



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

2/A.

Előterjesztő: Dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. augusztus 29.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat a 32/2013. (VII. 15.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről, valamint a 33/2013. (VII. 15.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet módosítására

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a rendelet elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT.

KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények

a.) A Kormány, a 1396/2013. (VII. 2.) Korm. határozatában a Holokauszt Gyermekáldozatainak Emlékhelye – Európai Oktatási Központ létrehozásáról döntött. A határozat 7. pontjában felhívta a nemzeti fejlesztési minisztert, hogy a MÁV Magyar Államvasutak Zrt. útján intézkedjen a Józsefvárosi pályaudvar területén lévő lakások felszabadítása, valamint egyes helyszíni előkészítő munkálatok elvégzése iránt. A határidő 2013. szeptember 1. napjában került megállapításra. A határozat teljesítése érdekében a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) egyeztetett a MÁV Zrt-vel. A MÁV Zrt. illetékesek arról tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy a Józsefvárosi pályaudvar területén lévő bérlőik bérleti jogát pénzben megváltják. Az Önkormányzat – tekintettel arra, hogy Józsefvárosi lakosokról van szó – felajánlja az Önkormányzat területén történő lakásvásárlás lehetőségét. A jelenleg hatályos rendelkezések szerint azonban üres lakást nyilvános árverés keretében lehet értékesíteni.

ÉRKEZETT

2013 AUG 26

17^{h5}

- b.) Az Önkormányzat Képviselő-testülete 2013. június 19-én megtartott ülésén, 2013. július 15-i hatálybalépéssel megalkotta a 32/2013. (VII. 15.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló, valamint a 33/2013. (VII. 15.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló rendeletét.

A részletfizetéssel vásárolt önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében, a Kisfalu Kft. megbízási szerződésében rögzített felhatalmazással rendelkezik arra, hogy a vételár-részletek nem fizetése miatt hátralékot felhalmozó adósokkal részletfizetési megállapodást kössön. A megkötött adásvételi szerződések tartalmazzanak arra vonatkozóan rendelkezést, hogy amennyiben a részletekkel elmaradnak, az Önkormányzat egyes esetekben megvonja, más esetekben megvonhatja a részletfizetési kedvezményt, azaz a vételárhátralékot a továbbiakban egyösszegben követelheti. A vevők általában ilyen esetben is kéri az új részletfizetési megállapodás megkötését. Vannak azonban olyan adósok, akik az új részletfizetési megállapodásban foglaltakat sem tartják be és újból hátralékot halmoznak fel. Az Önkormányzatnak nem célja, hogy – a sok esetben az ingatlan piaci értékének negyedét el sem érő tartozások esetén – a volt lakásbérlet vevők, az adósság fejében történő árverezés következtében kénytelen legyenek megválni lakhatásuktól. A helyzet rendezésére a részletfizetési megállapodásokról szóló szabályokat rögzíteni kell a vonatkozó rendeletekben.

- c.) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) számú rendelet egy ponton a korábban hatályos 16/2005. (IV. 20.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletről eltérő rendelkezést tartalmaz a térítés mellett önkormányzati tulajdonba került lakások vételárának megfizetése tárgyában. A korábban hatályos rendelkezés szerint a vevőt nem illeti meg vételárkedvezmény a vételár egyösszegű megfizetése, vagy részletfizetés esetén a futamidő lejárta előtti kiegyenlítése esetén. A jelenleg hatályos rendeletről ez kimaradt, ezért a rendelet kiegészítése szükséges.

II. Indokolás

A Kormány határozatának végrehajtásának segítése érdekében, az Önkormányzat rendeletének módosítása szükséges.

A Kormány határozatára tekintettel a Józsefvárosi pályaudvar területén élő józsefvárosi lakosok lakhatásának megoldása, a részletfizetéssel kötött adásvételi szerződések teljesítése során felhalmozott vevői tartozások rendezése, valamint a korábban hatályos 16/2005. (IV. 20.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletről eltérő rendelkezés pontosítása a hatályos lakás és helyiség elidegenítési rendeletek módosításával lehetséges.

