

16/2007. (IV. 19.) Belváros-Lipótváros Önkormányzati rendelet

az önkormányzat tulajdonában lévő bérlővel terhelt nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól

egységes szerkezetben a módosításáról szóló 1/2009. (I. 26.), 11/2009. (III. 25.), 26/2009. (VI. 23.), 9/2010. (II.17.), 14/2010. (IV.7.) és a 15/2012. (III.21.) önkormányzati rendelettel

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló – többször módosított - 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 58.§-ának felhatalmazása alapján a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) a Belváros-Lipótváros, Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló bérlővel terhelt nem lakás céljára szolgáló helyiségek, helyiségcsoportok (a továbbiakban együtt: helyiség) elidegenítésének feltételeiről a következő rendeletet alkotja.

I. Rész

Általános rendelkezések A rendelet célja és hatálya

1. § (1) A rendelet célja, hogy megállapítsa az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek elidegenítésének eljárási rendjét és részletes feltételeit.

(2) A rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlővel terhelt nem lakás céljára szolgáló helyiségek, illetve az azokat magukba foglaló, kizárólag önkormányzati tulajdonú épületek elidegenítésére terjed ki.¹

Tulajdonosi jogok gyakorlása

2. § (1)A helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi rendelkezési jogokat a Kt., a Kt. Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) és a Polgármester gyakorolja.

(2) Ha e rendelet külön nem jelöli meg a döntésre jogosultat, az elidegenítéssel kapcsolatos tulajdonosi jogot a Polgármester gyakorolja.

(3) Az elidegenítés előkészítését és lebonyolítását a Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zártkörű Részvénytársaság (a továbbiakban: ZRt.), az Önkormányzattal kötött külön megállapodásban foglaltak szerint látja el. Ennek keretében végzi különösképpen:

- a) a helyiségek megvásárlására tett ajánlatok értékelését;
- b) az eladásnál számításba vehető helyiségekre vonatkozó javaslat kidolgozását;
- c) az értékbecslések elkészíttetését;
- d) az adásvételi szerződés feltételeinek e rendelet keretei között történő kidolgozását;
- e) az adásvételi szerződés megkötésének előkészítését;
- f) az elővásárlási jog gyakorlására irányuló eljárás lefolytatását.²

(4) Az ZRt. a helyiség elidegenítésével kapcsolatos megbízásának teljesítése során köteles érvényesíteni a Kt. és az illetékes Kt. bizottságok, valamint a Polgármester döntéseit.

¹ Módosította a 14/2010. (IV. 7.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos 2010. IV. 20-tól.

² Beiktatta a 14/2010. (IV. 7.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos 2010. IV. 20-tól.

A helyiségek eladására vonatkozó döntések rendje

3. §³ (1) A Kt. az eladásnál számításba vehető helyiségek körének meghatározása előtt vizsgálja:

- a) Belváros–Lipótváros kerületi városrendezési és építési szabályzata (B-LVSZ) és a hozzátartozó szabályozási terv a helyiséget (épületet) érintő előírásait;
- b) a helyiséggel (épülettel) kapcsolatos építésügyi hatósági és testületi döntéseket;
- c) a helyiség alapterületét, a helyiségben folytatott tevékenységet;
- d) a helyiség éves bérleti díját és az eladásból elérhető prognosztizált bevételt,
- e) az eladással illetve a bérbeadással kapcsolatos gazdaságossági szempontokat.

(2) Ha az eladásnál számításba vehető helyiségek meghatározásához szükséges, a Kt. előírhatja a helyiség forgalmi értébecslésének az elvégzését.

II. Rész⁴

A helyiségek eladása versenyeztetésen kívül:

4. § (1) A Képviselőtestület által elidegenítésre kijelölt, a bérlő elővásárlási jogával terhelt helyiséget annak bérlője részére a Ltv.-ben biztosított elővásárlási joga alapján versenyeztetési eljárás lefolytatása nélkül lehet e Rendelet szabályai szerint értékesíteni.

(2) Az Önkormányzat az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőnek a Tv.-ben biztosított elővásárlási joga gyakorlását úgy teszi lehetővé, hogy az eladásra számításba vehető helyiséget - az e rendeletben szabályozott eljárás keretében - a bérlőnek felajánlja megvásárlásra. A kizárólag az Önkormányzat tulajdonában lévő épület elidegenítése esetén, az épületben lévő helyiség bérlője mint a tv alapján elővásárlásra jogosult az épület egészére vonatkozó, vele közölt ajánlat tartalmát csak teljes egészében fogadhatja el. Ha az elővásárlásra jogosult kizárólag az általa bérelt helyiségre nézve tesz elfogadó nyilatkozatot, - amelyre az elővásárlási joga vonatkozik – nyilatkozata új ajánlatnak minősül, így közte és az Önkormányzat között a szerződés csak akkor jön létre, ha ajánlatát az Önkormányzat elfogadja.

(3)⁵

(4) Azt a helyiséget, amelynek bérlője van, más személynek csak akkor lehet eladni, ha a bérlő elővásárlási jogával nem él.

Az elővásárlási jog gyakorlásának eljárási rendje

5. § A Képviselőtestület az elidegenítési szándékáról hozott döntést követő 15 napon belül írásban közli az elővásárlási joggal érintett helyiség bérlőjével az elidegenítési szándékát és az elővásárlásra jogosult bérlőnek felajánlja a helyiséget megvásárlásra - továbbiakban: eladási ajánlat.

