

Jóváhagyott előterjesztés

2022. SZEPT 14.

## ELŐTERJESZTÉS

a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

### Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásállomány értékesítésének szabályait a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) tartalmazza. Az elmúlt évek tapasztalatai alapján a szabályozás egyes elemei nem igazodnak a változó gazdasági helyzetből adódó vevői igényekhez, a pénzügyi finanszírozás megváltozott körülményeihez, emellett az önkormányzati érdekek érvényesítése, valamint a Rendelet értelmezésének egyértelműsítése érdekében egyes rendelkezések kiegészítése, pontosítása szükséges.

Az ingatlanpiaci árak drasztikus növekedése, valamint az önkormányzati tulajdonú bérlakások vásárlói között mértékadó nagyságot képviselő, alacsonyabb jövedelemmel bíró vásárlói réteg számára az ingatlanvásárlás csak pénzügyi hitel igénybevételével valósulhat meg, ezért a Rendeletben ennek szabályozása is szükségessé vált.

A Rendelet 14. §-a szabályozza az Önkormányzat lakás-, vagy helyiségüzemeltetési céljából, árverésen kívüli elidegenítés és vételár megállapításának lehetőségét, amelyet a mindenkori költségvetési törvényben a versenyztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt (2022-ben 25 000 000 Ft) el nem érő hasznosításkor lehet alkalmazni. Az ingatlanpiaci árak folyamatos emelkedése következtében egyes elidegenítésre tervezett ingatlanok értéke jelentősen meghaladja a Rendeletben rögzített értékhatárt, ezért az önkormányzati érdekek zavartalan módon történő érvényesítése érdekében a rendelkezés módosítása vált szükségessé.

A Rendelet 7. § (2) bekezdése szabályozza a „költségalapú bérlakások” elidegenítésére vonatkozó szabályokat, amelynek jelenlegi szövegezése - a költségalapú lakbér megállapítással történő összevetésben - félreértelmezésre adhat okot, így célszerű a rendelkezés pontosítása.

A fentiekre tekintettel a Rendeletet az alábbiak szerint javaslom módosítani:

- a lakás vételárának megfizetéséhez felvett banki hitelhez kapcsolódóan a szerződéskötés rendjének meghatározása,

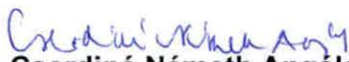
- a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt meghaladó értékű ingatlanokra Önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró körülmény esetén elővásárlási jog biztosítása,
- a költségalapú bérlakások elidegenítésére vonatkozó szabályok pontosítása.

A Rendeletben javasolt módosítások közötti könnyebb eligazodás érdekében a hatályos Rendelet és a rendeletmódosítás tervezetének szövegét változásonként összehasonlító táblázat tartalmazza.

A Rendelet módosításának tervezetét, az indokolást, illetve a hatásvizsgálati lapot az előterjesztés 1-3. mellékletei tartalmazzák.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendeletalkotási javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2022. szeptember „14.”

  
**Csárdi Németh Angéla**  
 polgármester

#### 1. Mellékletek:

1. melléklet: a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló önkormányzati rendelet módosításának tervezete
2. melléklet: Indokolás
3. melléklet: Hatásvizsgálati lap
4. melléklet: Rendeletmódosítás összehasonlító táblázat

#### 2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2022. szeptember 13

Aláírás: 

#### 3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság  
 Jogi Bizottság

#### 4. Egyeztetésre megküldve:


Közgazdasági Főosztály

2022. szeptember 14

Aláírás: 

#### 5. Jegyzői láttamozás:

2022. szeptember 14

Aláírás: 

#### 6. Meghívandók:

#### 7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.



### **Rendeletalkotási javaslat:**

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a(z) ...../2022. ikt. sz. előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal megalkotja a ..../2022. (.....) önkormányzati rendeletét a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2022. szeptember 29. (elfogadásra)

2022. október 8. (kihirdetésre)

### **A rendeletalkotási javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!**

#### Jogszabályi hivatkozások:

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, 42. § 1. pontja, 50. §-a;
- Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja;
- a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontja,
- az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, 4. § (1) bekezdése.

