



**ELŐTERJESZTÉS  
a Képviselő-testület részére**

Tárgy: Javaslat a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V.4.) önkormányzati rendelet módosítására

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jelen előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezetet, figyelemmel annak indokolásában foglaltakra, szíveskedjen elfogadni.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény előírásainak megfelelően elvégeztük a jogszabálytervezet előzetes hatásvizsgálatát az alábbiak szerint.

a) a szabályozás várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A rendelet jelenlegi szabályozása, a vételár megállapításának szabályait és az abból adandó kedvezmények mértékét valamennyi érintett lakás tekintetében egységesen szabályozza. Ezzel szemben indokolt olyan differenciált szabályozást megalkotni, amely a vételár megállapításának szabályait a különböző lakbér-kategóriák és a bérleti jogviszony időtartama alapján eltérően határozza meg. Az ilyen szabályozás figyelembe veszi a bérlők (vevők) teherbíró-képességét, ugyanakkor növeli az önkormányzat bevételeit is.

b) a szabályozás várható környezeti és egészségi következményei:

A szabályozásnak közvetlen környezeti és egészségi hatásai nincsenek.

c) a szabályozás várható adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A szabályozás az adminisztratív terheket érdemben nem növeli.

d) a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet módosítását a differenciáltabb szabályozás igénye, az önkormányzati lakásvagyon fokozottabb védelme, az annak értékesítéséből származó bevételek növelése és a rendelet alkalmazása a során szerzett gyakorlati tapasztalatok teszik szükségessé.

e) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti és tárgyi feltételek rendelkezésre állnak, az alkalmazás többletköltséggel nem jár.

Újpest, 2016. március 22.

Nagy István

Rendeleti javaslat

A Képviselő-testület elfogadja a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V.4.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezetet és ezzel megalkotja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2016. (.....) önkormányzati rendeletét.

Felelős: polgármester  
Határidő: 15 nap

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
.../2016. (.....)  
önkormányzati rendelete

**a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek  
elidegenítéséről szóló 7/1994. (V.4.) önkormányzati rendelet  
módosításáról**

(T E R V E Z E T)

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. §-ában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V.4.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: ÖR.) 2. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakás forgalmi értékét - a jogszabályi előírások figyelembe vételével - ingatlanforgalmi értébecslés alapján kell megállapítani.”

2. §

Az ÖR. 3. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha a lakást a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: lakástörvény) 49. §-a szerinti elővásárlási joggal rendelkező személy (a továbbiakban: elővásárlásra jogosult vevő) vásárolja meg, úgy a lakás vételára – az 5. §-ban meghatározott kivételekkel – a 2. § szerint meghatározott forgalmi érték (a továbbiakban: forgalmi érték).”

## 3. §

Az ÖR. 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„4. § (1) Részletfizetési kedvezmény alkalmazása esetén a vevőnek A vételárat – az első vételárrészlet befizetése után - tizenöt év alatt, havonta, egyenlő részletekben kell megfizetnie. A vevő ennél rövidebb törlesztési időtartamot is vállalhat.

(2) Részletfizetési kedvezmény alkalmazása esetén a szerződés megkötésekor a vevő a megállapított vételár 20 %-át egy összegben köteles megfizetni.

(3) Részletfizetési kedvezmény alkalmazása esetén a vételárhátraléokra a vevő évente, az érintett naptári év első napján érvényes jegybanki alapkamat + 4 % mértékű kamatot köteles fizetni.”

## 4. §

Az ÖR. 5. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„5. § (1) Ha az elővásárlásra jogosult vevő a teljes vételárat az adásvételi szerződés megkötésekor az eladó részére egy összegben megfizeti, úgy a lakás vételára

- a) szociális helyzet alapján megállapított és költségelven megállapított lakbérű lakás esetében, amennyiben a bérlő arra határozatlan időtartamú bérleti szerződéssel rendelkezik, a forgalmi érték 65 %-a,
- b) szociális helyzet alapján megállapított és költségelven megállapított lakbérű lakás esetében, amennyiben a bérlő arra határozott időtartamú bérleti szerződéssel rendelkezik, a forgalmi érték 80 %-a,
- c) piaci alapon megállapított lakbérű lakás esetében a forgalmi érték 99 %-a.

