

# Fedőlap

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül  
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2023. december 14.

**Javaslat Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a „Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes szabályairól” szóló 11/2021. (IV.22.) önkormányzati rendelete módosítására**

**Előadók:** az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság elnöke  
a pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság elnöke

**Előkészítő:** Dr. Petánszki Lajos aljegyző

**Meghívott:** -

## **Véleményező bizottságok:**

Pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság 2023. 12. 13.  
Ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság 2023. 12. 13.

## **A napirendi pont rövid tartalma:**

Az előterjesztés „Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes szabályairól” szóló 11/2021. (IV.22.) önkormányzati rendelete módosítására tesz javaslatot.

## **A napirendi pont előkészítőinek adatai:**

Osztály neve: Közgyűlési Osztály Iktatószám: KP/45337/2023.  
Ügyintéző neve: Dr. Petánszki Lajos Ügyintéző telefonszáma: 544-155  
Ügyintéző aláírása: - Osztályvezető aláírása:

## **I. Az előterjesztés szakmai felülvizsgálatára vonatkozó adatok:**

1. Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatára vonatkozó adatok:

Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatot végző személy:

Leadás dátuma: Ellenőrzés dátuma:

Észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

2. Költségvetési szempontú felülvizsgálatra vonatkozó adatok:

Költségvetési szempontú felülvizsgálatot végző személy: -

Leadás dátuma: Ellenőrzés dátuma:

Észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

## **II. Törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:**

Törvényességi ellenőrzést végző személy:

Dr. Molnár Attila

Leadás dátuma: 2023. 12. ....

Ellenőrzés dátuma: 2023. 12. ....

Törvényességi észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

**Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány:**

egyszerű/**minősített**

**A tárgyalás módja:**

**Nyílt**/Zárt ülés

## JAVASLAT

### Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a „Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes szabályairól” szóló 11/2021. (IV.22.) önkormányzati rendelete módosítására

**Tisztelt Közgyűlés!**

#### **I. Általános indokolás**

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés 9. pontja szerint a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítandó feladatok körében ellátandó tartozik a lakás- és helyiséggazdálkodás fenntartása.

2023. évben a Fejér Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) törvényességi felügyeleti ellenőrzési munkaterve alapján megvizsgálta a megye településeinek önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó helyi rendeleteket. A Kormányhivatal megállapította, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) szabályozási jogköreit nem egységesen alkalmazzák a vármegye települései, ezért szakmai segítségnyújtást adott a rendeletek felülvizsgálathoz. A Kormányhivatal kérte továbbá, hogy a felülvizsgálat eredményéről tájékoztassuk, és ennek eredménye alapján vállaljunk határidőt a rendelet kapcsán megtenni tervezett intézkedésekről.

A lakásrendelet felülvizsgálatával egyidejűleg indokolt a „Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes szabályairól” szóló 11/2021. (IV.22.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata is, egyfelől a rendelet hatályba lépése óta a lakásrendeletben történt módosítások miatt, másfelől a rendelet gyakorlati alkalmazásának megkönnyítése érdekében, illetve magasabb szintű jogszabály, az Áfa törvénynek való megfeleltetése érdekében.

#### **II. Részletes indokolás**

Az 1. §-hoz: a javaslat az új lakásrendelet megalkotása miatt módosítja a rendelet 1. § (3) bekezdés c) pontját.

A 2. §-hoz: a javaslat a rendelet 1. alcímét újraszabályozza, meghatározza az önkormányzati tulajdonú lakás esetében a legalacsonyabb vételárat, továbbá a forgalmi érték meghatározásának lényeges szempontjait.

A 3. §-hoz: a javaslat a rendelet 3. § (1)-(3) bekezdését módosítja. Az elővásárlási joggal nem rendelkező vevő a vételárat egy összegben, a szerződés megkötésekor köteles megfizetni, ugyanez a szabály vonatkozik az üresen álló, beköltözhető lakás vevőjére is. Az elővásárlásra jogosultak részletfizetésére vonatkozó szabályok annyiban változnak, hogy a kamatfizetési kötelezettség a teljes vételárhátralékra kiterjed, megszűnik a jelenlegi kamatfizetési türelmi időszak.

