

Száma: HAJ/9444-4/2019.

Előkészítő: Nagy Ildikó önkormányzati és
vagyonhasznosítási ügyintéző

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS

az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól
szóló 26/2017. (X. 27.) Önkormányzati Rendelet módosításáról

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 26/2017. (X. 27.) Önkormányzati Rendelet (a továbbiakban: ÖR.) 2017-ben történt módosítása óta a gyakorlati életben előkerülő tapasztalatok alapján teszek javaslatot a rendelet módosítására. A jelenlegi rendelet nem szabályoz minden élethelyzetet, illetve ingatlanvásárlási spekulációra is lehetőséget adhat, ezáltal az **önkormányzati tulajdon védelme** érdekében javaslom az ÖR módosítását.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 49. § (1) bekezdése alapján **kizárólag az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került** önkormányzati lakásra vonatkozóan illeti meg a bérlet más személyt megelőző elővásárlási jog.

Jelenleg az elővásárlásra jogosult bérlők – akik az önkormányzati lakások meghatározó hányadában élnek – **akár egy hónapos bérleti jogviszonyt követően jelentős kedvezményekkel, részletfizetési lehetőséggel juthatnak lakástulajdonhoz.**

Ez alapot adhat arra, hogy a pályázók a **piaci ártól jelentősen elmaradó vételár reményében** és nem a lakhatási problémájuk megoldása céljából kívánnak bérleti jogviszonyt létesíteni.

Ezek alapján az ÖR. alábbi 2/A. §-al való kiegészítését javaslom:

„(1) A lakást elővásárlásra jogosult legalább **2 éves bérleti jogviszonyt követően vásárolhatja meg.**

(2) Lakást és nem lakás céljára szolgáló helyiséget csak olyan személy, szervezet vehet meg, akinek helyi adó, közös költség, bérleti díj és közüzemi tartozása igazoltan nincs.”

Javasolt továbbá a lakás megvásárlást követően három évre szóló **elidegenítési tilalom bejegyeztetése.**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (2) bekezdése alapján a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét figyelembe kell venni önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítése során.

Javaslom, hogy az ÖR. 3. § (1) és (7) bekezdése egészüljön ki az alábbiak szerint:

„(1) ... Részletfizetést csak **igazolt rendszeres jövedelemmel** rendelkező jogosult vehet igénybe.

(7) ... A visszavásárlási jog bejegyzésének Földhivatal általi költségei a Hajdúnánás Városi Önkormányzatot terhelik, míg ezen jog törlését a lakás vásárlói kötelesek kérelmezni és díját megtéríteni.”

Javaslom továbbá, hogy az ÖR. 3. § egy új (8) bekezdéssel egészüljön ki:

„(8) Az ingatlan-nyilvántartásba a Hajdúnánás Városi Önkormányzat javára, az adásvételi szerződésben a **megkötéstől számított 3 évre elidegenítési tilalmat** kell bejegyeztetni. Amennyiben a megvásárolt lakást 3 éven belül a vevő el kívánja idegeníteni, azt megelőzően köteles a nyújtott vételárkedvezményeket és árengedményeket visszafizetni a Hajdúnánás Városi Önkormányzat részére.”

Hajdúnánás Városi Önkormányzat, mint tulajdonos az elővásárlásra jogosult személynek tett ajánlatához **90 napig kötve van**, illetve további **90 napja van a feleknek megkötni a szerződést**. A gyakorlatban azonban nem mindig áll rendelkezésre ilyen hosszú idő, ezért javaslom, hogy legkésőbb a **hatályos bérleti szerződés lejártának napjáig** legyen a fent említettekre lehetőség.

A Hivatal tapasztalatai alapján az elővásárlási joggal rendelkező bérlők gyakran racionális alap nélkül veszik igénybe az ingatlan vásárláshoz a részletfizetési kedvezményt, felvállalva a jelentősnek mondható 10%-os szerződéses kamatot. Ilyen esetben az Önkormányzat élhet visszavásárlási jogával, de ennek során keletkező elszámolási kötelezettség jelenleg rendeletünkben nincs szabályozva, csak az adásvételi szerződésben, abban is csak bizonyos elemeire kiterjedően.