III. Jogszabályi környezet ismertetése

A Képviselő-testület hatásköre az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és (2) bekezdésén, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontján, a 25. §-án, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § és 58. §-án alapul.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

- a.) A jelenleg hatályos rendelkezések szerint üres bérlakást, nyilvános árverés keretében lehet értékesíteni. A határozat végrehajtása érdekében, a Kormány határozathoz kapcsolódva, ki kell emelni a MÁV volt bérlői részére történő üres lakásértékesítést a versenyztetési

kötelezettség alól, amelyre vonatkozó rész, a rendeletbe beépítésre került. A szövegezés szerint a versenyeztetési eljárás alóli mentesség, csak a Kormány határozatban foglaltak teljesítése esetén áll fenn.

- b.) A munkavégzés során felmerült annak igénye, hogy az olyan részletfizetésre vonatkozó szabályokat részletesebben kellene meghatározni ezért a részletfizetési kérelmek elbírálásának általános szabályait rendeletben szükséges rögzíteni. A részletfizetés feltételeinek meghatározása történik meg a rendeletmódosításban.
- c.) A rendeletben a térítés mellett önkormányzati tulajdonba került lakások vételárának megfizetésére vonatkozó hiba kijavítása megtörténik. A módosítás szerint – a korábbi rendelkezésekkel összhangban – a térítés mellett önkormányzati tulajdonba került lakás vételára nem csökkenthető, abból kedvezmény nem adható. Kedvezményként a bérlő élhet a részletfizetés lehetőségével, de a vételárhátralék futamidő lejárta előtti kiegyenlítése során sem kaphat vételárkedvezményt.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A rendelet megalkotása az Önkormányzat számára költségvetési hatással nem rendelkezik, mivel olyan rendelkezéseket nem tartalmaz, amelyek során bevétel kieséssel lehet számolni.


A rendelet elfogadása fedezetet nem igényel.

A rendelet megalkotásával a feladatellátóra többletmunka nem hárul.

A leírtak megvalósulása érdekében kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés 1. számú mellékletében szereplő 32/2013. (VII. 15.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet módosításáról szóló 3 §-ból álló, valamint az előterjesztés 2. számú mellékletét képező, a 33/2013. (VII. 15.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet módosításáról szóló 7 §-ból álló önkormányzati rendeletet elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2013. augusztus 16.

Tisztelettel:

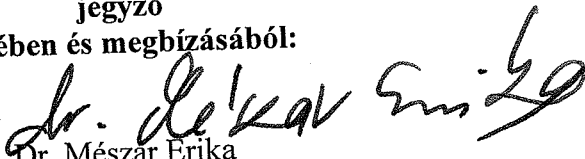

Dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:


Dr. Mészár Erika
aljegyző

2013 AUG 26.

Melléklet:

1. számú melléklet: 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet módosítása, rendelet tervezet
2. számú melléklet: 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet módosítása, rendelet tervezet

../2013. (...). Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet

32/2013. (VII. 15.) számú az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló rendelet módosításáról

A Képviselő-testület az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésén, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 58. §-ában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja.

1. § A Rendelet IV. fejezete új alcímmel egészül ki:

Részletfizetés

21. § (1) A részletfizetés igénybevétele mellett megvásárolt nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében a vagyonkezelő szervezet a vevő kérésére, a vevő által, a részletfizetés során felhalmozott hátralék megfizetésére 2 éves időtartamra részletfizetési megállapodást köthet, amennyiben a vevőnek nem volt még nem teljesített részletfizetési megállapodása. A hátralékot a vevő, a megállapodás megkötésének időpontjában hatályos Ptk. szerinti, a késedelmes fizetésre vonatkozó kamattal növelten köteles egyenlő részletekben eladó részére megfizetni.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltnál hosszabb időtartamú részletfizetés engedélyezéséről, valamint a kamat mérsékléséről, elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

(3) Az (1) bekezdésben foglalt részletfizetési megállapodás megkötésével kapcsolatban a vagyonkezelő szervezet szükség esetén, a hatáskörrel rendelkező bizottság hozzájárulását kérheti.

2. § A Rendelet 21. §-a 22. § számozásra, a 22. §-a 23. §-ra, a 23. § 24. §-ra, a 25. § pedig 26. §-ra módosul.

3. § Jelen Rendeletmódosítás 2013. augusztus 30. napján lép hatályba. Rendelkezéseit mindazokban az esetekben alkalmazni kell, amikor az Önkormányzatot ajánlati kötöttség nem terheli.

Budapest, 2013.

Rimán Edina
jegyző

Dr. Kocsis Máté
polgármester

Indokolás az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendelethez

Általános indokolás

A munkavégzés során olyan részletfizetési kérelem került benyújtásra, amelyre vonatkozó rendelkezések nem kerültek meghatározásra, ezért a részletfizetési kérelmek elbírálásának általános szabályait rendeletben szükséges rögzíteni.

