

**Tárgy:** Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítéséről szóló 15/1995. (VII. 01.) KT rendelet módosítása

**Előkészítette:** Dr. Heinerné Dr. Kecskés Aranka jegyző  
Dr. Farkas László jogi munkatárs

**Véleményező bizottság:** Ügyrendi, Lakásügyi és Közrendvédelmi Bizottság

**Sorszám:** IV/4

**Döntéshozatal módja:** Minősített többség az SZMSZ 12. § (4) bek. a.) pontja alapján

**Tárgyalás módja:** Nyilvános ülés

## **Egyéb előterjesztés**

### **Békés Város Képviselő-testülete**

### **2008. szeptember 30-i ülésére**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Dél-alföldi Regionális Közigazgatási Hivatal Békés Megyei Kirendeltségének 2008. július 15-én kelt 2/82-2/2008. ügyiratszámú törvényességi észrevétele alapján szükségessé ált az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítéséről szóló 15/1995. (VII. 01.) KT rendelet (a továbbiakban: rendelet) módosítása. A Közigazgatási Hivatal szerint a rendelet 11. § (3) bekezdésének b)-c) pontjai ellentmondanak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) szabályainak.

A rendelet 11. § (3) bekezdés b) pontja a Lakástv. 52. § (2) bekezdésével nincs összhangban, mivel a Lakástv. hivatkozott bekezdése szerint az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítése esetében a vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásának az értékét. A rendelet hivatkozott pontja ezzel szemben így fogalmaz: „a dokumentált forgalmi érték 90%-a a vételár azon lakások esetében, amelyekben a bérlő saját költségén jelentős felújítást végzett.” Ezen rendelkezés következtében adott esetben nem érvényesülhet a Lakástv. idézett bekezdése. A rendelet 11. § (3) bekezdés b) pontját a fentieknek megfelelően módosítani kell, a 90%-os vélelmezett beruházási értéket el kell törölni, mert az ellentmond a Lakástv. 52. § (2) bekezdésének.

A rendelet 11. § (3) bekezdés c) pontja szerint azon lakások értékesítése esetében, amelyekben az állapotfelmérés alapján a lakások műszaki állapotából vélelmezhető a nem rendeltetésszerű használat, a vételár a dokumentált forgalmi érték 110%-a. A rendelet hivatkozott pontja az érintett lakásokat itt –hasonlóan a 11. § (3) bekezdés b) pontjához– konkrétan meg is nevezi. A Lakástv. részletesen szabályozza a nem rendeltetésszerű használatot, és annak jogkövetkezményeit. A 12. § (2) bekezdése szerint a bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használhatják. A 12. § (4) bekezdése alapján a bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer, vagy a szerződésben meghatározottak szerint évente több alkalommal ellenőrzi. A 13. § (3) bekezdése úgy rendelkezik, hogy ha a lakásban, a lakberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti. A 17. § (1) bekezdése szabályozza a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő kötelezettségét arra,

hogy a lakást és a lakberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell a bérbeadónak visszaadnia. A 17. § (2) bekezdése szerint a felek úgy is megállapodhatnak, hogy a visszaadáskor a lakást és a lakberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, és ilyenkor az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni. A 24. § (1) bekezdés b) és d) pontjai szerint a bérbeadó a rendeltetésellenes használat esetén a szerződést felmondhatja. A Lakástv. idézett rendelkezései tehát nem adnak felhatalmazást arra, hogy az önkormányzat a jelenlegi, vélelmen alapuló szabályozást alkalmazza. A javasolt módosítás szövegét a jelen előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezet tartalmazza.

A Közigazgatási Hivatal a törvényességi észrevételben foglaltaknak képviselő-testület elé való terjesztésének határidejéül 2008. szeptember 30-át jelölte meg.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a mellékelt rendelet-tervezetet fogadja el.

**Békés, 2008. szeptember 21.**

Izsó Gábor  
polgármester

.....  
Jogi ellenjegyző

.....  
Pénzügyi ellenjegyző

**BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**  
**.../2008. (X. 01.)**

**r e n d e l e t e**

**AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁSOK**  
**ELIDEGENÍTÉSÉRŐL**  
**szóló 15/1995. (VII. 01.) rendelet**

**m ó d o s í t á s á r ó l**

(TERVEZET)

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, figyelemmel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény előírásaira, a következő rendeletet alkotja:

**1. §**

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítéséről szóló 15/1995. (VII. 01.) KT rendelet (a továbbiakban: R.) 11. § (3) bekezdés b) pontja az alábbiak szerint módosul:

„11. §

(3)

b) Az a) ponttól eltérően, *amennyiben a bérlő a lakáson saját költségén értéknövelő beruházást végzett, a vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét. Az értéknövelő beruházás értékét a bérlő vagy a vele együtt lakó személy nevére kiállított, a felújítást igazoló számlák, vagy a megbízott független ingatlanszakértő által készített szakvélemény alapján kell megállapítani.*”

**2. §**

A R. 11. § (3) bekezdés c) pontja az alábbiak szerint módosul:

„11. §

(3)

c) Az a) ponttól eltérően, *amennyiben a lakásban, a lakberendezésekben, az épületben, továbbá az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a vételárat megállapításakor a bérlő által meg nem térített vagy ki nem javított kár mértékével növelten kell megállapítani. Az okozott kár értékének megállapítása a megbízott független ingatlanszakértő által készített szakvélemény alapján történik.*”

**3. §**

E rendelet 2008. október 1. napján lép hatályba.

***B é k é s , 2008. szeptember 30.***

**Izsó Gábor sk.  
polgármester**

**Dr. Heinerné Dr. Kecskés Aranka sk.  
jegyző**

**A rendelet kihirdetésre került:**

**2008. október 1-én**

**Dr. Heinerné Dr. Kecskés Aranka  
jegyző**