

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2016. április 29-i nyilvános ülésére

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló rendelet elfogadása

Előterjesztő: Dobó Zoltán polgármester

Előkészítette: Ughy Jenőné jegyző
Önkormányzati és Igazgatási Iroda
dr. Rozgonyi Viktória aljegyző
Városfejlesztési és Üzemeltetési Iroda
Krámli Attiláné vezető főtanácsos

Megtárgyalja: Ügyrendi Bizottság
Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság
Humán Bizottság
Gazdasági Bizottság

Meghívandó: -

Tisztelt Képviselő-testület!

A Tapolca Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének feltételeit az 56/2004. (XII. 20.) Kt. rendelet szabályozza.

A 2004-ban elfogadott rendelet utoljára 2009-ben került módosításra. A rendelet felülvizsgálata során egyértelművé vált, hogy a módosítások mértéke, valamint a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásainak való megfelelés miatt a Kt. rendelet módosítása helyett egy új rendelet megalkotása indokolt, melybe a szükséges módosítások bekerültek, egyidejűleg megfelel az új jogszabály-alkotási követelményeknek.

A tartalmi változások kevésbé jelentősek, a régi rendelet szabályai jórészt megmaradtak. A rendeletben az IRM rendelet szabályaira figyelemmel az alcímek sorszámot kaptak, a tartalmilag összeillő szabályok egy helyre kerültek, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) által is szabályozott előírások kikerültek a rendeletből.

A rendelet lényegében továbbra is az Ltv. alapján elővásárlásra jogosultak részére történő értékesítés szabályait fogja össze, az üresen álló ingatlanok a vagyonrendelet alapján kerülhetnek elidegenítésre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

HATÁROZATI JAVASLAT

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló rendelet tervezetét elfogadja és/2016. () számon önkormányzati rendeleti közé iktatja.

Tapolca, 2016. április 19.

Dobó Zoltán
polgármester

TAPOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
/2016. () önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek elidegenítésének feltételeiről
(tervezet)

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) és (3) bekezdésében, az 58. § (2) és (3) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1. §

A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiségek), valamint a vegyes (részben önkormányzati) tulajdonban lévő ingatlanokban az önkormányzati tulajdoni hányadra.

2. §

- (1) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), valamint e rendelet rendelkezéseinek végrehajtása átruházott hatáskörben a polgármester feladata.
- (2) A bérlő által lakott lakások, vagy használt helyiségek, valamint üres lakások és helyiségek értékesítésének előkészítését és lebonyolítását a közös önkormányzati hivatal Városfejlesztési és Üzemeltetési Irodája látja el.
- (3) Az értékesítésre kijelölt lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek helyi forgalmi értékét ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján kell megállapítani.

2. Önkormányzati lakás értékesítése elővásárlási joggal rendelkezők részére

3. §

- (1) Az Ltv. szerint elővásárlásra jogosultnak a vételi igényét a polgármesterhez kell benyújtani.
- (2) 25 millió forint értékhatár feletti ingatlan esetén a kérelmet a polgármester a Képviselő-testület elé terjeszti, amely dönt annak elbírálásáról.
- (3) Bérlőtársak esetén az elővásárlási jog csak a lakás egészére gyakorolható.
- (4) A vételi igény elbírálásáról a kérelmezőt tájékoztatni kell, kedvező döntés esetén az eladási ajánlat megküldésével, mely tartalmazza
 - a) az ingatlan 6 hónapnál nem régebbi értékbecslésen alapuló forgalmi értékét,
 - b) a vételárat,
 - c) a fizetési feltételeket,

- d) az ajánlati kötöttség időtartamát, amely 30 nap,
- e) a szerződési feltételeket.

(5) A forgalmi értébecslés az ajánlati kötöttség időtartama alatt köti az eladót.

4. §

A lakás vételára -a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett-

- a) többlakásos házingatlannál a forgalmi érték 70 %-a,
- b) különálló családi ház jellegű lakás vételára a forgalmi érték 85 %-a.

5. §

- (1) Részletfizetés esetén a szerződés megkötésekor fizetendő első vételárrészlet a vételár 20%-a.
- (2) A vevő részére biztosított részletfizetés időtartama 15 év. A havi törlesztőrészleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.
- (3) A vételárhátralékot a szerződés megkötésekor érvényes jegybanki alapkamattal megegyező kamatfizetési kötelezettség terheli.

6. §

- (1) Ha a vevő a vételárat az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg megfizeti, őt a vételárból 20 % kedvezmény illeti meg.
- (2) Ha a vevő az adásvételi szerződés megkötése után bármikor az első vételárrészlet és a vételár közötti különbözetet (vetelárhátralék) egy összegben fizeti meg, akkor az önkormányzat a vételárhátralékra 10 % kedvezményt biztosít.