A rendelet megalkotása az Önkormányzat számára költségvetési hatással nem rendelkezik, mivel olyan rendelkezéseket nem tartalmaz, amelyek során bevétel kieséssel lehet számolni.

A rendelet megalkotásával a feladatellátóra többletmunka nem hárul.

Részletes indokolás

1. § A részletfizetési kötelezettség nem teljesítése miatt hátralékot felhalmozó vevők által, a hátralék részletekben történő megfizetésének feltételeit tartalmazza.
2. § A 21. 22. 23. 24. 25. § számozására vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.
3. § A hatályba léptető rendelkezések.

**32/2013. (VII. 15.) Budapest Józsefváros
Önkormányzati rendelet**

**az Önkormányzat tulajdonában álló nem
lakás céljára szolgáló helyiségek
elidegenítésének feltételeiről**

A Képviselő-testület az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésén, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 58. §-ában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. § (1) A rendeletben meghatározott kivételekkel a rendeletet kell alkalmazni az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek adásvétel útján való elidegenítésére.

(2) Jelen rendelet alkalmazása alól kivétel:

- a) az elidegenítésre nem elővásárlási jog alapján kerül sor, vagy az elidegenítés nem az elhelyezésre jogosult jogcím nélküli használója részére történik,
- b) az elidegenítés jogcíme nem adásvétel,
- c) a vevő kiválasztására versenyeztetés útján kerül sor,
- d) az épület vagy az épületben lévő valamennyi helyiség (vagy valamennyi lakás és helyiség) egyszerre azonos vevőnek kerül elidegenítésére,
- e) a helyiség elidegenítése a helyiségre fennálló bérleti jogviszony előzetes megszüntetésének vagy a helyiség előzetes kiürítésének a feltételével történik.

(3) A bérbe adott helyiségre vonatkozó szabályok érvényesek az olyan helyiségre is,

**../2013. (...) Budapest Józsefváros
Önkormányzati rendelet**

**32/2013. (VII. 15.) számú az
Önkormányzat tulajdonában álló nem
lakás céljára szolgáló helyiségek
elidegenítésének feltételeiről szóló rendelet
módosításáról**

A Képviselő-testület az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésén, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 58. §-ában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja.

amelynek nem bérlője, hanem elhelyezésre jogosult használója van.

(4) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Ltv. és a Ptk., a Nemzeti Vagyronról szóló törvény, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet, valamint az Önkormányzat versenyeztetési szabályzatának rendelkezései az irányadók.

Az elidegenítéssel kapcsolatos feladatokban résztvevők

2 § (1) A rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot (továbbiakban: tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság) hatalmazza fel. A tulajdonosi döntések előkészítését és végrehajtását a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet végzi el.

(2) A 100 millió forintot meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.

(3) Ha a rendelet a döntés jogosultjaként mást nem jelöl meg, az elidegenítéssel kapcsolatos tulajdonosi jogokat a hatáskörrel rendelkező bizottság gyakorolja.

(4) A (2)-(3) bekezdés nem érinti a Kt-nek azt a jogát, hogy bármely helyiség tekintetében közvetlenül gyakorolja az

elidegenítéssel kapcsolatos tulajdonosi jogokat.

(5) Az elidegenítéssel kapcsolatos döntések előkészítése és végrehajtása, valamint az elidegenítési feladatok összehangolása a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet feladata.

(6) Az elidegenítéssel kapcsolatos előterjesztést és döntési javaslatot a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet készíti elő.

Értelmező rendelkezések

3 § A rendelet alkalmazása során:

- a) a helyiség bérlőtársaira a bérlőre vonatkozó szabályok érvényesek,
- b) jogvitás eljárásnak kell tekinteni a peres és nem peres bírósági eljárást,
- c) bérbeadó az Önkormányzat helyiségeinek kezelését, üzemeltetését, fenntartását végző megbízottja (a továbbiakban: Vagyonkezelő) is,
- d) műemlék helyiség és műemlék épület alatt az 1991. évi XXXIII. törvény 52. § (1) bekezdés f) pontja szerinti műemlékeket is érteni kell,
- e) HVT terület: az Önkormányzat helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) rendeletében meghatározott város-rehabilitációs terület,
- f) üres helyiség az is, amelyik még nincs kiürítve, de a helyiségnek nincs bérlője vagy elhelyezésre jogosult használója,
- g) az eladási ajánlat kiadására, valamint a szerződéskötésre e rendeletben megállapított határidők a hiánypótlás teljesítésével nyílnak meg,
- h) a helyiségek elidegenítésével, illetve megvásárlásával kapcsolatos nyilatkozatokat írásban kell megtenni
- i) egy év alatt 365 napot kell érteni,
- j) ha a kijelölésről hozott döntés más nem tartalmaz az épület elidegenítésre való kijelölése esetén a bennük lévő

