



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2022. március 31-ei soron következő ülésére

Tárgy:

Egyes önkormányzati rendeletek módosítása (rendelettervezet)

Előterjesztő:

.....
Nagy Bálint
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

.....
Jámbor Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:

.....
Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 241/2020. (IX. 24.) sz. határozatával elfogadott ingatlangazdálkodási koncepció végrehajtása keretében folyamatban van azoknak az önkormányzati tulajdonú bérlakásoknak az értékesítése, amelyeknél az önkormányzatnak érdekében áll a társasházon belül a kisebbségi tulajdonlásának megszüntetése, illetve nem esnek az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) mellékletében, valamint a koncepcióban felsorolt, a képviselő-testület döntése alapján nem elidegeníthető lakások körébe.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 49. §-a értelmében az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a bérlőt, a bérlőtársakat, és azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét. (1. sz. melléklet - Jogszabálykivonatok)

A bérbeadói feladatokat ellátó és az értékesítést előkészítő VÜZ Nonprofit Kft. levélben tájékoztatja a bérlőket az értékesítés várható folyamatáról, valamint a lakások eladásának feltételeiről.

Az elmúlt évben 12 önkormányzati bérlakás értékesítésére került sor. A lakásukat megvásároló bérlők többségükben a részletvétel intézményét választották, három esetben a vevő a vételárat egy összegben fizette meg.

A Rendelet 6. § (8) bekezdés a) pontja értelmében amennyiben a vevő a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti, a vételárból 15 % engedmény illeti meg.

A kialakult bizonytalan külpolitikai helyzetre, illetve az ebből adódón várható gazdasági változások kiszámíthatatlanságára tekintettel több bérlő jelezte az eladási ajánlat elfogadásakor tett nyilatkozatában, hogy a vételárat a szerződéskötéskor egy összegben kívánja kiegyenlíteni, azonban a vételár egy részét banki hitelfelvétel formájában, vagy lakástakarék-pénztári megtakarítása felhasználásával áll módjában megfizetni. Ez utóbbiak tekintetében a pénzügyi szolgáltatók a folyósítás időtartamára ajánlatukban 30-90 napos határidőt biztosítanak.

A Rendelet megalkotásakor a jogalkotó szándéka arra irányult, hogy megkülönböztesse a legfeljebb 15 éves részletfizetéssel, illetve a szerződéskötéskor vagy azt követő rövid időtartamon belül történő egyösszegű vételár-kiegyenlítést. A jogszabály szó szerinti megfogalmazása ez utóbbira nem ad lehetőséget, mert a rendelet szövege értelmében a vételár teljes összegét a vevőnek a szerződés aláírását megelőzően kellene az eladó számlájára megfizetnie. Ezzel szemben a pénzügyi szolgáltatók a hitelkérelem elbírálásánál vagy a megtakarítási szerződés felmondásakor feltételként írják elő az érvényes adásvételi szerződés benyújtását.

Az önkormányzat érdeke a bérlakás vételárának egy összegben történő megfizetése, erre tekintettel javaslom a Rendelet módosítását olyan formában, hogy kerüljön egyértelmű megfogalmazásra az egyösszegű teljesítés módja.

II.

A járási hivatalok 2013. január 1. napjától történő megalakulásakor a Zala Megyei Kormányhivatal részére kerültek használatba adásra a Keszthely, Kossuth L. u. 42. szám alatti ingatlanok. Az önkormányzat tulajdonában levő Kossuth L. u. 42. szám alatti ingatlanegyüttes közül fenti időpontban nem került átadásra a Keszthelyi Polgármesteri Hivatal irattárának használt 4 db garázs, valamint az önkormányzat tulajdonában levő gépjármű elhelyezésére szolgáló 1 db garázs.

A Zala Megyei Kormányhivatal 2021. őszén egyeztetést kezdeményezett Keszthely Város Polgármesterével annak érdekében, hogy az irattárként használt garázsok is a járási hivatal részére átadásra kerülhessenek.

A kormányhivatal és az önkormányzat között lezajlott egyeztetések alapján a Keszthelyi Polgármesteri Hivatal a Keszthely, Kossuth L. u. 42. szám alatti irattárát megszüntette, a garázsokból az iratok áthelyezése a Keszthely, Deák F. u. 49. szám alatti önkormányzati tulajdonba levő ingatlanba megtörtént.

