

Az előkészítésben közreműködött:
Komendáné Nagy Márta aljegyző
Bánkutiné Katona Mária gazdálkodási irodavezető
dr. Paronai Richárd jegyzői irodavezető

ELŐTERJESZTÉS

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló
19/2011. (IV.1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletét és elidegenítését a 19/2011. (IV.1.) önkormányzati rendeletében (továbbiakban: Rendelet) szabályozza.

Szükséges egyrészt a nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok védelme érdekében történő bérbeadásnak a Rendelet 15/A §-ában foglalt szabályaiban a bérlői jogosultság meghatározásának a módosítása az alábbiak szerint.

Indokolt kikötni, hogy az árverezésre, kényszerértékesítésre vagy eladásra kerülő ingatlan Hatvan város közigazgatási területén álljon. A fizetési kötelezettség nem teljesítése kiegészítésre szorul azzal, hogy a bank a jelzálogszerződést egyben fel is mondta. Indokolatlan az egy főre jutó havi jövedelem felső korlátjának meghatározása, hiszen már a korábbiakban meghatározásra került, hogy a bérlő tulajdonában nem lehet az árverezésre, kényszerértékesítésre került, illetve eladásra szánt ingatlanon kívül más ingatlan, és nem rendelkezik lakhatást biztosító jogosultsággal, beleértve a vele együtt költöző hozzátartozói tulajdonát, lakhatást biztosító jogosultságát is.

A leendő bérlő a lakáscélú deviza alapú jelzáloghitel-szerződésből eredően a pénzügyi intézménnyel szemben adós, adóstársi, vagy jelzálogkötelezett jogviszonyban állhat.

Szükséges módosítani a rendelet lakások és nem lakáscélú helyiségek elidegenítésére vonatkozó szabályait is az alábbi indokok alapján.

Amennyiben az önkormányzati tulajdonú bérlakás elidegenítésre kerül, és az elővásárlásra jogosult vevő összegben nem tudja a vételárat kifizetni, úgy lehetősége van arra, hogy ennek 15 év alatt tegyen eleget. A tartós jogviszony alatt a vevő életkörülményeiben számos olyan változás állhat be, amely a visszafizetési kötelezettségét megnehezíti. Különösen igaz ez azon személyi körre, amelyben a vevő, vagy közvetlen hozzátartozója testi épségében tartósan és visszafordíthatatlanul olyan változás áll be, amely a visszafizetést ellehetetleníti. A jelenlegi szabályozás szerint részletfizetés esetén a fennmaradó vételárat az éves inflációval megegyező mértékű kamattal emelten kell megfizetni. A kamat mértéke a korábbi szabályozásban ennél magasabb volt, amely a nehéz élethelyzetben lévő vevőt szintén sújtja.

Mindezek alapján indokolt különös méltánylást érdemlő esetben a vevő kérelmére módosítani visszamenőleges hatállyal az adásvételi szerződést a jelenleg hatályos rendeletben szabályozott tőke és kamatfizetési feltételek figyelembe vételével.

A kérelem benyújtásának további feltétele, hogy a vevőnek 5 havi vételárrészlet fizetésnél nagyobb elmaradása ne álljon fenn, és ne legyen az Önkormányzat felé köztartozása.



Célszerű a rendeletet módosítani és hatásköri szabályt telepíteni a Szociális és Lakásügyi Bizottság részére, hogy döntsön a vevők részletfizetési kötelezettségének elmaradása esetén a vételárrészek megfizetése iránt szükséges eljárások megindításáról.

A rendelet módosításának tervezete az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV.1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló előterjesztést megtárgyalni, és az alábbi rendelettervezetet elfogadni szíveskedjen.

Hatvan, 2012. szeptember 19.

Látta:

Szabó Zsolt
polgármester

dr. Szikszai Márta
jegyző



Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének _/2012. (_._. _.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV.1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 15/A. § (1) bekezdésének a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A 4/A. függelékben meghatározott ingatlanok bérbe adhatók annak a nagykorú magyar állampolgárnak)

„a) akinek pénzügyi intézménnyel szemben fennálló lakáscélú deviza alapú jelzáloghitel-szerződésből eredő lejárt és önhibáján kívül nem teljesített fizetési kötelezettségéből eredő tartozás miatt Hatvan közigazgatási területén fekvő ingatlanát végrehajtás útján elárverezték vagy kényszerértékesítették; vagy

b) akinek a pénzügyi intézménnyel szemben fennálló lakáscélú deviza alapú jelzáloghitel-szerződését nem teljesítés miatt a pénzügyi intézmény felmondta, és Hatvan közigazgatási területén fekvő ingatlanát abból a célból kívánja eladni, hogy a pénzügyi intézmény felé tartozását vissza tudja fizetni.”