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2022. SZEPTEMBER 14.  
Átvette:.....  


.....nyességi

felülvizsgálatra érkezett:.....



2022. SZEPTEMBER 13. hó .....-n

**Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

**a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) és (3) bekezdésében, az 58. § (2) és (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Önkormányzat lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdekében

- a) a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság,
- b) a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt elérő hasznosítás esetén a Képviselő-testület döntése alapján a versenytárgyalás mellőzhető. Önkormányzati lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdek lehet különösen a magánszemélyek, helyi közösségek, társasházi lakóközösségek, helyben vállalkozói tevékenységet folytató egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság és az Önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró körülmény.”

(2) A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet 14. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt elérő árverés, nyilvános pályázati értékesítés során, az Önkormányzat lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdekében történő hasznosítás esetén magánszemélyt, helyi közösséget, társasházi lakóközösséget, helyben vállalkozói tevékenységet folytató egyéni vállalkozót vagy gazdasági társaságot, számukra és az Önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró körülmény esetén elővásárlási jog illeti meg.”

**2. §**

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet 17. §-a a következő (14) bekezdéssel egészül ki:



„(14) Amennyiben a vevő a lakás vételárának megfizetéséhez banki hitelt, vagy munkáltatói kölcsönt vesz igénybe, részére az adásvételi szerződésben az Önkormányzat 60 napos fizetési határidőt biztosít, tulajdonjogát pedig fenntartja. Ebben az esetben a vevő a vételár 20%-át foglaló címén fizeti meg az eladó részére. Ha a teljes vételárat vevő az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem fizeti meg, a fizetési határidő a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható, ám a teljesítési határidő 61. napjától a vételár teljes kiegyenlítéséig vevő késedelmi kamatot köteles fizetni. Ennek mértéke megegyezik a jegybanki alapkamattal. A vétellel érintett lakás bérleti jogviszonya a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez adott jognyilatkozat kiadásának napjával szűnik meg.”

### 3. §

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdésében a „költségalapú” szövegrész helyébe a „költségalapon, saját beruházás keretében létesült” szöveg lép.

### 4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

jegyző

Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

#### **Kihirdetési záradék:**

Ez a rendelet kihirdetésre került 2022. .... napján.

jegyző

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet módosítás

### **Általános indokolás**

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete 2004. áprilisban alkotta meg a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban Rendelet). A rendelet szövegezése az eltelt 18 év alatt a jogszabályi változások következtében folyamatosan aktualizálásra került, azonban a rendelet alkalmazásával kapcsolatos tapasztalatok ismeretében a szabályozás nem igazodik a pénzügyi finanszírozás megváltozott körülményeihez, illetve nagyértékű ingatlanok esetén az önkormányzati érdekérvényesítési lehetőség megteremtése, valamint az egyöntetű rendeleti értelmezés biztosítása esedékessé tették a rendelet szabályainak felülvizsgálatát.

A felülvizsgálat alapvető célja a Rendelet alkalmazásával kapcsolatos tapasztalatok felhasználásával, az aktuális célok figyelembevételével, közérthető, egyértelmű, jól alkalmazható rendelet alkotása, amely megfelel az ingatlan elidegenítési folyamattal kapcsolatos elvárásoknak és hatékonyan támogatja az üzleti célú, önkormányzati tulajdonú ingatlanok, ingatlanrészek értékesítésének végrehajtását.

### **Részletes indokolás**

#### **1. §**

A Rendelet szabályozza az Önkormányzat lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdekéből, árverésen kívüli elidegenítés és vételár megállapításának lehetőségét, azonban alkalmazási lehetősége a mindenkori költségvetési törvényben a versenyztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárhoz van kötve. Az ingatlanpiaci árak folyamatos emelkedése következtében növekszik az elidegenítésre tervezett, rögzített értékhatárt meghaladó értékű ingatlanok száma, ezért az esetenkénti önkormányzati érdekérvényesítési lehetőség biztosítása érdekében a rendelkezés módosítása vált szükségessé.

A Rendelet módosítás következtében lehetőség nyílik a mindenkori költségvetési törvényben a versenyztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt meghaladó értékű ingatlanok esetében önkormányzati érdek szerinti értékesítésre.