A 4. §-hoz: a javaslat a rendelet 4. § (5) bekezdését módosítja a lakásrendeletben a társasházi díj megfizetésére vonatkozó szabályok bevezetésére tekintettel.

Az 5. §-hoz: a javaslat az üresen álló önkormányzati tulajdonú helyiség esetében határozza meg a legalacsonyabb vételárat. A hatályos rendelet a vételárat ÁFA-val növelt összegben határozza meg, azonban az Áfa törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján a helyiség értékesítése mentes az adó alól, és az önkormányzat e tekintetben nem döntött úgy, hogy az értékesítést adókötelessé teszi.

A 6. §-hoz: a javaslat módosítja a rendelet 9. §-át a tekintetben, hogy a polgármesteri hivatal lakásüggyekkel foglalkozó osztálya is részt vesz a lakáselidegenítés folyamatában.

A 7. §-hoz: a javaslat a rendelet 10. §-át újraszabályozza az alkalmazási szempontokra tekintettel. Az elővásárlási joggal nem terhelt lakások elidegenítésére mögöttes jogszabályként alkalmazni rendeli az önkormányzat gazdálkodási rendeletének versenyeztetésre (versenytárgyalásra és pályázatra) vonatkozó szabályait, amelyet a rendelet 11. § (4) bekezdésének utaló szabálya alapján az üresen álló helyiségek elidegenítésére is alkalmazni kell. Fontos kiemelni, hogy a hatályos gazdálkodási rendelet szerint mellőzhető a versenyeztetés, amennyiben az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 25 millió forintot nem haladja meg, az ezt meghaladó forgalmi érték esetében a versenyeztetés kötelező.

A 8. §-hoz: a javaslat hatályon kívül helyezi a rendelet 1. mellékletét tekintettel arra, hogy a lakások és helyiségek forgalmi értékének meghatározásánál figyelembe veendő szempontokat a módosítás hatályba lépését követően maga a rendelet szövege tartalmazza.

A 9. §-hoz: e § hatályba léptető és deregulációs rendelkezéseket tartalmaz.

Tájékoztatjuk a T. Közgyűlést, hogy a rendelet-tervezet megfelel a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) előírásainak, így kizárólag olyan jogi normákat tartalmaz, amelyek megalkotására a Közgyűlésnek törvényi felhatalmazása van; továbbá olyan rendelkezéseket nem tartalmaz, amelyeket magasabb szintű jogszabályok már rögzítenek, valamint a rendelet-tervezet egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal bír.

A T. Közgyűlés tájékoztatása érdekében az előterjesztés 2. számú mellékleteként a normaszöveghez, illetve az előterjesztéshez csatoltuk – a Jat. 17. § (1) bekezdése alapján készített – egyszerűsített hatásvizsgálati lapot.

Az előterjesztést a Pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési, az Ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság 2023. december 13-ai ülésén tárgyalja. Tekintettel arra, hogy a közgyűlési postázásra a bizottsági ülés előtt kerül sor, a bizottság elnöke a bizottságok véleményét a Közgyűlés ülésén szóban ismerteti.

Fentiek alapján kérjük a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztés **1. számú mellékletében** szereplő önkormányzati rendelet megalkotására.

Dunaújváros, 2023. december 14.