Tekintettel arra, hogy a Keszthely, Deák F. u. 49./1. szám alatti ingatlan egy üresen álló lakásbérlemény volt, az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosítása indokolt e tekintetben.

A rendelettervezethez tartozó előzetes hatásvizsgálat és indokolás az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és az alábbi határozati javaslat, valamint rendelettervezet elfogadásával támogatni szíveskedjenek!

Határozati javaslat I.
...../2022. (III. 31.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az „Egyes önkormányzati rendeletek módosítása (rendelettervezet)” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33. § (3) bekezdése alapján az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet és az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó kezdeményezést elfogadja.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a rendelettervezetet terjessze a képviselő-testület ülése elé.

Határidő: azonnal

Felelős: Nagy Bálint polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Határozati javaslat II.
...../2022. (III. 31.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az **„Egyes önkormányzati rendeletek módosítása (rendelettervezet)”** című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 2.§ (2) bekezdésében meghatározott hatáskörében eljárva a Keszthely, Deák Ferenc u. 49/1. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan használatát a Keszthelyi Polgármesteri Hivatal részére biztosítja irattár működtetése céljából.

Határidő: folyamatos

Felelős: Nagy Bálint polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Dr. Skoda Lilla osztályvezető)

Keszthely, 2022. március 22.

Nagy Bálint
polgármester

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet és az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, 107. §-ában, 109. § (4) bekezdésében és 143. § (4) bekezdés i) pontjában, a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (2) bekezdés b) és c) pontjában, 5. § (4) bekezdésében, 6. § (6) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1), (3) valamint 58. § (2), (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el.

1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet 6. § (8) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Ha a vevő)

„a) a szerződés megkötésekor az adásvételi szerződésben vállalja a vételár egy összegben történő megfizetését, a vételárból 15 % engedmény illeti meg. Egyösszegű teljesítésnek minősül a vételár vissza nem térítendő állami támogatás vagy pénzügyi szolgáltató szervezet által folyósított betéti vagy hitelszolgáltatás igénybevétele útján - legfeljebb 120 napon belül - történő teljesítése is.”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet 7. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

4. §

Jelen rendelet rendelkezéseit a folyamatban levő ügyekben is alkalmazni kell.

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző

Nagy Bálint
polgármester

1. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet 7. mellékletében foglalt táblázat „Deák F. u. 49. fsz. 1. Deák F. u. 49. fsz. 2.” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”
Deák F. u. 49. fsz. 2.
”

1. sz. melléklet - Jogszabálykivonatok

**1993. évi LXXVIII. törvény
a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes
szabályokról ***

(KIVONAT)

**HARMADIK RÉSZ
AZ ÖNKORMÁNYZATI, VALAMINT AZ ÁLLAMI LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK
ELIDEGENÍTÉSE**

45-48. § *

49. § * (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

- a) a bérlőt;
- b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;
- c) * a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;
- d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

(2) * Társbérlet esetén a közösen használt lakóterületet az (1) bekezdés c) pontjában említett arányban kell figyelembe venni.

50. § * Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

51. § * (1) Az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően - az egylakásos, illetőleg az egy helyiségből (helyiségcsoportból) álló épület kivételével - az épületet társasházzá kell alakítani.

(2) A társasház alapító okirat tervezetének előkészítésébe a leendő tulajdonostársakat be kell vonni. Az alapító okirat tervezetének meg kell felelnie a leendő tulajdonostársak többségi akaratának.

52. § * (1) 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

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

(2) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értékknövelő beruházásainak az értékét.

53. § * (1) * Ha a lakást az e törvény alapján az arra jogosult vásárolja meg, részére - kérelmére - legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb húsz százalékának egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(2) A vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

(3) Az eladó a szerződés megkötésekor a vételárhátralékra kamatot köthet ki.

54. § * (1) Az önkormányzati rendeletben kell meghatározni az e törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén *

a) a lakás vételárának mértékét;

b) a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét;

c) a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, illetőleg a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit;

d) a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét;

e) elővásárlás esetén az ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség idejét.