- helyiségek is elidegenítésre kijelöltek tekintendők,
- k) az épületben egyes helyiségek is kijelölhetők elidegenítésre
 - l) az elidegenítésre való kijelölés nem jelent kötelezettség vállalást a helyiség eladására és nem teremt alanyi jogot a helyiség megvásárlására,
 - m) a helyiség közművesítése: a helyiségnek a közcélú villamos-, víz-, csatorna-, gáz- és távhő ellátási vezetékhalózatba való bekötése, illetőleg azt pótló házi központi berendezés létesítése,
 - n) az a bérleti szerződés minősül több, mint 10 éve fennálló határozatlan időre szóló szerződésnek, amelyet a jelenlegi bérlő vagy az kötött meg, aki után a bérleti jogviszonyt a jelenlegi bérlő folytatta, nem értve ide a gazdasági társaság alapításával történt jogutódlás esetét, ha nem az előprivatizáció során bérleti jogot szerző bérlő alakított gazdasági társaságot,
 - o) a rendelet hatályba lépése után benyújtott kérelemről és jognyilatkozatról való önkormányzati döntésre vonatkozó előterjesztés elkészítésének és döntésre való előterjesztésének határideje a beadvány iktatásának napját követő munkanapon kezdődik,
 - p) a kérelemről és jognyilatkozatról történő önkormányzati döntésről való válaszadási határidő a döntés meghozatalának napját követő munkanapon kezdődik és ilyen esetekben a napokban meghatározott határidő alatt munkanapokat kell érteni.
 - q) az állam elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának határideje, az ajánlat írásban igazolható közlését követő 35 nap.

II. FEJEZET

ELIDEGENÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

Elidegenítésre való kijelölés

4. § (1) A helyiségek elidegenítésének feltétele, hogy az épületet, valamint a benne lévő helyiségeket a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölje.

(2) Az épület elidegenítésre való kijelölésére vonatkozó előterjesztést a lakás és helyiségbérlők 25 %-a által benyújtott vételi kérelem alaján a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet készíti el.

(3) A HVT területen lévő épület, illetve a benne lévő helyiségek elidegenítésre történő kijelöléséhez a Rév8 Zrt. nyilatkozata szükséges arról, hogy az elidegenítés nem érinti az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségét.

(4) Az épület vagy a helyiség elidegenítésre való kijelölése nem jelent elidegenítési kötelezettséget. Az egyes (bérelt vagy üres) helyiségek elidegenítéséről a 2. § (2) szerint az eladási ajánlat kiadásával kapcsolatos döntés meghatározásával egyidejűleg dönt a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság.

Elidegenítésből kizárt és a hozzájárulással elidegeníthető helyiségek

5. § (1) Nem elidegeníthető a helyiség:

- a) amíg az Önkormányzat költségvetési szervének rendelkezése alatt áll,
- b) amíg rá vonatkozóan az elidegenítési és terhelési tilalom fennáll,
- c) ha a helyiségre vagy az épületre az építésügyi hatóság határozott idejű, illetve ideiglenes fennmaradási engedélyt adott,
- d) amíg határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig van bérbe adva,
- e) amíg a bérlőjének a tulajdonos Önkormányzattal, vagy az önkormányzati vagyonkezelőkkel bármilyen, helyiségbérlettel kapcsolatosan felmerülő, valamint a közszolgáltatókkal szemben tartozása van,

