

Előterjesztés
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. november 24-i ülésére
a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló
12/1994. (IV. 8.) Kt. rendeletének módosításáról

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

Előterjesztők:



Dr. Sándor Péterné,


Marschall Máté

Varga Dániel,

Fazekas Csilla,

Gulyás Gergely Kristóf,


Dr. Patthy Szabolcs,


Timár Gyula,

Zsitnyák János

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakástörvény 2021. november 18. napján hatályba lépése óta a Polgármester asszony által vezetett önkormányzat gyakorlatilag semmit sem tett azért, hogy rendezze számos kerületi lakásbérelő évtizedek óta fennálló méltánytalan helyzetét, é a módosított lakástörvény rendelkezése szerint lehetővé tegyék a bérlőknek az otthonukként szolgáló ingatlanok megvásárlását. Április 3-ig azért nem történt semmi, mert abban bízott, hogy a baloldal nyeri a választást, és visszavonják a törvénymódosítást. Nem így történt, így most a lakosokra és a kormányra próbálják hárítani a felelősséget a tétlenkedésükért.

Az önkormányzat honlapjára található összefoglaló szerint a társasházzá nyilvánításhoz szükséges felméréseket végző szakemberek sok lakóhoz nem tudtak bejutni és ahol pedig bejutottak, ott az ingatlan nagy mértékű átalakításával találkozunk, amelyről a tulajdonos önkormányzat nem tudott, ami azért nehezen hihető, mert a GAMESZ évente köteles ellenőrizni a bérleményeket, ez a feladata a Bérleményellenőrzési Osztálynak. A társasházzá nyilvánításhoz szükséges felméréseknek a GAMESZ nyilvántartásában naprakészen meg kellene lennie, a hiányzó felméréseket ők elvégezhetnék volna, ráadásul az önkormányzati szervezet kötelezheti is a lakókat, hogy biztosítsák a bejutást az

ingatlanokba. Ehelyett közbeszerzést írt ki az értébecslés mellet a műszaki dokumentációk elkészítésére is, ezzel is húzva az időt és költve az önkormányzat pénzét.

Ugyancsak a honlapon található információk szerint eddig 621 db forgalmi érték megállapítására irányuló, illetve vételi kérelem érkezett a Budavári Önkormányzathoz. A társasházalapítás jelenleg közel 110 db lakóépületet érint. A vállalkozó tájékoztatása szerint 20 db épület helyszíni felmérését végezték el, illetve kísérelték meg elvégezni, azonban az előzetes kiértékelés ellenére több lakásba bejutni nem tudtak, így mindösszesen 8 db épület (Tárnok u. 7., Táncsics Mihály u. 12., Kard u. 4., Bécsi kapu tér 5., Úri u. 58., Táncsics Mihály u. 21., Táncsics Mihály u. 6., Országház u. 8.) esetében tudták a teljes felmérést elvégezni. Egy év eltelt és még csak itt tartunk, miközben a lakók elégedetlensége napról-napra nő.

Az önkormányzat bármikor dönthet úgy, hogy a saját rendeletét módosítva segítse a műemléki lakások bérlőinek tulajdonjogszerzését. Ezt már csak azért is szükséges, mert a Lakástörvény által biztosított vételi jog általi tulajdonszerzés illetékköteles lenne, miközben az önkormányzati bérlők tulajdonszerzése az Illetéktörvény 26.§ alapján mentes a visszerhes vagyónátruházási illeték alól. Jelen rendeletmódosítással arra biztosítunk lehetőséget, hogy a Lakástörvény 45.§-ában biztosított vételi jog alapján létrejövő egyezség elidegenítési jogcímként szerepeljen. A bérlő által benyújtott vételi kérelmet az eladásra történő kijelölésként értelmezve a Képviselő-testület egyezséget köt a vételi jog jogosultjával, a vételár a Lakástörvényben meghatározott alapok szerint kerül meghatározásra.

A Helyi Rendelet módosításának a költségvetésben már korábban tervezett kiadási és bevételi vonzatán túl nincsen.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános, és az Möt. 50. § és a 42. § 1. pontja alapján a képviselőtestület minősített többséggel szavaz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a mellékletben foglalt rendeletalkotási javaslat megtárgyalására és annak elfogadására!

2. D ÖNTÉSI JAVASLAT

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994. (IV. 8.) Kt. rendeletének módosításáról szóló/2022. (.....) önkormányzati rendeletet az előterjesztés melléklete szerint.

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE(I)

1. melléklet: rendelet tervezete
2. melléklet: rendelet indokolása
3. melléklet: hatásvizsgálat

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2022. (...) önkormányzati rendelete

a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994. (IV. 8.) Kt. rendeletének módosításáról

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában kapott felhatalmazás alapján feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994. (IV. 8.) Kt. rendelet 3.§ (1) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

„g) a Tv. 45.§ (1) bekezdésében meghatározott lakások tekintetében a Tv 45. § (2) bekezdése alapján vételi jog jogosultjával történő egyezségkötés.”