(2) A R. 15/A. § (2) bekezdésének c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az (1) bekezdésben meghatározott önkormányzati bérlakás az ott meghatározott feltételeken túl annak adható bérbe, aki)

„c) egyedül vagy családként élőknel az egy főre jutó havi jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 65 %-át eléri a megelőző hat hónapra vonatkozó igazolás alapján,”

(3) A R. 15/A. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Az (1) bekezdésben meghatározott személy a lakáscélú deviza alapú jelzáloghitel-szerződésből eredően a pénzügyi intézménnyel szemben adós, adóstársi vagy jelzálogkötelezetti jogviszonyban állhat.”

2. § A R. a következő 59/A. §-sal egészül ki:

„**59/A. § (1)** A Gazdálkodási Iroda a Szociális és Lakásügyi Bizottságnak negyedévente tájékoztatást ad a vevők vételárreszt fizetési kötelezettségének a teljesítéséről.

(2) A vevők részletfizetési kötelezettségének elmaradása miatt a vételárreszek megfizetése iránt szükséges eljárásokról a Szociális és Lakásügyi Bizottság a Gazdálkodási Iroda tájékoztatását követő soron következő ülésén dönt.”

3. § A R. a következő 5/A. alcímmel egészül ki:

„5/A. Adásvételi szerződés métányosságból történő módosítása



59/B. § (1) Különös méltánylást érdemlő esetben az elővásárlási jogosult vevő kérelmet terjeszthet elő a képviselő-testülethez a részletvétellel vásárolt lakás adásvételi szerződésének módosítása iránt azért, hogy a kérelem benyújtásakor hatályos rendeletnek megfelelően kerüljön a részlet és a kamatfizetés megállapításra, ha ennek alapján kedvezőbb részletfizetési és kamatfizetési feltételek állnak fenn a megkötött szerződésben foglaltaknál.

(2) Különös méltánylást érdemlő eset, ha az adásvételi szerződés megkötését követően a vevő, vagy a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozója (Ptk. 685. § b) pontja) testi épségében vagy egészségében tartósan és visszafordíthatatlanul olyan változás áll be, amellyel az adásvételi szerződés megkötésekor még nem számolhatott, és az emiatt kiesett jövedelem folytán a vételár rész fizetési kötelezettségének nem tud eleget tenni.

(3) A kérelem benyújtásának további feltétele, hogy a vevőnek 5 havi vételárrészlet fizetésnél nagyobb elmaradása ne álljon fenn, és ne legyen az Önkormányzat felé köztartozása.

(4) Amennyiben a képviselő-testület a kérelemnek helyt ad, az adásvételi szerződést módosítani kell úgy, hogy az eddig befizetett törlesztő részletek a rendeletben szabályozott kamatfizetési feltételek szerint átszámításra kerüljenek. Az átszámított tőketörlesztés a vételárba beszámításra kerül, és az így kiszámított fennmaradó vételárhátralékot 15 év alatt kell megfizetni. Amennyiben az eredeti szerződés szerint a teljesítésből 15 évnél kevesebb van hátra, az átszámított vételárhátralékot ezen idő alatt kell megfizetni.

(5) Az Önkormányzatnak nincs visszafizetési kötelezettsége, ha az átszámított összeg alapján a vevő a vételárnál nagyobb összeget fizetett meg.

(6) A szerződés módosítására a rendelet szerződéskötésre vonatkozó szabályait kell alkalmazni, különös figyelemmel az 55. § (5) bekezdésében foglaltakra azzal, hogy a szerződésmódosítással felmerülő költségeket az Önkormányzat viseli.

(7) Az adásvételi szerződés módosításáról a képviselő-testület dönt, a szerződésmódosítást a polgármester írja alá.”

3. § Ez a rendelet 2012. szeptember 29-én lép hatályba, és 2012. szeptember 30-án hatályát veszti.

Hatvan, 2012. __. __. __.