- f) a bérleti (használati) jogviszonyt, vagy a bérleti díjat érintő jogvita jogerős befejezéséig,
- g) ha bérlője helyiséggel kapcsolatos jogszabályban előírt, vagy szerződésben vállalt kötelezettségét a bérbeadó felhívásra sem teljesítette, amíg a bérlő vagy használó a kötelezettségének eleget nem tesz,
- h) építésrendészeti eljárással vagy erre okot adó körülménnyel érintett, az eljárás jogerős és végrehajtható határozattal történő befejezéséig vagy az eljárás egyéb módon történt megszüntetéséig,
- i) ha a helyiséget magába foglaló épület HVT területen van, amíg az épületre ezen előírások érvényesek,
- j) amíg a helyiség vagy a helyiséget magába foglaló épület nincs elidegenítésre kijelölve,
- k) ha a helyiség elidegenítését a Képviselő-testület megtiltotta, amíg a tilalom fennáll,
- l) ha átalakításra, korszerűsítésre, felújításra, bontásra kijelölt épületben van, amíg a munkálatokat el nem végezték,
- m) a bérleti szerződés keltétől számított 3 hónapon belül.

(2) Azt, hogy az (1) bekezdés e) pontja szerinti tartozás, mint kizáró feltétel nem áll fenn, az adásvételi szerződés Önkormányzat általi aláírása előtt kell a vevőnek igazolnia.

(3) A (1) bekezdés d) pontja szerinti kizáró feltétel alkalmazása alól a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést.

(4) Az (1)-(3) bekezdésben foglaltakat a rendelet hatályba lépése előtt elidegenítésre már kijelölt helyiségek (épületek) esetében is alkalmazni kell, kivéve, ha a rendelet hatályba lépéséig a helyiségre az eladási ajánlat már kiadásra került.

(5) A 3 hónapon túl bérbeadott nem lakás

céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:

- a) a helyiséget is magában foglaló, legalább 10 albetétből álló épületben az önkormányzati tulajdon legfeljebb 3 albetét, vagy
- b) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 5%, vagy
- c) a helyiség értéke legfeljebb 8 millió forint.

(6) A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

Harmadik személy hozzájárulásával elidegeníthető helyiségek

6. § (1) Harmadik személy hozzájárulását (jóváhagyását) igénylő esetek:

- a) a jogosult járulhat hozzá az elidegenítéshez, ha helyiség bérlőkijelölési joggal érintett,
- b) a Magyar Alkotóművészeti Közalapítvány jóváhagyása szükséges az elidegenítéshez, ha a helyiség műterem,
- c) a Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ jóváhagyása szükséges az elidegenítéshez, ha helyiség műemlék vagy ilyen épületben van,
- d) az életvédelem céljait szolgáló helyiséget Fővárosi Polgári Védelmi parancsnokság hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

(2) A HVT területen lévő helyiség esetén a Rév8 Zrt. nyilatkozatát kell kérni arra vonatkozóan, hogy az elidegenítésre való kijelölés óta történt-e olyan változás, ami miatt az elidegenítés érinti az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. HVT területét érintő szerződéses kötelezettségét.

(3) Harmadik személy hozzájárulását (jóváhagyását) a bérlő köteles az eladási ajánlat kiadásáról szóló tulajdonosi döntés meghozataláig beszerezni. Eladási ajánlat kiküldésére vonatkozó döntés a hozzájárulás hiányában nem hozható. Amennyiben a hozzájárulásra (jóváhagyásra) jogoult nyilatkozatát kikötésekkel adja ki, azokat az adásvételi szerződésben rögzíteni, és a vevőnek vállalnia kell.

Az elővásárlási jog biztosítása

7. § (1) A helyiséget, az Ltv-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg. A bérlőn kívül más személynek – a bérleti jogviszony megszűnése előtt – csak akkor lehet elidegeníteni, ha a bérlő elővásárlási jogával nem él.

(2) Ha nem a bérlő veszi meg a helyiséget, a vevőnek vállalnia kell, hogy az Önkormányzatnak teljesítendő vételáron felül a bérlő számára legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnésekor megtéríti – a bérbeadó által meg nem térített, továbbá a forgalmi érték meghatározásánál a bérlő javára figyelembe nem vett – értéknövelő beruházásai ellenértékét. Ha erről a bérlő és a vevő között nem jön létre megállapodás, a helyiség nem adható el.

(3) A bérlőtársak – ellenkező megállapodásuk hiányában – együttesen gyakorolhatják a helyiség megvásárlásával kapcsolatos jogukat. Ha a bérlőtársaknak az eladási ajánlat elfogadásával kapcsolatos nyilatkozata eltérő közlést nem tartalmaz, azt úgy kell tekinteni, hogy a helyiségen egyenlő arányú tulajdont kívánnak szerezni.