**Tóth Kálmán s.k.**  
**az ügyrendi, igazgatási**  
**és jogi bizottság elnöke**

**Tóth Kálmán s.k.**  
**a pénzügyi, gazdasági**  
**és városüzemeltetési bizottság elnöke**

## AZ ELŐTERJESZTÉS 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE

### **Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének**

**.../.... (...) önkormányzati rendelete**

### **Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes szabályairól szóló 11/2021. (IV.22.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. és 58. §-aiban kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Pénzügyi, Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **1. §**

A Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes szabályairól szóló 11/2021. (IV. 22.) önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A rendelet tárgyi hatálya kiterjed)

„c) a lakások és helyiségek bérletéről és a lakbérekről szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 1. melléklete szerinti (szakemberek elhelyezését szolgáló) szakemberlakásokra,”

#### **2. §**

A Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes szabályairól szóló 11/2021. (IV. 22.) önkormányzati rendelet 1. alcíme helyébe a következő rendelkezés lép:

#### **„1. A lakások vételárának meghatározása**

#### **2. §**

(1) Ha a lakást elővásárlási joggal rendelkező vásárolja meg, figyelemmel a hasonló adottságú lakások helyi beköltözhető forgalmi értékére is, akkor a lakás vételára az értékbecslésben megállapított forgalmi érték 70%-a. A vételár megállapításánál figyelemmel kell lenni különös tekintettel az épület településen belüli fekvésére, az épületben lévő lakások számára, az épülethez tartozó földterület, a közös földhasználatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagyságára, az épületek felszereltségére, műszaki állapotára, építés időpontjára, a felújítás óta eltelt időre, a lakás alapterületére és komfortfokozatára, továbbá a lakás szint elhelyezkedésére.

(2) A vételár megállapítása forgalmi értékbecslés alapján az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló önkormányzati rendelet szerint történik, amelyet úgy kell elkészíteni, hogy

- a) külön tartalmazza a felépítmény és a hozzá tartozó földterület piaci forgalmi értékét,
- b) az épület műszaki állapotával összefüggő, a forgalmi érték meghatározását befolyásoló adatokat, és
- c) az épülethez tartozó telek jogi helyzetével kapcsolatos adatokat.

(3) A forgalmi értéket csökkenteni kell a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásai értékével, ha

- a) a lakás az elővásárlásra jogosultnak kerül eladásra, és
- b) a felújítás (beruházás) 10 éven belül volt.

(4) Ha a lakást elővásárlási joggal nem rendelkező vevő lakottan vásárolja meg, akkor a lakás vételára a helyi beköltözhető forgalmi érték 50%-a.

(5) Üresen álló, elidegenítésre meghirdetett önkormányzati tulajdonú lakás vételára nem lehet kevesebb, mint a hasonló adottságú, helyi, beköltözhető lakás forgalmi értékének 100%-a.”

### **3. §**

A Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes szabályairól szóló 11/2021. (IV. 22.) önkormányzati rendelet 3. § (1)–(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Elővásárlási joggal nem rendelkező vevő a vételárat egy összegben, a szerződés megkötésekor köteles megfizetni, ugyanez a szabály vonatkozik az üresen álló, beköltözhető lakás vevőjére is.

(2) Ha a lakást e rendelet alapján az elővásárlásra jogosult vásárolja meg – kérelmére – legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor, a megállapított vételár legfeljebb húsz százalékának egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott vevő a megállapodás megkötésétől a fennálló vételárhátralékára kamatot köteles fizetni. A kamat mértéke megegyezik a jegybanki alapkamattal.”

### **4. §**

A Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes szabályairól szóló 11/2021. (IV. 22.) önkormányzati rendelet 4. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Ha az elővásárlásra jogosult vevő önhibáján kívül olyan helyzetbe került, hogy az adásvételi szerződésből rá háruló kötelezettségeket teljesíteni nem tudja, a polgármester - a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság véleményének kikérése mellett - a közgyűlés által átruházott hatáskörben eljárva az alábbi feltételekkel a szerződés felbontásához a megállapodás megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal hozzájárulhat azzal, hogy

- a) a vevő által befizetett részletekből le kell vonni a megállapodás megkötése időpontjától számítva a megállapodás felbontásának időpontjáig esedékes lakbér összegét,
- b) a vevő által befizetett részletekből le kell vonni a társasházi díjat, amennyiben a közös költséget nem fizette, amennyiben fizette, növelni kell a felújítási díjjal, és
- c) az a) és b) pont alapján kiszámított összeget a vevő részére vissza kell fizetni és a bérleti jogviszony visszaállítása mellett az ingatlan-nyilvántartásban a lakásra bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalmat is törölni kell.”