3. Önkormányzati helyiség értékesítése elővásárlási joggal rendelkezők részére

7. §

- (1) Bérlőtársak esetén az elővásárlási jog a helyiség egészére gyakorolható.
- (2) Eltérő megállapodás hiányában a bérlőtársak a helyiség tulajdonjogát az általuk kizárólagosan használt helyiségrész alapterületének arányában szerzik meg.

8. §

- (1) Az önkormányzati tulajdonú, bérbeadás útján hasznosított helyiség vételára az üres helyiség forgalmi értékének 100 %-a.
- (2) A vételár fizetése legfeljebb két részletben történhet. Az első részlet a vételár 60 %-a.
- (3) A vételár 40 %-ának egyösszegű fizetésére legfeljebb 6 havi fizetési haladék adható, kamatfizetési kötelezettség mellett. A kamat mértéke a szerződéskötés időpontjában érvényes jegybanki alapkamat.

4. Szerződési feltételek

9. §

- (1) Elővásárlási jogával csak az a bérlő élhet, akinek a vásárlás időpontjában a bérbeadóval szemben bérleti díj vagy bármilyen tartozása, adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása nincs. Az erre vonatkozó igazolásokat a bérlőnek kell beszerezni és a szerződés megkötése előtt átadni.
- (2) Ha a vevő a lakást, vagy a helyiséget részletfizetéssel vásárolja meg, az adásvételi szerződésben
 - a) a vételárhátralék és járulékaik erejéig jelzálogjogot,
 - b) a vételár teljes kiegyenlítéséig elidegenítési és terhelési tilalmat,
 - c) az ingatlan biztosítására vonatkozó kötelezettséget,
 - d) részletfizetés futamidejének teljes időtartamára az eredeti vételár megfizetéséig terjedő visszavásárlási jogotkell kikötni.
- (3) A határidőben be nem fizetett törlesztőrészek után a vevő a pénztartozás késedelmes megfizetése esetében megállapítható Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles megfizetni.
- (4) A vételár hátralék megtérítése alól felmentés nem adható, méltányossági alapon sem.

10. §

- (1) Abban az esetben, ha a vevőnek az elidegenített ingatlanon karbantartási, felújítási, beruházási munkák elvégzése céljából hitelt kell igénybe vennie, a Képviselő-testület hozzájárulhat az újabb jelzálogjog bejegyzéséhez.
- (2) A vételárhátralék kiegyenlítéséig, amikor a kérelmezőnek családi és szociális körülményei indokolják, az elidegenítési és terhelési tilalom feloldásának jogát, illetve a ranghely sorrendjének megváltoztatási jogát a Képviselő-testület a polgármesterre ruházza.

5. Üresen álló lakások és helyiségek értékesítése

11. §

- (1) Az üres lakások és helyiségek értékesítésének lebonyolítására és a tulajdonosi döntés meghozatalára az önkormányzat vagyonáról szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) szabályai vonatkoznak.
- (2) Az önkormányzati tulajdonú egyéb, üresen álló lakás vagy helyiség vételára az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított érték.
- (3) A vevőnek a vételár legalább 50 %-át az adásvételi szerződés megkötésekor egy összegben, készpénzben, a fennmaradó vételárhátralékot pedig a szerződés megkötésétől számított 60 napon belül kell megfizetnie.

6. Egyéb rendelkezések

12. §

- (1) Önkormányzati tulajdonú ingatlan tulajdoni hányada elcserélhető nem önkormányzati tulajdonú ingatlanra, ha
 - a) az önkormányzat önálló ingatlan kizárólagos tulajdonosává válik,
 - b) a csere a tulajdonviszonyok rendezését szolgálja.
- (2) A cseréhez a vagyonrendeletben meghatározott érték figyelembe vételével a Polgármester vagy a Képviselő-testület hozzájárulása szükséges.

7. Záró rendelkezések

13. §

- (1) E rendelet a kihirdetést követő első napon lép hatályba. A rendelkezéseket a hatályba lépés után érkezett kérelmek elbírálásánál kell alkalmazni.
- (2) Hatályát veszti Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes feltételeiről szóló 56/2004. (XII. 20.) Kt. rendelete.

Tapolca, 2016. április 29.

Dobó Zoltán
polgármester

Ughy Jenőné
jegyző

HATÁSVIZSGÁLAT

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – **előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.** Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről ... önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. [...]

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,

ab) környezeti és egészségi következményeit,

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A Tervezet elfogadásának közvetlen társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása nincs.

ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

A Tervezetben foglaltaknak közvetlen környezeti és egészségi következményei nincsenek.

ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A Tervezet elfogadása adminisztratív terhet nem keletkeztet.

b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A Rendelet megalkotását az indokolja, hogy a 2004-es rendelet már nem felel meg a jogszabály-szerkesztési követelményeknek, egyes rendelkezései nem egyértelműek és az összetartozó szabályok nem egy helyen találhatók.

c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest többlet pénzügyi feltételt nem igényel.