dr. Szikszai Márta
jegyző

Szabó Zsolt
polgármester



Eredeti szöveg:	Új szöveg
(15/A. §) A 4/A. függelékben meghatározott ingatlanok bérbe adhatók annak a nagykorú magyar állampolgárnak „a)akinek pénzügyi intézménye b)annak, aki pénzügyi intézménnyel szemben lakáscélú deviza alapú jelzáloghitel-szerződésből eredő lejárt és önhibáján kívül nem teljesített fizetési kötelezettségéből eredő tartozás miatt Hatvan közigazgatási területén fekvő ingatlanát végrehajtás útján elárverezték vagy kényszerértékesítették; vagy b) akinek a pénzügyi intézménnyel szemben fennálló lakáscélú deviza alapú jelzáloghitel-szerződését nem teljesítés miatt a pénzügyi intézmény felmondta, és Hatvan közigazgatási területén fekvő ingatlanát abból a célból kívánja eladni, hogy a pénzügyi intézmény felé tartozását vissza tudja fizetni.”	(15/A. §) A 4/A. függelékben meghatározott ingatlanok bérbe adhatók annak a nagykorú magyar állampolgárnak „(1) a) akinek pénzügyi intézménnyel szemben fennálló lakáscélú deviza alapú jelzáloghitel-szerződésből eredő lejárt és önhibáján kívül nem teljesített fizetési kötelezettségéből eredő tartozás miatt Hatvan közigazgatási területén fekvő ingatlanát végrehajtás útján elárverezték vagy kényszerértékesítették; vagy b) akinek a pénzügyi intézménnyel szemben fennálló lakáscélú deviza alapú jelzáloghitel-szerződését nem teljesítés miatt a pénzügyi intézmény felmondta, és Hatvan közigazgatási területén fekvő ingatlanát abból a célból kívánja eladni, hogy a pénzügyi intézmény felé tartozását vissza tudja fizetni.”
(15/A. §) Az (1) bekezdésben meghatározott önkormányzati bérlakás az ott meghatározott feltételeken túl annak adható bérbe, aki „(2) c) egyedülálló esetében, vagy az eladásra szánt ingatlanban családként élőknel az egy főre jutó havi jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 65 %-át eléri, de annak 250 %-át nem haladja meg a megelőző hat hónapra vonatkozó igazolás alapján,”	(15/A. §) Az (1) bekezdésben meghatározott önkormányzati bérlakás az ott meghatározott feltételeken túl annak adható bérbe, aki „(2) c) egyedülálló esetében, vagy az eladásra szánt ingatlanban családként élőknel az egy főre jutó havi jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 65 %-át eléri a megelőző hat hónapra vonatkozó igazolás alapján,”
nincs ilyen rendelkezés	(15/A. §) „(5) Az (1) bekezdésben meghatározott személy a lakáscélú deviza alapú jelzáloghitel-szerződésből eredően a pénzügyi intézménnyel szemben adós, adóstársi vagy jelzálogkötelezett jogviszonyban állhat.”
nincs ilyen rendelkezés	„59/A. § (1) A Gazdálkodási Iroda a Szociális és Lakásügyi Bizottságnak negyedévente tájékoztatást ad a vevők vételárrész fizetési kötelezettségének a teljesítéséről. (2) A vevők részletfizetési kötelezettségének elmaradása miatt a vételárrészek megfizetése iránt szükséges eljárásokról a Szociális és Lakásügyi Bizottság a Gazdálkodási Iroda tájékoztatását követő soron következő ülésén dönt.”



nincs ilyen rendelkezés

„5/A. Adásvételi szerződés méltányosságból történő módosítása

59/B. § (1) Különös méltánylást érdemlő esetben az elővásárlási jogosult vevő kérelmet terjeszthet elő a képviselő-testülethez a részletvétellel vásárolt lakás adásvételi szerződésének módosítása iránt azért, hogy a kérelem benyújtásakor hatályos rendeletnek megfelelően kerüljön a részlet és a kamatfizetés megállapításra, ha ennek alapján kedvezőbb részletfizetési és kamatfizetési feltételek állnak fenn a megkötött szerződésben foglaltaknál.

(2) Különös méltánylást érdemlő eset, ha az adásvételi szerződés megkötését követően a vevő, vagy a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozója (Ptk. 685. § b) pontja) testi épségében vagy egészségében tartósan és visszafordíthatatlanul olyan változás áll be, amellyel az adásvételi szerződés megkötésekor még nem számolhatott, és az emiatt kiesett jövedelem folytán a vételárrész fizetési kötelezettségének nem tud eleget tenni.

(3) A kérelem benyújtásának további feltétele, hogy a vevőnek 5 havi vételárrészlet fizetésnél nagyobb elmaradása ne álljon fenn, és ne legyen az Önkormányzat felé köztartozása.

(4) Amennyiben a képviselő-testület a kérelemnek helyt ad, az adásvételi szerződést módosítani kell úgy, hogy az eddig befizetett törlesztő részletek a rendeletben szabályozott kamatfizetési feltételek szerint átszámításra kerüljenek. Az átszámított tőketörlesztés a vételárba beszámításra kerül, és az így kiszámított fennmaradó vételárhátralékot 15 év alatt kell megfizetni. Amennyiben az eredeti szerződés szerint a teljesítésből 15 évnél kevesebb van hátra az átszámított vételárhátralékot ezen idő alatt kell megfizetni.

(5) Az Önkormányzatnak nincs visszafizetési kötelezettsége, ha az átszámított összeg alapján a vevő a vételárnál nagyobb összeget fizetett meg.

(6) A szerződés módosítására a rendelet szerződéskötésre vonatkozó szabályait kell alkalmazni, különös figyelemmel az 55. § (5) bekezdésében foglaltakra azzal, hogy a szerződésmódosítással felmerülő költségeket az Önkormányzat viseli.

(7) Az adásvételi szerződés módosításáról a képviselő-testület dönt, a szerződésmódosítást a polgármester írja alá.”