### **5. §**

A Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes szabályairól szóló 11/2021. (IV. 22.) önkormányzati rendelet 6. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### **„6. §**

(1) Ha a helyiséget (mely akár beköltözhető, akár nem) a bérlő vásárolja meg, akkor a helyiség vételára a forgalmi érték 100%-a.

(2) Az üresen álló, elővásárlási joggal nem terhelt önkormányzati tulajdonú helyiség vételára nem lehet kevesebb a forgalmi érték 100%-ánál.

(3) A vételár megállapítása forgalmi értékbecslés alapján az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló önkormányzati rendelet szerint történik, különös tekintettel a helyiség településen és épületen belüli fekvésére, felszereltségére, műszaki állapotára.”

#### **6. §**

A Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes szabályairól szóló 11/2021. (IV. 22.) önkormányzati rendelet 9. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### **„9. §**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások, helyiségek elidegenítését Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (a továbbiakban: polgármesteri hivatal) lakásüggyel, vagyonhasznosítással foglalkozó osztálya, a vételárak, illetve vételárhátralékok beszedését a polgármesteri hivatal pénzügyekkel foglalkozó osztálya útján látja el. A lakások, helyiségek forgalmi értékének megállapításával a tulajdonosi joggyakorló külső ingatlanszakértő szervezetet vagy természetes személyt is megbízhat.”

#### **7. §**

A Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes szabályairól szóló 11/2021. (IV. 22.) önkormányzati rendelet 10. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### **„10. §**

(1) A lakások elidegenítésre való kijelöléséről a polgármester a közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva dönt.

(2) Bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlő-kiválasztási joggal érintett lakást (ideértve a műteremlakást is) csak a jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott polgármesteri döntést a lakásüggyel foglalkozó osztály közli a jogosultakkal, majd az elkészített forgalmi értékbecslés alapján a döntéstől számított 6 hónapon belül a polgármesteri hivatal vagyonhasznosítással foglalkozó osztálya tájékoztatja az elidegenítésre kijelölt lakások bérlőit az ajánlat tartalmáról 30 napos ajánlati kötöttséggel az adott lakások vételi lehetőségéről és az elidegenítés feltételeiről (az elővásárlásra jogosultak köréről, fizetési feltételekről), egyben nyilatkozatot kér arra vonatkozóan, hogy a címzett vagy az

elővásárlási joggal rendelkező hozzátartozója élni kíván-e az adott lakás megvásárlásának lehetőségével.

(4) Az elővásárlási jog jogosultja e joggal akkor élhet, ha elfogadja a 2-3. §-okban foglalt feltételeket.

(5) A vételi ajánlat beérkezését követően az adásvételi szerződést legkésőbb 60 napon belül meg kell kötni.

(6) Az adásvételi szerződés az elővásárlási jog jogosítottjával csak akkor köthető meg, ha hitelt érdemlően igazolja – legkésőbb a szerződés aláírásáig – hogy közüzemi díj hátraléka, valamint az önkormányzat felé bérleti díj vagy köztartozása nem áll fenn.

(7) Az elővásárlási joggal nem terhelt lakások elidegenítésére az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos, az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló önkormányzati rendelet versenyeztetésre (versenytárgyalásra vagy pályázatra) vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.”

#### **8. §**

Hatályát veszti a Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes szabályairól szóló 11/2021. (IV. 22.) önkormányzati rendelet 1. melléklete.

#### **9. §**

Ez a rendelet 2024. január 1-jén lép hatályba, és 2024. január 2-án hatályát veszti.

**Pintér Tamás**  
polgármester

**Dr. Molnár Attila**  
jegyző