



BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2024. szeptember 26-i rendes ülésére

a vételi joggal érintett lakások elidegenítéséből származó bevétel felhasználására

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 2021. november 18. napján hatályba lépett rendelkezései alapján az Önkormányzat kötelessé vált a tulajdonában álló lakásokat értékesíteni a jogszabályban foglalt feltételeknek megfelelő azon jogosultak számára, akiknek a vételi joga és szándéka fennáll.

105 lakás tekintetében a Képviselő-testület döntése alapján a vételi jog jogosultak részére az általuk bérelt lakások forgalmi értéke és vételára közlésre került. A 105 lakás ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értéke 11.241.595.000,- Ft, a Lakástörvény alapján számítandó és a Képviselő-testület által megállapított vételár összege 3.103.929.154,- Ft, melyből egyösszegű fizetés esetén a jogosultat további 5% kedvezmény illeti meg.

2024. szeptember 13. napjáig egyösszegű vételár-fizetések esetében beérkezett 909.019.063,- Ft, valamint részletfizetések esetében első vételárrészletként további 37.514.500,- Ft.

A Lakástörvény értelmében a vételi jog gyakorlásából származó – a 62. § (5) bekezdése szerint csökkentett – teljes bevétel elsősorban lakóépület homlokzatának teljes vagy részleges felújítására, korszerűsítésére vagy ahhoz való hozzájárulásra használható fel, ezen felül

- lakóépület szerkezetének, műszaki berendezéseinek teljes vagy részleges felújítására, korszerűsítésére vagy ahhoz való pénzbeli hozzájárulásra,
- jelenleg használaton kívül álló önkormányzati lakás bérbeadás céljából történő felújítására, nem lakás célú önkormányzati helyiség lakássá történő átalakítására,
- a lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, - ideértve a társasházi tulajdonosoktól és a lakásszövetkezetektől átvállalt önrészt is -

használható fel.

A Lakástörvény értelmében a lakás elidegenítéséből származó bevételből az önkormányzat levonhatja

- az épület elidegenítésre való előkészítésével;
- a földrészlet megosztásával;

- c) a társasházzá való átalakítással;
- d) a forgalmi érték megállapításával;
- e) az elidegenítés lebonyolításával

kapcsolatban ténylegesen felmerülő költségeket.

Az önkormányzat továbbá levonja az 1991. évi XXXIII. törvény 43. §-a alapján a szolgálati lakással, illetve a bérlőkiválasztási joggal rendelkező szervezet megillető vételár részét (Lakástörvény 62. § (5) bekezdés).

Annak érdekében, hogy a vételi joggal érintett lakások elidegenítéséből származó bevétel a kerületi lakosság igényének megfelelően kerüljön felhasználásra a Lakástörvény szabta keretek között, kérdőívet tettem közzé és már most, az előterjesztés elkészítésének időpontjában látható, hogy a kerületi polgárok egyértelműen támogatják a társasházfelújítási- és a lakáskorszerűsítési támogatás kiterjesztését az alábbiakra figyelemmel:

1) Társasházfelújítási pályázat

Az utóbbi két évben 200-200 millió forint összegben támogattuk a kerületi társasházakat. Ugyanakkor minden évben nagyjából 400 millió forint értékben érkezik pályázat, tehát a házak egy részét nem tudjuk támogatni, ezért tettem javaslatot a keretösszeg felemelésére, melyet azonban a Képviselő-testület többsége nem fogadott el. Emellett a társasházfelújítási pályázatunknál növelni kellene az elnyerhető összeget, a 6 millió forint (50%) támogatás elinflálódott, legalább 10-12 millió forintos támogatást kellene adni.

Probléma az is, hogy a pályázatot a költségvetési rendelet elfogadása után, legkorábban márciusban lehet kiírni, ami miatt gyakorlatilag a következő évre csúszik a felújítás. Ha idén október-novemberben meghirdetnénk a pályázatot, akkor január-februárban döntés születne és a 2025-ös építési szezonban megtörténhetnének a felújítási munkák.

2) Lakások energiahatékonysági korszerűsítési pályázatának kibővítése

A kerületi lakásállomány jelentős részben idős, elavult, műemléki vagy műemlék jellegű épületben van. A korszerűtlen, energiapazarló lakásokat egyrészt nagyon drágán lehet fenntartani, kifűteni, másrészt telefüstölik a kerület levegőjét. A fűtéskorszerűsítés, hőszigetelés vagy nyílászárócseré egy szeri nagyobb költségét viszont sok tulajdonos vagy bérlő nem tudja vállalni. Éppen ezért indítottunk ebben a ciklusban energiahatékonysági lakáskorszerűsítési támogatási rendszert, ami a kis- és közepes jövedelmű lakókat célozza. A támogatásként adható maximum 1,5 millió forintot illetve a beruházási költség felét megelőlegezi az önkormányzat az évi 15 milliós keret erejéig.

A keretet eddig nem merítették ki a pályázók, aminek az is lehet az oka, hogy a jövedelemhatár túl alacsony vagy az alacsony jövedelmű lakók számára a fennmaradó összeg is túl nagy teher. Több jelzés is érkezett, hogy az önkormányzati bérlők is szeretnék élni a pályázat lehetőségével.

Ezért érdemes lenne a jövedelemhatárt és az adható támogatást megemelni illetve sávossá tenni, hogy a magasabb jövedelműek valamint az önkormányzati bérlők számára is elérhető legyen a támogatás. A kisebb jövedelműek számára pedig nagyobb támogatásintenzitást biztosítani (pl. 75-90%). Ezáltal jóval nagyobb, akár 100-120 milliós támogatási keretre is lenne kereslet.

A fentiek alapján javaslom, hogy a Képviselő-testület nyilvánítsa ki, hogy a vételár a lakossági vélemények alapján használja fel – figyelemmel a Lakástörvény 62. §-ába foglalt keretekre és rendelkezésekre - és ennek részletei, valamint a pályázati kiírások 2024. november 30-ig kerüljenek kidolgozásra.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. Az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslat elfogadására!

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

...../2024. (.....) önkormányzati határozata

a vételi joggal érintett lakások elidegenítéséből származó bevétel felhasználásáról

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva kinyilvánítja azon szándékát, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) szerinti vételi jogok gyakorlásából származó bevételét - betartva a Lakástörvény 62. §-ában foglalt rendelkezéseket - a kerületi lakosság véleménye alapján használja fel és felkéri a Polgármestert, hogy ennek részleteit, valamint a pályázati kiírásokat 2024. november 30. napjáig terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: 2024. november 30.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés szakmailag
megalapozott:



Tatár Enikő
kabinetvezető

Az előterjesztés
és a döntés költségvetési hatásainak
vizsgálata és megjelenítése megtörtént:



Petrovitsné Fehér Judit
irodavezető
Gazdasági Iroda

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

Budapest, 2024. szeptember „...”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző

Budapest, 2024. szeptember 17.

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:



Váradiné Naszályi Márta
polgármester