



PÁPA VÁROS POLGÁRMESTERE

8500 PÁPA, Fő u. 5.

Tel: 89/515-000

Fax: 89/515-083

E-mail: polgarmester@papa.hu

180.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselőtestület 2017. december 22-i ülésére

Tárgy: Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének .../2017. (...) önkormányzati rendelet-tervezete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 28/2013. (XI.14.) önkormányzati rendelet módosításáról

Előadó: Dr. Áldozó Tamás polgármester
Benecz Rita emberi erőforrás osztályvezető

Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének
...../2017. (.....) önkormányzati rendelet-tervezete Pápa Város Önkormányzata
Képviselőtestületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről
szóló 28/2013. (XI.14.) önkormányzati rendeletének módosításáról*

Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 28/2013. (XI.14.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 28. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A jogosultat kérelmére – a vételár hátralék megfizetésére - 15 évi részletfizetési kedvezményben kell részesíteni. *A jogosultat az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vételár hátralékából 2 %, amennyiben az 5. § (1) bekezdés b) és d) pontjában foglalt feltételeknek megfelel, 5 % kedvezmény illeti meg.*
A vételár részleteit minden hónap 15. napjáig kell megfizetni.”

2. §

- (1) A Rendelet 27. § (3) bekezdésében a „20 %-os” szövegrész helyébe az „5 %-os” szöveg lép.
- (2) A Rendelet 27. § (4) bekezdésében az „5. § (1) bekezdésben” szövegrész helyébe az „5. § (1) bekezdés b) és d) pontjában”, a „40 %-os” szövegrész helyébe a „10 %-os” szöveg lép.
- (3) A Rendelet 27. § (5) bekezdésében a „70 %-os” szövegrész helyébe a „15 %-os” szöveg lép.
- (4) A Rendelet 28. § (2) bekezdésében az „5. § (1) bekezdésben” szövegrész helyébe az „5. § (1) bekezdés b) és d) pontjában” szöveg lép.
- (5) A Rendelet 28. § (4) bekezdésében az „5. § (1) bekezdésben” szövegrész helyébe az „5. § (1) bekezdés b) és d) pontjában”, a „3 évig” szövegrész helyébe a „2 évig” szöveg lép.
- (6) A Rendelet 28. § (6) bekezdésében a „10 %” szövegrész helyébe a „2 %”, az „5. § (1) bekezdésben” szövegrész helyébe az „5. § (1) bekezdés b) és d) pontjában”, a „15 %” szövegrész helyébe az „5 %” szöveg lép.

3. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti a Rendelet 28. § (7)-(8) bekezdése.

Pápa, 2017. december 13.

Dr. Áldozó Tamás
polgármester

Kanozsainé dr. Pék Mária
címzetes főjegyző

* A **vastag betűvel** szedett szövegrészek a jogszabály szövegét, a normál betűvel szedett szövegrészek a jelenleg hatályos rendelet szövegét, a *dőlt* betűvel szedett szövegrészek a javasolt módosításokat tartalmazzák.

Általános indoklás

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Ltv.) 52. § (1) bekezdése szerint 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.

Az Ltv. 53. § (2) bekezdése alapján a vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

Az Ltv. 54. § (1) bekezdése szerint 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.

A lakáspiacon az elmúlt években kedvező változások következtek be, ilyen különösen a lakás vásárláshoz nyújtott állami támogatások bővülése, a lakáshitel kamatok alacsony szintje. Ennek ellenére a javaslat továbbra is fenntartja a kedvezmények széles körét, tekintettel van arra is, hogy az önkormányzati tulajdon értékesítése következtében a város jelentős vagyonvesztést ne szenvedjen el.

A kedvezmények rendszerét összességében kell nézni, azok egyes elemei egymással szoros kapcsolatban állnak. A cél az, hogy a tulajdon átruházás minél előbb megtörténjen, a vételár pedig rövidebb idő alatt befolyjon az önkormányzathoz.

Részletes indoklás

1. §-hoz

Az Ltv. szerint, ha a lakást a jogosult vásárolja meg, kérelmére legalább 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Az önkormányzati rendelet-tervezet a részletfizetési kedvezmény időtartamát 15 évben határozza meg. Az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a jogosultat a vételár hátralékból kedvezmény illeti meg a jövedelmi viszonyai és szociális helyzete alapján.

2. §-hoz

Amennyiben az önkormányzati bérlakást az elővásárlási joggal rendelkező (jogosult) vásárolja meg, a lakottság tényét értékcökkentő tényezőként kell figyelembe venni. Az önkormányzati rendelet-tervezet az (1)-(3) bekezdésben foglaltak szerint tesz javaslatot az értékcökkentés mértékére.

A hatályos önkormányzati rendelet szerint lehetőség van a vételár egyösszegű, vagy részletekben történő megfizetésére.

Az önkormányzati rendelet-tervezet – részletfizetés esetén – a (4)-(6) bekezdésben határozza meg a vételár hátralék megfizetésére vonatkozó kedvezményeket.

3. §-hoz

Az önkormányzati rendelet-tervezet (1) bekezdése a hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.

A (2) bekezdés a végtörlesztés esetére, valamint a bérlő által lakottan, harmadik személy (piaci szereplő) által megvásárolt lakás vételárára vonatkozó kedvezményeket szabályozó rendelkezéseket helyezi hatályon kívül.

Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a szerinti a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálat elvégzésével kell felmérni a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat megállapításai az önkormányzati rendelet-tervezet esetében az alábbiak:

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

Az önkormányzati rendelet-tervezet az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén biztosított kedvezménnyel lehetővé teszi, ösztönzi a vételár rövidebb határidő alatt történő kiegyenlítését.

A lakottság tényének, mint értécsökkentő tényezőnek alacsonyabb mértéke az önkormányzati lakásoknak a jogosult részére történő értékesítése esetén a vételárat közelíti a piaci árakhoz, ami nagyobb költségvetési bevételt eredményezhet.

Környezeti és egészségügyi következményei:

A szabályozásnak környezeti és egészségügyi következményei nincsenek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A szabályozás többlet adminisztratív terhet nem jelent.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Az önkormányzati rendelet-tervezet – az Ltv. rendelkezésével összhangban – szabályozza a kedvezmények átfogó rendszerét.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Az önkormányzati rendelet alkalmazásához a személyi és szervezeti feltételek rendelkezésre állnak, a tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.

Összeállította: Kanozsainé dr. Pék Mária címzetes főjegyző
Benecz Rita emberi erőforrás osztályvezető
Bakalár Attila csoportvezető

Pápa, 2017. december 13.




Dr. Áldozó Tamás
polgármester