

3/84/52/2014.

119. számú előterjesztés

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Jegyzője**

Budapest, 2014 FEBR 20.

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló
32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Röfjelölés

I. Tartalmi összefoglaló

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: R.) hatályba lépése óta eltelt idő jogalkalmazási tapasztalatai alapján időszerűvé vált az R. felülvizsgálata.

A jelen tervezet célja egyetlen jogintézmény beépítése az R.-be, az átfogó módosításra – további egyeztetéseket követően – a Képviselő-testület következő ülésén kerülhet sor.

A jogalkalmazási tapasztalatok szerint az ingatlan elővásárlási jog jogosultja részére történő elidegenítése esetén a vételárat csökkentő tényezők jogszabályban történő rögzítése indokolt, ezáltal a szubjektivitás kiküszöbölhető. A vételárcsökkentő tényezőket az új 2. melléklet tartalmazza.

A módosítás keretében pontosításra és kiegészítésre kerültek az ingatlan elidegenítésének 54-58. § szerinti szabályai.

A Képviselő-testület az ingatlan elidegenítésre történő kijelölése során dönt a vételárcsökkentés mértékéről a 2. melléklet alapján. Ezek a szempontok azt jelzik, hogy az Önkormányzat számára mennyire fontos az ingatlan eladása, amit nem befolyásol a helyi forgalmi érték, ezért attól függetlenül meghatározható. Az öt vételárcsökkentő tényező közül három normatívan került megállapításra, két szempontot mérlegeléssel kell értékelni meghatározott keretek között (az ingatlanra fordított kiadás meghaladja a bérleti díjból származó bevételt, a társasház gazdálkodása nem megfelelő). Valamennyi vételárcsökkentő tényező együttes alkalmazása esetén a vételár legfeljebb 40%-kal csökkenthető.

A vételárcsökkentés mértéke ismeretében a bérlő tud nyilatkozni arról, hogy megrendeli-e az ingatlankezelőtől a forgalmi értékbecslés elkészítését, amivel az eladási folyamat érdemben elindul. Erre nyilván akkor kerül sor, ha az elővásárlási jog jogosultjának fennáll a vételi szándéka. Az elkészült forgalmi értékbecslés alapján a vevő nyilatkozik a vételi szándéka fenntartásáról. A Képviselő-testület az elidegenítésről szóló döntésében határozza meg a vételárat, ami az eladási ajánlat lesz.

A Képviselő-testületet természetesen nem köti a korábbi döntése, tehát a vételárcsökkentés mértékétől az elidegenítésről szóló döntésében eltérhet, figyelemmel arra is, hogy a vételárcsökkentés csak lehetőség, de nem kötelező. Ilyenkor előfordulhat, hogy a bérlő nem fogadja el az eladási ajánlatot, mert alacsonyabb eladási árra számított. A Képviselő-testület dönthet úgy is, hogy a forgalmi érték ismeretében nem adja el az ingatlant. Ilyenkor az Önkormányzat részéről nem születik konkrét eladási ajánlat, ezért az elidegenítés nem jön létre. Ezekben az esetekben az értékbecslés díja a bérlőnek visszajár, amennyiben a bérlő áll el a vételi szándékától, akkor nem. Egyébként az elidegenítés minden költségét a bérlő viseli.

II. Hatásvizsgálat

A tervezet az Önkormányzat Lakáskonceptiójának végrehajtását szolgálja. Az ingatlan vételárát csökkentő tényezők jogszabályban, túlnyomó részben normatívan történő meghatározása elősegíti az objektív jogalkalmazást és az önkormányzati vagyon védelmét.

III. A végrehajtás feltételei

A tervezetnek költségvonzata nincs. A részletesebb szabályozás alapján megindulhat az ingatlanok eddigieknél nagyobb mértékű, tervezett elidegenítése, amely bevételt eredményez. A lakás eladásból származó bevételt a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 62. § (3) bekezdése alapján lakáscélokra és ehhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra kell fordítani.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés 1. mellékletében foglaltak szerint megalkotja a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletet.

Budapest, 2014. február 18.



Dr. Szabó Krisztián

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2014. (... ..) önkormányzati rendelete**

**a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló
32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. melléklet o) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a lakásokról és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.) 54. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„54. § (1) A lakáskezelő, illetve a vagyongekezelő (a továbbiakban együtt: ingatlankezelő) a Képviselő-testület 53. § (1) bekezdése szerinti döntését követő tizenöt napon belül tájékoztatja az elővásárlási jog jogosultját arról, hogy az Önkormányzat az ingatlan értékesítésre kijelölte, továbbá tájékoztatást nyújt az ingatlan megvásárlásának a feltételeiről és az ingatlan vételárának a helyi forgalmi értékhez viszonyított arányáról. Az ingatlankezelő egyidejűleg felhívja az elővásárlási jog jogosultját, hogy vételi szándék fennállása esetén az ingatlan értékbecslésének díját nyolc napon belül fizesse meg.”.