2. §

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994. (IV. 8.) Kt. rendelet a következő 10/A.§-sal egészül ki:

„10/A.§ (1) A Tv. 45. § (1) alapján vételi jogukat gyakorló jogosultaknak a Képviselő-testület egyezség keretében felajánlja a vételi joggal érintett lakásuknak a Tv. 49. § (1)-(2) bekezdése szerinti elővásárlási jog alapján történő megvásárlását.

(2) Az (1) bekezdés szerinti Képviselő-testületi döntés esetében a lakáselidegenítésre való kijelölését a vételi jog jogosultja kezdeményezi, oly módon, hogy a vételi jog jogosultjának az Tv. 48. § (1) bekezdése szerinti egyoldalú nyilatkozatát kell a lakáselidegenítésre való kijelölésére irányuló kezdeményezésnek tekinteni.

(3) A vételi joggal terhelt lakást az Tv. 48. § (1) bekezdése szerinti egyoldalú nyilatkozatot előterjesztő jogosult javára kell vételre felajánlani.

(4) Amennyiben a címzett az ajánlatot elfogadja, egyben nyilatkoznia kell arról is, hogy az Tv. 48. § (1) bekezdése szerinti egyoldalú nyilatkozatát visszavonja, enélkül az ajánlat elfogadása érvénytelen. A vételi ajánlatban erre a következményre a címzettet figyelmeztetni kell.”

3.§

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994. (IV. 8.) Kt. rendelet 21/A. §- sal egészül ki:

„21/A. § A 3. § (1) bekezdés g) pontja szerinti eljárásban a lakás vételára a forgalmi érték

a) 100 százaléka, amennyiben a Tv. szerinti vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama a Tv. 48. § (1) bekezdése szerinti egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában 5 év és 25 év közötti;

b) 15 százaléka, amennyiben az Tv. szerinti vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama az Tv. 48. § (1) bekezdése szerinti egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában eléri vagy meghaladja a 25 évet;

c) az a) ponttól eltérően a vételi joggal érintett lakás vételára a forgalmi érték 35 százaléka abban az esetben, ha az Tv. szerinti vételi jog alapjául szolgáló bérleti jogviszony az Tv. 29. § szerinti csere útján jött létre és a csere során tulajdonjogot cseréltek bérleti jogra, valamint a Tv. szerinti vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama az Tv. szerinti egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában nem éri el a 25 évet.

(2) Az (1) bekezdés szerinti vételár részletekben történő teljesítése kamatmentes.”

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2022.

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

dr. Németh Mónika
jegyző

Általános indoklás

A rendeletmódosítás a műemléki, önkormányzati tulajdonú bérlakások bérlőit vonatkozásában teszi a szabályozást igazságosabbá, a Lakástörvényben biztosított vételi jog esetén a bérlőknek illetéket kellene fizetnie, miközben minden más bérlő, aki megvásárolja az önkormányzattól az általa bérelt lakást, illetékmentesen szerez tulajdont.

Részletes indoklás

Indoklás a 1. §-hoz: Az elidegenítés új jogcímeként a vételi jog jogosultjával történő egyezségkötés kerül megjelölésre.

Indoklás a 2. §-hoz: A vételi jog jogosultjával történő egyezségkötés részletszabályait határozza meg.

Indoklás a 2. §-hoz: A vételár mértékének meghatározása.

Indoklás a 4. §-hoz: A rendelet hatálybalépését szabályozza.

Hatásvizsgálat

(A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § alapján)

A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai: A műemléki önkormányzati bérlakások bérlői, akik a Lakástörvényben biztosított vételi joggal élhetnek, jelezték vételi szándékukat. Amennyiben az önkormányzat ajánlja fel számukra a bérlakást megvételre, akkor mentesülnek az illetékfizetés kötelezettsége alól, így nem kerülnek hátrányosabb helyzetbe, mint a többi, nem műemléki lakást megvásárló bérlők voltak.

A rendelet környezeti és egészségi következményei: A javaslat elfogadásának környezeti és egészségügyi következményei nincsenek.

A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: A javaslat az adminisztratív terhek tekintetében nem hoz számottevő változást.

A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei: A rendelet megalkotásával a műemléki önkormányzati lakások értékesítésének egyszerűsítését és gyorsítását várjuk, hiszen a Lakástörvényben rögzített 6 hónap határidő a legtöbb vételi nyilatkozatot tevő bérlő esetében lejárt, miközben a társasházzá alakításhoz szükséges eljárások még meg sem indultak.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.