E bekezdés alkalmazásában egy összegű fizetésnek minősül az az eset is, ha a vevő a vételár megfizetéséhez – az adásvételi szerződésben rögzített módon – pénzügyintézetől kölcsönt, vagy bármilyen lakáscélú támogatást vesz igénybe és azt a pénzügyintézet a szerződés megkötését követően 120 napon belül ténylegesen folyósítja.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult vevő részletfizetési kedvezmény alkalmazása esetén a részletfizetésre legfeljebb 1 évi időtartamot vállal, úgy a lakás vételára

- a) az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben a forgalmi érték 90 %-a,
- b) az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben a forgalmi érték 95 %-a,
- c) az (1) bekezdés c) pontjában meghatározott esetben a forgalmi érték 99,5 %-a.

(3) Amennyiben az elővásárlásra jogosult vevő részletfizetési kedvezmény alkalmazása esetén a részletfizetésre 1 évnél hosszabb, de legfeljebb 10 évi időtartamot vállal, úgy a lakás vételára

- a) az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben a forgalmi érték 95 %-a,
- b) az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben a forgalmi érték 99 %-a,

- c) az (1) bekezdés c) pontjában meghatározott esetben a forgalmi érték 99,5 %-a.

(4) Részletfizetési kedvezmény alkalmazása esetén, ha a vevő a szerződéskötést követően a fennálló teljes vételárhátralékát az eladó részére egy összegben megfizeti, úgy őt a vételár még meg nem fizetett részéből

- a) az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben 10 %-os mértékű,  
 b) az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben 5 %-os mértékű,  
 c) az (1) bekezdés c) pontjában meghatározott esetben 0,5 %-os mértékű

engedmény illeti meg. Az e bekezdés szerinti engedmény nem vehető igénybe a fizetési késedelem miatt felhalmozott vételártartozásra vonatkozóan.

(5) Amennyiben a lakás olyan elővásárlásra jogosult vevő részére kerül elidegenítésre, aki

- a) nyugellátásban részesül és a háztartásában kizárólag nyugdíjasok, illetve 18. év alatti személyek élnek, vagy  
 b) a szociális rászorultságtól függő pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátásokról szóló önkormányzati rendelet alapján lakhatási támogatásban vagy lakbértámogatásban részesül,

úgy részletfizetési kedvezmény alkalmazása esetén a vevő a 4. § (3) bekezdésében meghatározott kamat 80 %-át köteles megfizetni.

(6) Az (5) bekezdésben szabályozott kedvezmény nem illeti meg azt, aki a szerződés megkötésekor lakástulajdonnal vagy üdültulajdonnal rendelkezik. Ezen körülmény fennállásának hiányáról a vevőnek írásban nyilatkoznia kell."

## 5. §

Az ÖR. 18. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„18. § (1) Az eladó által tett eladási ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás vételárát,  
 b) a vételár megállapítása alapjául szolgáló, az e rendeletben meghatározott körülményeket,  
 c) a fizetési feltételeket,  
 d) az ajánlati kötöttség időtartamát.

(2) Az eladó által tett eladási ajánlat alapján az ajánlati kötöttség időtartama a közléstől számított 60 nap."

## 6. §

Az ÖR. a 20. §-t követően a következő 20/A. §-sal egészül ki:

„20/A. § A szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket a vevő viseli. Ezen költségeket a vevő a szerződés megkötésekor köteles megfizetni."

## 7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

## 8. §

E rendelet előírásait a hatályba lépését követően közölt eladási ajánlatok esetében kell alkalmazni.

## 9. §

Hatályát veszti az ÖR. 13. § (4) bekezdés második mondata.

Dr. Tahon Róbert  
jegyző

Wintermantel Zsolt  
polgármester

## Indokolás

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 49. §-a értelmében az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakásra a bérlőt, illetve a bérlő hozzájárulásával az egyenes ági rokonát elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlásának, illetve az elővásárlási joggal terhelt lakások vételára megállapításának szabályait – törvény keretei között - önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

A rendelet jelenlegi szabályozása, a vételár megállapításának szabályait és az abból adandó kedvezmények mértékét valamennyi érintett lakás tekintetében egységesen szabályozza. Ezzel szemben indokolt olyan differenciált szabályozást megalkotni, amely a vételár megállapításának szabályait a különböző lakbér-kategóriák és a bérleti jogviszony időtartama alapján eltérően határozza meg. Az ilyen szabályozás figyelembe veszi a bérlők (vevők) teherbíró-képességét, ugyanakkor növeli az önkormányzat bevételeit is.

A rendelet módosítását a differenciáltabb szabályozás igénye, az önkormányzati lakásvagyon fokozottabb védelme, az annak értékesítéséből származó bevételek növelése és a rendelet alkalmazása során szerzett gyakorlati tapasztalatok teszik szükségessé.