(4) Az adásvételi szerződés tervezetét valamennyi bérlőtársnak el kell juttatni, függetlenül attól, hogy valamennyi bérlőtárs élt-e bejelentéssel. Ha a bérlőtársak ajánlatot elfogadó nyilatkozatai nem egybehangzóak, azt úgy kell tekinteni, hogy az ajánlatot nem

fogadták el. A bérlőtárs más bejelentése és nyilatkozata a másik bérlőtársra – eltérő megállapodásuk hiányában – nem hat ki.

(5) A társbérleti helyiségrészek akkor elidegeníthetők, ha az előzetes nyilatkozatok szerint egyidejűleg mindegyik társbérleti helyiségrész megvásárlásra kerül, vagy ha az üres társbérleti helyiségrészt a másik társbérleti helyiségrész bérlője megvásárolja.

Üres helyiség eladása

8. § (1) Az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel, és a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség,

- a) ha az legfeljebb 10 m² alapterületű, és a közvetlen szomszéd ingatlan tulajdonosa csatlóás céljából kívánja megvásárolni, függetlenül attól, hogy a helyiség mikor került utoljára bérbeadás útján hasznosításra
- b) ha az 10 MFt forgalmi érték alatti, több mint 1 éve nem került bérbeadás útján hasznosításra és a megvásárlására kérelem érkezett.

III. FEJEZET

A VÉTELI SZÁNDÉK ÉS AZ ELADÁSI AJÁNLAT

9. § (1) Az adásvételi szerződés megkötésére a vevő és az Önkormányzat kezdeményezésre egyaránt sor kerülhet.

(2) A vételi szándék bejelentése során a bérlőnek nyilatkozni kell, hogy

- a) az Önkormányzattal és közüzemi szolgáltatókkal szemben nincs tartozása,
- b) az Önkormányzattal szemben perben nem áll,
- c) a bérbeadó hozzájárulásával elvégzett, meg nem térített beruházásainak értékét

a forgalmi értékben érvényesíteni kívánja-e.

(3) A vételi szándék nyilatkozathoz mellékelni kell:

- a) a bérleti díj megfizetéséről szóló igazolást,
- b) a bérbeadó által 30 napon belül hitelesített bérleti szerződést,
- c) az érvényesíteni kívánt értéknövelő beruházások megjelölését, elvégzésük évét és hitelt érdemlően igazolható költségét,
- d) a bérlőkijelölési jog jogosultjának az eladáshoz való hozzájárulását.

Az értékbecslés

10. § (1) A jelen rendelet alapján elidegenítésre kerülő helyiség beköltözhető forgalmi értékét az elidegenítésről és az eladási ajánlat megküldéséről szóló előterjesztés elkészítése előtt kell megállapítani. Az értékbecslés költségeit az Önkormányzat viseli, ha:

- a) olyan helyiség felkínálása történik elidegenítésre, amelyre nem jelentettek be vételi szándékot,
- b) a vételi szándékot bejelentő költségére elvégzett értékbecslés ellenőrzése céljából a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság rendeli el az új értékbecslést,
- c) üres helyiség(rész) értékelése történik.

Más esetekben az értékbecslés költségeit a vételi szándék bejelentője viseli, ideértve a vételi szándék bejelentője által készített értékbecslés jelen rendelet szerinti felülvizsgálatának a költségeit is.

(2) Az értékbecslést a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet által megjelölt értékbecslői körből az rendeli meg, aki a költséget viseli.

(3) A vételi szándék bejelentőjének az értékbecslés megrendelésére vonatkozó felhívást a feladattal megbízott vagyongazdálkodó

szervezet akkor adhatja ki, ha az épületben lévő helyiség elidegenítés érdekében kijelölésre került, és a rendelet, valamint a benyújtott iratok alapján a helyiség – az 5. § (3) bekezdése alapján felmentéssel – elidegeníthető.

(4) Az értékbecslés megrendelésére és az értékbecslés, a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet részére történő megküldésére legalább 30 napot kell biztosítani. Ha az értékbecslést a vevő 30 napon belül nem rendelte meg, kérelmét visszavontnak kell tekinteni.

11. § (1) Az eladási ajánlatról szóló döntés során a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság az értékbecslő, illetve a szakértő által meghatározott értékek felülvizsgálatát kérheti, vagy más értékbecslőtől új értékbecslés beszerzését rendelheti el. E jogosítványok értelemszerűen a Képviselő-testületet is megilletik, ha az eladási ajánlat kiküldéséről a Képviselő-testület dönt. Az elidegenítésre vonatkozó jogosultság értelemszerűen magában foglalja az elidegenítés megtagadásának jogát is.