(2) Az R. 54. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Abban az esetben, ha a bérlő a vételi szándékától elállt, az értékbecslés díja nem jár vissza, kivéve ha a Képviselő-testület az ingatlan vételárát az 58. §-ban foglaltaktól eltérően határozza meg.”.

2. §

Az R. 56. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) az ingatlan forgalmi értékét és a vételárát.”.

3. §

Az R. 58. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„58. § (1) A Képviselő-testület az ingatlan vételárának a helyi forgalmi értékhez viszonyított arányát az ingatlan elidegenítésre történő kijelöléséről szóló határozatában állapítja meg.

(2) A vételár az Önkormányzat ingatlangazdálkodása hatékonyságának javítása érdekében a 2. mellékletben meghatározott mértékben csökkenthető, de nem lehet kevesebb az ingatlan nettó könyv szerinti értékénél.”.

4. §

Az R.

- a) 54. § (2) bekezdésében a „megelőlevezésétől” szövegrész helyébe a „megfizetésétől”,
- b) 55. § (1) bekezdésében az „a 54. §” szövegrész helyébe az „az 54. §” szöveg lép.

5. §

Az R. az 1. mellékletben meghatározott 2. melléklettel egészül ki.

6. §

Hatályát veszti az R. 55. § (2) bekezdésében az „a vételi ajánlat elfogadását,” szövegrész.

7. §

Ez a rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és Tanács 2006/123/EK irányelvének való megfelelést szolgálja.

8. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kovács Róbert
polgármester

Dr. Szabó Krisztián
jegyző

**2. melléklet a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló
32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelethez**

Az ingatlan vételárát csökkentő tényezők

	A	B
1.	A vételárát csökkentő tényező	A vételárscsökkenés mértéke
2.	I. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdoni hányada a lakást, illetve a helyiséget magában foglaló ingatlanban nem éri el a huszonöt százalékot:	
3.	a) legfeljebb 5%-os tulajdoni hányad esetében	10%
4.	b) 5%-ot meghaladó, legfeljebb 10%-os tulajdoni hányad esetében	8%
5.	c) 10%-ot meghaladó, legfeljebb 15%-os tulajdoni hányad esetében	6%
6.	d) 15%-ot meghaladó, legfeljebb 20%-os tulajdoni hányad esetében	4%
7.	e) 20%-ot meghaladó, legfeljebb 25%-os tulajdoni hányad esetében	2%
8.	II. Abban az esetben, ha az ingatlanra fordított kiadás meghaladja a bérleti díjból származó bevételt (a legmagasabb vételárscsökkenés állapítható meg, ha a kiadás legalább 50%-kal haladja meg a bevételt)	legfeljebb 10%
9.	III. Az ingatlant magában foglaló lakóközösség gazdálkodása nem megfelelő (figyelembe vehető különösen a lakóközösség szervezetének működése, likviditása, hitelállománya, közüzemi és egyéb tartozásai, kintlévőségei, az információ hiánya)	legfeljebb 10%
10.	IV. Az ingatlan távfűtéssel rendelkezik.	5%
11.	V. Az ingatlan az Önkormányzat közigazgatási területén kívül helyezkedik el.	5%

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A módosítás célja az ingatlan elidegenítése esetén a vételárat csökkentő tényezők jogszabályban történő meghatározása. A vételárcsökkentő tényezőket az új 2. melléklet tartalmazza.

A módosítás keretében pontosításra és kiegészítésre kerültek az ingatlan 54-58. § szerinti elidegenítésének a szabályai. A Képviselő-testület az ingatlan elidegenítésre történő kijelölése során dönt a vételárcsökkentés mértékéről a 2. melléklet alapján. Ezek a szempontok azt jelzik, hogy az Önkormányzat számára mennyire fontos az ingatlan eladása, amit nem befolyásol a forgalmi érték, ezért attól függetlenül meghatározható. Az öt vételárcsökkentő tényező közül három normatívan került megállapításra, ami jelentősen növeli az objektivitást. Két szempont esetében mérlegelési szempontokat határoz meg a rendelettervezet. A vételárcsökkentés alkalmazása lehetőség, nem kötelező akkor sem, ha a 2. mellékletben meghatározott körülmények egyébként fennállnak. A vételárcsökkentést az Önkormányzat ingatlangazdálkodása hatékonyságának javítása érdekében lehet alkalmazni.

