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20%-ának egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátraléokra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

A vételár egy összegű megfizetése és a vételár hátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtt történő kiegyenlítése esetén az Önkormányzatnak vonatkozó rendeletében kötelezően biztosítani kell a jogosultak részére **árengedményt**. Az Önkormányzat döntésre jogosult szerve saját hatáskörben jogosult viszont az árengedmények mértékének a meghatározására.

Ezek a Rendelet által - az Ltv. -vel összhangban - az elővásárlási jog jogosultjának biztosított kedvezmények, árengedmények csak abban az esetben állnak fenn, amennyiben az Önkormányzat részéről az önkormányzati bérlakások értékesítésének szándéka fennáll, azokat a Közgyűlés kijelöli értékesítésre.

Mint ahogy az T. Közgyűlés előtt is ismert, a régi típusú bérleti szerződések esetében lezárult az önkormányzati tulajdonú bérlakások kedvezményes értékesítésének folyamata. A Közgyűlés 200/2013. (X.3.) határozatával az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások értékesítésre történő

kijelöléséről szóló 170/2007. (VII.5.) Ö.h. 5./ pontjában szereplő határidőt - többszöri módosítást követően - 2015. december 31. napjára módosította, amely határidő lejárt. Az új típusú szerződések (2010. évtől kezdődően kiírt bérlet - pályázatok útján bérlővé vált személyek) esetében a lakások kedvezményes megvásárlására a bérleti szerződések létrejöttének napjától számított 5 évig van lehetőség.

A fent leírtak alapján javaslom, hogy ha az önkormányzati bérletet az elővásárlási joggal rendelkező vásárolja meg, a vételár mértékét az Önkormányzat egységesen határozza meg, továbbá árengedmények vonatkozásában ne tegyen különbséget a régi típusú és az új típusú bérlők között.

A lakbérek mértékének a legutóbbi módosításakor is az volt a cél, hogy az új típusú és a régi típusú bérlők lakbéreinek mértéke közelítsen egymáshoz, figyelemmel az Ltv. rendelkezéseire is. Ezért javaslom, hogy a T. Közgyűlés az elővásárlási jogosultak részére történő értékesítés szabályait a következőképpen módosítsa:

- a vételár az ingatlan a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett **forgalmi értéke** legyen,
- amennyiben a vételár az arra jogosult egy összegben megfizeti, a vételár egységesen (az új típusú és a régi típusú bérleti szerződések esetében is) az értéknövelő beruházások értékével csökkentett **forgalmi érték 90 %-a** legyen, továbbá
- amennyiben a jogosult a vételárhátralékot a szerződésben vállalt határidő előtt kiegyenlíti, a jogosultat egységesen (az új típusú és a régi típusú bérleti szerződések esetében is) a **vételárhátralék 5 %-ának megfelelő árengedmény** illesse meg.

A Rendelet 16. §-a szabályozza az önkormányzati tulajdonú helyiségek elidegenítésének szabályait, amelynek (3) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték, melyet a **szerződés aláírását követő 15 napon belül kell megfizetni.**

Álláspontom szerint úgy lenne célszerű módosítani a 16. § (3) bekezdését, **hogy a helyiség vételárát a szerződés hatálybalépésétől számított 60 napon belül kelljen megfizetni,** figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdésére, valamint arra, hogy a Rendeletben meghatározott 15 napon belüli határidő - amennyiben a vevő hitelből kívánja megvásárolni a helyiséget- nagyon rövid.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén bizonyos kivételekkel az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, amennyiben az ingatlan értéke eléri a törvény 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár (jelenleg 25 millió forint) 20%-át. Az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv a szerződés részére történő megküldésétől számított **35 napon** belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében.

Tájékoztatom T. Közgyűlést, hogy jelenleg a Cívis Ház Zrt.-nél 68 db, az elővásárlásra jogosultak részére történő bérlet értékesítés van folyamatban.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése értelmében a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.

Az előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezet elfogadásának várható következményeiről az alábbi tájékoztatást adom:

a./ A rendelet- módosítás megalkotásának társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A módosítás eredményeképpen a szabályozás egységes lesz a vételár mértéke, illetőleg az árengedmények tekintetében a "rég" és az "új" bérlők között. Megszűnik a régi bérlőknek

biztosított nagyobb árendedmény és a helyiségek elidegenítése esetén is lehetővé válik a vételár hitelből történő finanszírozása.

b./ Környezeti és egészségügyi következményei:

Az előterjesztőnek nincs tudomása ilyen jellegű következményekről.

c./ Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

Nem növeli az adminisztrációs terheket.

d./ A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: Szükséges a vételár mértékének, az árendedményeknek az egységesítése, figyelemmel a Ltv. rendelkezéseire, valamint arra, hogy a "régi" típusú bérlők esetében lezárult a kedvezményes értékesítés folyamata. A módosítás elmaradása esetében a vételár és az árendedmények tekintetében is maradna kettősség, a régi típusú bérlőket továbbra is nagyobb árendedmény illetné meg, mint az új típusú bérlőket, holott a cél a szabályozás egységesítése, figyelemmel a Ltv. szabályozására. A helyiségek hitelből történő megvásárlására továbbra sem nyílna reális lehetőség.

e./ A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A bérbeadó Cívis Ház Zrt.-nél, valamint a Hivatal Vagyonkezelési Osztályán a feltételek biztosítottak.

Tájékoztatom a T. Közgyűlést, hogy DMJV Önkormányzata a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségének eleget tett, a rendelettervezetet a helyben szokásos módon kifüggesztette.

A fent leírtak alapján, kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a mellékelten csatolt rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Debrecen, 2016. február 2.

Dr. Papp László  
polgármester