Ennek alapján az ÖR. 7. § (4) és 8. § (5) bekezdései az alábbiak szerint módosulnának:

„7. § (4) Ha Hajdúnánás Városi Önkormányzat, mint tulajdonos az elővásárlásra jogosult személynek adásvételi ajánlatot tesz, ajánlatához 45 napig, vagy legkésőbb a hatályos bérleti szerződés lejártának napjáig van kötve. Ezen idő alatt élhet a jogosult az elővásárlási jogával, jelentheti be vételi szándékát. A határidő elmulasztása az ajánlat elutasítását jelenti, erre a jogosult figyelmét az ajánlatban fel kell hívni.

8. § (5) Az elővásárlási jog jogosultja az eladási ajánlat kézhezvételétől számított 45 napon belül, de legkésőbb a bérleti szerződés lejártát megelőző 10. napig köteles nyilatkozni az ajánlatot tevőnek, mely nyilatkozat alapján - vételi szándék esetén - a szerződést további 90 napon belül kell megkötni, illetve legkésőbb a hatályos bérleti szerződés lejártának napjáig.”

Az ÖR. 8. §-a az alábbi (10) bekezdéssel egészülne ki:

„(10) **Visszavásárlás esetén** a Vevő a visszavásárlási áron felül követelheti azt az összeget, amellyel az ingatlan értéke hasznos ráfordításai folytán a visszavásárlás időpontjáig gyarapodott, a Hajdúnánási Városi Önkormányzat pedig levonhatja a dolog időközi romlásból eredő értékcsökkenést, valamint az **eltelt időszakot terhelő**, piaci mértékű, mindenkor hatályos, lakásbérletekre vonatkozó **lakásbérleti díj** összegét.”

Az ÖR 9. §-a az alábbi (10) bekezdéssel egészülne ki:

„(10) A versenyeztetés fent nem szabályozott kérdéseiben a Képviselő-testület által elfogadott versenytárgyalásra vonatkozó rendelkezéseket tartalmazó szabályzat szerint kell eljárni.”

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT (a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatásai, különösen:

1. **Társadalmi hatásai:** Kiegyensúlyozottabb, kiszámíthatóbb adásvételi folyamat a Hajdúnánási Városi Önkormányzat és az elővásárlási joggal rendelkező bérlő között.
2. **Gazdasági hatásai:** Az ingatlanspekuláció hatása minimalizálható, valamint gazdaságilag tisztább körülmények teremődnek egy esetleges visszavásárlás esetén.
3. **Költségvetési hatásai:** Az önkormányzati tulajdon védelme nagyobb mértékben biztosított.
4. **Környezeti következményei:** nincsenek.
5. **Egészségi következményei:** nincsenek.
6. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:** A Vagyoncsoport terhei kis mértékben növekednek.
7. **A jogszabály megalkotásának szükségessége:** A jelenlegi rendelet szabályainak pontosítása, az adásvételekből származó tapasztalatoknak megfelelő rendelkezések beépítése.
8. **A jogalkotás elmaradásának várható következményei:** Az önkormányzati tulajdon védelme nem megfelelő, ingatlanvásárlási spekulációra van lehetőség.
9. **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** a feltételek biztosítottak.

A fentiek alapján előterjesztem az alábbi

HATÁROZATI JAVASLAT-ot:

Hajdúnánási Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 26/2017. (X. 27.) Önkormányzati Rendelet módosításáról szóló .../2019. (...) Önkormányzati Rendeletét megalkotja.

Felkéri a jegyzőt, hogy a rendelet kihirdetéséről gondoskodjon.

Felelős: Dr. Kiss Imre jegyző

Határidő: 2019. március 29.

Hajdúnánás, 2019. március 20.

Szólláth Tibor
polgármester