#### **2. §**

Az önkormányzati tulajdonú bérlakást vásárlók jelentős része alacsonyabb jövedelmű, részükre az ingatlanvásárlás - a piaci árak drasztikus növekedése következtében - csak pénzügyi hitel igénybevételével valósulhat meg, ezért a Rendeletben a folyamat szabályozása szükségessé vált.

**3. §**

A Rendelet szabályozza a „költségalapú bérlakások” elidegenítésére vonatkozó szabályokat, amelynek jelenlegi szövegezése - a költségalapú lakbér megállapítással történő összevetésben - félreértelmezésre adhat okot, ezért az egyértelmű értelmezés érdekében a szövegrész módosításra került.

**4. §**

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.



HATÁSVIZSGÁLATI LAP

– Előzetes hatásvizsgálat –

**a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet megalkotásához**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a előírja a jogszabály előkészítőjének, hogy előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérje a szabályozás várható következményeit és eredményéről tájékoztassa a helyi önkormányzat képviselő-testületét. A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) hatásvizsgálata az alábbi körülmények elemzésére terjedt ki.

**a.) TÁRSADALMI, GAZDASÁGI HATÁSOK**

A Rendelet társadalmi hatása kedvezőnek nyilvánítható, mivel annak megalkotásával:

- alacsonyabb jövedelmű, XV. kerületi állampolgárok részére a módosítás megkönnyíti önálló ingatlan megszerzését,
- az ingatlanok teljes körére kiterjedő önkormányzati érdekérvényesítéssel lehetővé válik társadalmilag hasznos tevékenységet folytató szervezetek részére önkormányzati támogatással az ingatlanszerzés
- a Rendelet költségalapú bérlakásokra vonatkozó rendelkezésének pontosításával átláthatóvá, egyértelművé vált az ingatlan-elidegenítésre vonatkozó szabályozás.

A rendelet a kerület gazdasági életére előreláthatólag nem lesz hatással

**b.) KÖLTSÉGVETÉSI HATÁSOK**

A rendeletmódosítás következtében szélesebb kör számára nyílik meg a lakásvásárlás lehetősége, ami bevételnövekedést eredményez, és ezáltal hozzájárul a költségvetési folyamatok támogatásához, a költségvetés egyensúlyának fenntartásához.

**c.) KÖRNYEZETI, EGÉSZSÉGÜGYI KÖVETKEZMÉNYEK**

A rendelet várhatóan a környezetre és az egészségre is kedvező hatással lesz, tekintettel arra, hogy elősegíti a rossz műszaki állapotú, jelenlegi társadalmi elvárásoknak nem megfelelő komfort fokozatú ingatlanok gyors értékesítését, a hosszabb ideje üresen álló, esetlegesen köztisztasági szempontból kritikus helyszínt képező, részlegesen elhanyagolt ingatlanok felszámolását.

**d.) ADMINISZTRATÍV TERHEKET BEFOLYÁSOLÓ HATÁSOK**

A szélesebb vásárlói kör számára elérhető vásárlási lehetőség az időszakon belüli ingatlanelidegenítési ügyek számának növekedését indikálhatja, melynek következtében növekedhetnek az adminisztratív feladatok.

### **e.) JOGSZABÁLY MEGALKOTÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE, A JOGALKOTÁS ELMARADÁSÁNAK VÁRHATÓ KÖVETKEZMÉNYE**

A rendelet eredeti megalkotását „a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról” szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. és 58. §-ának, valamint az azóta hatályon kívül helyezett 62/B. §-ának (2) bekezdése tette kötelezővé. A jelenlegi módosítás megtételére jogszabályi kötelezettség nem áll fenn, a módosítások nem érintik a hivatkozott jogszabály rendeleti megvalósítást szabályozó kötelezettségeit.