(2) Az (1) bekezdés b), c) és d) pontja szerinti feltételek meghatározása során a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét figyelembe kell venni.

(3) * Az önkormányzat rendeletében határozza meg az e törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről

(KIVONAT)

III. Fejezet

Lakások elidegenítése

Elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése

6.§ (1)¹¹ A lakás vételárát a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság átruházott hatáskörben jogosult megállapítani. A vételárát a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

a) az épület településen belüli fekvése;

b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;

- c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;
- d) a lakás alapterülete és komfortfokozata;
- e) a lakottság ténye

figyelembe vételével kell megállapítani.

(2) A bérlő az értékbecslés költségét köteles az önkormányzatnak megelőlegezni. Amennyiben a bérlő az adásvételi szerződést megkötö, úgy a vételárba az értékbecslés megelőlegezett költségét be kell számítani.

(3)^[2] A határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlő részére bérbe adott önkormányzati lakás vételára a Lakástörvény 52. § (1) – (2) bekezdés szerint megállapított forgalmi érték 95%-a.

(4)^[3] ^[4] A határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező bérlő részére bérbe adott lakás vételára a forgalmi érték 98%-a.

(4a)^[5] A vételár megállapításakor az elővásárlási joggal rendelkező bérlő részéről az igazolt és bérbeszámítással meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét – legfeljebb a vételár 5 %-ának mértékéig – a forgalmi értékből le kell vonni.

(5) Az elidegenítésre kijelölt lakás az elővásárlásra jogosult részére a vételár egy összegben vagy részletfizetéssel történő megfizetésével idegeníthető el.

(6)^[6] A bérlő kérelmére részletfizetési kedvezmény esetében a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb 20 %-át egy összegben, a fennmaradó vételár hátralékot 15 év törlesztési idő alatt havonta egyenlő részletekben kell megfizetnie.

(7) Részletre vétel esetén az elővásárlásra jogosult meghatározott mértékű kamatot köteles fizetni. A kamat mértéke azonos a Polgári Törvénykönyvben pénztartozásokra megállapított kamattal.

(8) Ha a vevő

a) a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti a vételárból 15 % engedmény illeti meg;

b) a vételár hátralékot a törlesztési idő lejáratá előtt egy összegben megfizeti, akkor a törlesztési időből még hátra lévő egész évekkal számolva évente 1 % engedmény illeti meg a vételár hátralékból;

c) a vételár hátralékból többletbefizetést teljesít, akkor a többletbefizetés 1 %-a kedvezmény illeti meg.

(9) A határidőben be nem fizetett törlesztő részletek után a vevő a Ptk. szerinti pénztartozás esetén megállapítható késedelmi kamatot köteles megfizetni.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

Rendelettervezet címe:	Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2022. (III. ...) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet, és az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról (rendelettervezet)			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás	Költségvetési hatás	Környezeti, egészségügyi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás	Egyéb hatás
Nincs	Kedvező	Nincs	Nincs	Nincs
A rendelet megalkotása szükséges: A rendelet megalkotása szükséges az önkormányzat vagyonának hasznosítása érdekében.				
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: Nincs				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi	Szervezeti	Tárgyi	Pénzügyi	
Nem igényel további személyi feltételeket	A jelenlegi szervezeti struktúrában a szükséges feltételek biztosítottak	Nem igényel további tárgyi erőforrásokat	Nem igényel további pénzügyi forrásokat.	

Általános indokolás

A rendelet megalkotása szükséges, mert a jogalkotó eredeti szándékának megfelelően pontosítani szükséges az egyösszegű teljesítés fogalmát.

A rendelet megalkotása indokolt továbbá arra tekintettel, hogy a Keszthely, Deák F. u. 49./1. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakást a Keszthelyi Polgármesteri Hivatal irattáráként használja.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az egyösszegű teljesítés fogalmának pontosítása.

A 2. §-hoz

A Deák F. u. 49/1. szám alatti lakás törlése a rendelet mellékletéből, mint bérbe adható lakás.

A 3. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

A 4. §-hoz

A rendelet alkalmazhatóságának meghatározása.