(2) Ha az Önkormányzat ajánlati kötöttségének határidején belül az eladási ajánlatban közölt forgalmi érték felülvizsgálatát a vevő kéri, a kérelmet a független szakértő állásfoglalásának ismertetése mellett az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság elé kell terjeszteni. Az ajánlati kötöttség időtartama ilyenkor a forgalmi érték felülvizsgálata iránti kérelem előterjesztése és az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság állásfoglalásának kézhezvétele közötti időtartammal megnő.

(2) Az értékbecslés 365 napig érvényes.

Az eladási ajánlat

12. § (1) Az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen:

- a) a helyiség alapterületét és fekvését, a helyiségben folytatott tevékenységet,
- b) a szabályozási terv és az építésügyi hatósági és helyiséget (épületet) érintő előírásait, amennyiben ilyenek vannak
- c) a helyiséggel (épülettel) kapcsolatos testületi és bizottsági döntéseket, amennyiben ilyenek vannak
- d) a beköltözhető forgalmi értéket a vevő javára elismert értéknövelő beruházások figyelembe vett értékét, a vételárat, a vételár megfizetésének feltételeit,
- e) a vevőt terhelő kötelezettségeket,
- f) az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva,
- g) a bérleti jogviszony kezdő időpontját, és a bérleti jogviszony időtartamát,
- h) a fizetett bérleti díj mikor került meghatározásra,
- i) a bérleti díjakról szóló határozatban foglaltakhoz képest voltak-e csökkentő tényezők a bérleti díj megállapításakor,
- j) a szerződés rögzíti-e a fogyasztói árindexhez igazodó bérleti díj-emelés lehetőségét a bérbeadó részéről.
- k) ha a helyiség az elidegenítésre vonatkozó előterjesztés időpontjában ugyanarra a tevékenységre kerülne bérbeadásra, milyen bérleti díj bevétel elérésére lenne lehetőség a 8, illetve 10 év alatt.

(2) Az elidegenítés jóváhagyásával kapcsolatos előterjesztésben kötelező feltüntetni az ingatlanforgalmi értékbecslés helyiség állapotára vonatkozó elemeit.

13. § (1) Eladási ajánlat a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján adható ki a vevő részére.

(2) Az ajánlati kötöttség a kézhezvétel napján kezdődik és 30 napig tart. Az ajánlati

kötöttséget a vevő kérelmére egy alkalommal 30 nappal a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése nélkül a vagyongazdálkodó szervezet meghosszabbíthatja. További egy alkalommal történő hosszabbításról a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt.

(3) Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell, különösen:

- a) a helyiség címét, ingatlan-nyilvántartási adatait, alapterületét,
- b) bérlet javára figyelembe vett értéknövelő beruházásokat, a helyiség beköltözhető forgalmi értékét, vételárat, a vételár megfizetésének a rendeletben szabályozott feltételeit,
- c) a vevő által várhatóan fizetendő közös költség mértékét $m^2/hónap$, vagy tulajdoni hányad/hónap bontásban, valamint a fennálló célbefizetés(ek) mértékét és hátralévő futamidejét,
- d) az ajánlati kööttség idejét,
- e) a vételár megfizetésének feltételeit,
- f) a rendelet szerint a vevővel közlendő figyelmeztetéseket és az ajánlat jóváhagyása során tett kikötéseket.

(4) Ha az eladási ajánlathoz képest a vevő a szerződés feltételeit módosítani kívánja, a vevői igény elfogadásáról vagy elutasításáról az 12. § (1) bekezdés értelemszerű alkalmazásával a rendeletben szabályozott értékhatártól függően a Képviselő-testület vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt.

(5) Az eladási ajánlatban közölni kell, hogy az ajánlati kööttség határidejének lejárta után tett vevői nyilatkozatok alapján az adásvételi szerződés nem köthető meg és az eladási ajánlattól eltérő vevői nyilatkozat esetén nem kell döntést kérni, hanem tájékoztatni kell a vevőt, hogy a vételi szándék ismételt bejelentése esetén új eladási ajánlat kiadásáról történhet döntés. Ilyen esetben az eladási ajánlatról szóló, a rendelet előírásai szerint készített előterjesztésben az előzményeket ismertetni kell.