Rendeletalkotás hiányában nem válna lehetővé:

- a mértékadó lakossági igényként megjelenő hitelből történő finanszírozás,
- az önkormányzati érdekek érvényesítésének lehetősége a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt meghaladó ingatlanok esetén

### **f.) JOGSZABÁLY ALKALMAZÁSÁHOZ SZÜKSÉGES SZEMÉLYI, SZERVEZETI, TÁRGYI ÉS PÉNZÜGYI FELTÉTELEK**

Az időszakon belüli ingatlan-elidegenítési ügyek száma növekedésének mértékét előre nehéz megítélni, azonban a növekvő ingatlan-elidegenítés várhatóan emeli a döntés előkészítési, bonyolítási folyamatok feladatait. Szűk keresztmetszet elsősorban az ingatlanok forgalmi értékét meghatározó szakértői értékbecslési feladatok ellátásánál keletkezhet, illetve gondot okozhat hitelfinanszírozás keretében történő értékesítések elhúzódásából adódó feladatátfedés, azonban megfelelő munkaszervezéssel a követelmények a jelenleg rendelkezésre álló humán erőforrással teljesíthetők.

A szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak.



## Rendeletmódosítás – változás-összehasonlítás

<p style="text-align: center;"><b>17/2004. (IV. 1.) ök. rendelet</b></p> <p style="text-align: center;"><b>a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól</b></p> <p><b>Jelenleg hatályos szöveg</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>17/2004. (IV. 1.) ök. rendelet</b></p> <p style="text-align: center;"><b>a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól</b></p> <p><b>Módosító javaslattal átdolgozott / új szöveg</b></p>
<p>7. § (2) A költségalapú bérlakások, a lakhatási engedély megadásától számított 20 évig nem elidegeníthetők.</p>	<p>7. § (2) A <b>költségalapon, saját beruházás keretében létesült</b> bérlakások, a lakhatási engedély megadásától számított 20 évig nem elidegeníthetők.</p>
<p>14. § (1) Az Önkormányzat lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdekéből, a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság döntése alapján, a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén a versenytárgyalás mellőzhető. Önkormányzati lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdek lehet különösen a magánszemélyek, helyi közösségek, társasházi lakóközösségek, helyben vállalkozói tevékenységet folytató egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság és az Önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró körülmény.</p>	<p>14. § (1) Az Önkormányzat lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdekéből, a vagyongazdálkodással <del>összefüggő</del> feladatokat ellátó <del>bizottság</del> döntése alapján, <del>a mindenkori költségvetési törvényben</del> <del>a</del> versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén</p> <p><b>a) a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság,</b></p> <p><b>b) a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt elérő hasznosítás esetén a Képviselő-testület</b></p> <p><b>döntése alapján</b> a versenytárgyalás mellőzhető.</p> <p>Önkormányzati lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdek lehet különösen a magánszemélyek, helyi közösségek, társasházi lakóközösségek,</p>



	helyben vállalkozói tevékenységet folytató egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság és az Önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró körülmény.
	<p><b>14. § (1a)</b> A mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt elérő árverés, nyilvános pályázati értékesítés során, az Önkormányzat lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdekében történő hasznosítás esetén magánszemélyt, helyi közösséget, társasházi lakóközösséget, helyben vállalkozói tevékenységet folytató egyéni vállalkozót vagy gazdasági társaságot, számukra és az Önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró körülmény esetén elővásárlási jog illeti meg.</p>
	<p><b>17. §</b></p> <p>(14) Amennyiben a vevő a lakás vételárának megfizetéséhez banki hitelt, vagy munkáltatói kölcsönt vesz igénybe, részére az adásvételi szerződésben az Önkormányzat 60 napos fizetési határidőt biztosít, tulajdonjogát pedig fenntartja. Ebben az esetben a vevő a vételár 20 %-át foglaló címén fizeti meg az eladó részére. Ha a teljes vételárat vevő az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem fizeti meg, a fizetési határidő a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható, ám a teljesítési határidő 61. napjától a vételár teljes kiegyenlítéséig vevő késedelmi kamatot köteles fizetni. Ennek</p>

	<p><b>mértéke megegyezik a jegybanki alapkamattal. A vétellel érintett lakás bérleti jogviszonya a vevő tulajdonjogának az ingatlan- nyilvántartásba történő bejegyzéséhez adott jognyilatkozat kiadásának napjával szűnik meg.</b></p>
--	---