Az elidegenítés folyamata azonos függetlenül attól, hogy az elidegenítést az elővásárlási jog jogosultja kezdeményezte-e vagy sem. A folyamat – az elidegenítésre történő kijelölést követően – érdemben azzal indul, hogy az elővásárlási jog jogosultja nyilatkozik arról, hogy van-e vételi szándéka, ebben az esetben megfizeti az értékbecslés költségét. Vételi szándék hiányában a folyamat el sem indul. Ilyen esetben a Képviselő-testület eldönti, hogy az ingatlant a 26. alcím szerint elidegeníti-e.

Kiegészítésre került az értékbecslés költsége visszatérítésének szabálya.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. § Az „adásvételi szerződés feltételei” helyett az „ingatlan megvásárlásának a feltételeiről” kell tájékoztatni az elővásárlási jog jogosultját, ami a jogszabályi feltételekről szóló általános tájékoztatás, továbbá az ingatlan vételárának a helyi forgalmi értékhez viszonyított arányáról. Kiegészítésre került a második mondat azzal, hogy az elővásárlási jog jogosultja a vételi szándéka fennállása esetén fizesse meg az ingatlan értékbecslése díját a felhívás szerint.

Az értékbecslés díját minden esetben az elővásárlási jog jogosultja fizeti meg, ez az előfeltétele annak, hogy elidegenítési folyamat – a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölő döntését követően – érdemben elinduljon. Amennyiben a folyamat az ingatlan elidegenítésével zárul, akkor az elidegenítés költségének a részeként az értékbecslés költsége is a leendő vevőt terheli. Amennyiben az ügylet mégsem jön létre, rendelkezni kell az értékbecslés költségének a viseléséről. Az értékbecslés költsége akkor jár vissza, ha a Képviselő-testület az elidegenítésről szóló döntésében eltér a korábbi, a kijelölésről szóló döntésében foglaltaktól a vételárcsökkentés mértéke vonatkozásában, illetve ha a Képviselő-testület úgy dönt, hogy mégsem idegeníti el az ingatlant. Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja áll el a vételi szándékától, akkor az értékbecslés díja nem jár vissza.

2. § Az eladási ajánlat tartalma kiegészült a konkrét vételárral, ami az ingatlanforgalmi értékbecslés alapján megállapított helyi forgalmi érték és a 2. melléklet alapján meghatározott vételárcsökkentés mértéke alapján kiszámított összeg.

3. § Az elidegenítésre kijelölésről szóló döntés nem az ingatlan vételárát tartalmazza, hanem annak a helyi forgalmi értékhez viszonyított arányát, ami a 2. melléklet szerinti

vételárcsökkentés mértéke, annak a konkrét ingatlanra történő alkalmazása. A vételárcsökkentés alkalmazása lehetőség, nem kötelező. A vételár alsó korlátja pontosításra került azzal, hogy az ingatlan nettó könyv szerinti értékéről van szó. A vételárcsökkentés százalékos korlátja átkerült a 2. mellékletbe.

4. § Pontosításra került, hogy az értékbecslés költségét az elővásárlási jog jogosultja nemcsak megelőlegezi, hanem megfizeti.

5. § A 2. melléklet szerinti vételárat csökkentő tényezők olyan körülmények, amelyek fennállása esetén az ingatlan üzemeltetése az Önkormányzat számára nem gazdaságos, ezért az ingatlan elidegenítése indokolt. A szempontok többsége normatív, két szempont mérlegeléssel kell értékelni meghatározott keretek között (az ingatlanra fordított kiadás meghaladja a bérleti díjból származó bevételt, a lakóközösség gazdálkodása nem megfelelő). A lakóközösség gazdálkodása különösen akkor nem megfelelő, ha

a) a közös képviselője, illetve a tulajdonosok gyűlése nem látja el a feladatát, nem működik a közgyűlés vagy nem készül el az éves költségvetés, illetve a beszámoló,

b) a gazdálkodásról nincs vagy hiányos a rendelkezésre álló információ, és annak beszerzésére nincs esély,

c) jelentős mértékben (az átlagos éves bevételét meghaladóan) eladósodott,

d) jelentős mértékű (az átlagos éves bevételét meghaladó) a kintlévősége, vagy

d) egy vagy több közüzemi szolgáltatás korlátozásra került.

Ezek a körülmények az átlagosnál nagyobb kockázatot jelentenek az ingatlan üzemeltetésében, pótbefizetési kötelezettséget keletkeztethetnek, ezért szintén indokoltá teszik az ingatlan elidegenítését, illetve annak során a vételár csökkentését eredményezhetik. Valamennyi vételárcsökkentő tényező együttes alkalmazása esetén a vételár legfeljebb 40%-kal csökkenthető.

6. § Pontosításra került, hogy a Képviselő-testület az elidegenítésről szóló döntése során nem az elővásárlási jog jogosultja vételi ajánlatát fogadja el, hanem eladási ajánlatot tesz, amit az elővásárlási jog jogosultja az adásvételi szerződés megkötésével fogadhat el.