6. § Az eladási ajánlatnak legalább a következőket kell tartalmaznia:

- a) Az Önkormányzat elidegenítési szándékával érintett helyiség, illetve az elidegenítési szándékkal érintett, kizárólag önkormányzati tulajdonú épület pontos megjelölését (cím és helyrajzi szám),
- b) annak tényét, hogy az Önkormányzat az érintett helyiséget vagy az azt magában foglaló, kizárólag önkormányzati tulajdonú épületet kívánja-e értékesíteni,

³ Megállapította a 14/2010. (IV. 07.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos 2010. IV. 20-tól.

⁴ A II. részt érintő módosítást Beiktatta a 14/2010. (IV. 7.) önkormányzati rendelet 4. §. Hatályos 2010. IV. 20-tól.

⁵ A 4. § (3) bekezdést a 72/2011. (X. 12.) AB határozat 1. pontja megsemmisítette 2011. november 30-val.

- c) annak meghatározását, hogy a bérlő elővásárlási joga pontosan mire terjed ki, figyelemmel 3. § (2) bekezdésben foglaltakra,
- d) annak tényét, hogy abban az esetben, ha az elővásárlásra jogosult bérlő él elővásárlási jogával versenyeztetési eljárás lefolytatására nem kerül sor.
- e) a versenyeztetés esetére irányadó minimális eladási árat jelentő forgalmi értéket,
- f) egyes helyiség értékesítése során az elővásárlásra jogosult bérlő részére jogszabály alapján járó vételárkedvezmény mértékét és az így a részére kialakult eladási árat, annak megfizetés módját és határidejét,
- g) tájékoztatást az e Rendeletben foglaltak szerint arra vonatkozóan, hogy mennyi időn belül és milyen eljárás keretében gyakorolható az elővásárlási jog,
- h) az elővásárlási jog gyakorlásáról való jognyilatkozat és a vételár tekintetében a Letéteményes ügyvéd meghatározását,
- i) tájékoztatást arról, hogy az adásvételi szerződés meg nem kötése vagy attól való vevői elállás bánatpénz fizetési kötelezettséget von maga után.

7. § (1) Az elővásárlásra jogosult bérlő az elővásárlási jogát az eladási ajánlat kézhezvételét követő 30 napon belül gyakorolhatja. A határidőt a Bizottság indokolt esetben egyszer 30 nappal meghosszabbíthatja. Az elővásárlási jog gyakorlása esetén ezen a határidőn belül kell:

- a.) az eladási ajánlatban közölt feltételek szerinti, a hatályos jogszabályok szerint az adásvételi szerződésre megszabott alakban kiállított jognyilatkozatot az eladási ajánlatban megjelölt Letéteményes ügyvédhez eljuttatni, a személyazonosság igazolásával és az aláírási jogosultág igazolásával egyetemben, továbbá
- b.) az eladási ajánlatban közölt vételárat a Letéteményes ügyvédnél letétbe helyezni, és
- c.) igazolni, hogy az elővásárlási jogával élni kívánó bérlőnek bérleti díj vagy közüzemi díj vagy a TV. 89. § (4) bekezdésében rögzített tartozása nincs.

(2) A határidő jogvesztő.

8. § Az Önkormányzat az elővásárlási jog fentieknek megfelelően történő gyakorlása esetén az adásvételi szerződést 10 napon belül megkötí az elővásárlási jog gyakorlójával.

9. § Amennyiben az elővásárlási jog gyakorlója az adásvételi szerződést az Önkormányzat által megszabott határidőben nem köti meg vagy attól eláll, úgy az eladási ajánlatban közölt vételár 25 %-át bánatpénz jogcímén köteles az Önkormányzat részére megfizetni.

10.§⁶ Az önkormányzat tulajdonában lévő bérlővel terhelt nem lakás célú helyiség elidegenítése esetén a nemzeti vagyonról szóló törvény szerint az állam elővásárlási joga a bérlő elővásárlási jogát megelőzi.

A helyiségek eladása versenyeztetés útján:

A pályázat

11. § (1) A pályázat egyidejűleg több ingatlan értékesítésére is kiírható.

(2)⁷ A pályázat kiírásáról, kiírás tartalmáról a Bizottság javaslata alapján a Kt. dönt. A pályázat kiírása előtt a helyiséget jelen rendeletben foglaltak szerint az elővásárlásra jogosultnak kell vásárlásra felajánlani. Pályázat útján a helyiséget akkor lehet másnak eladni, ha az elővásárlásra jogosult e jogával nem él.

(3) A pályázati felhívás közzétételének, pályázati felhívásnak továbbá a kiírásnak, a pályázati eljárás lebonyolításának szabályait a 20/2009. (VI. 02.) önkormányzati rendelet versenyeztetési szabályzata tartalmazza.

⁶ Megállapította a 15/2012. (III.21.) önkormányzati rendelet 1.§. Hatályos: 2012. március 22- től.

⁷ A 11. § (2) bekezdése a 72/2011. (X. 12.) AB határozat 1. pontjának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2011. XI. 30-tól.

(4) A pályázatot a Kt. eredménytelennek nyilvánítja, ha érvényes pályázat nem érkezett vagy eredménytelennek nyilváníthatja, ha csak egy érvényes pályázatot nyújtottak be. A pályázat eredményét a pályázókkal a Kt. döntést követő tizenöt napon belül írásban közölni kell.

A helyiségek forgalmi értékével és vételárával kapcsolatos szabályok

A forgalmi érték megállapítása

12. § A Kt. az Önkormányzat tulajdonában álló helyiséget a rendeletben meghatározott kivételekkel, beköltözhető forgalmi értéken (a továbbiakban: forgalmi érték) idegeníti el.

13. § (1) A helyiség forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik, amelyet úgy kell elkészíttetni, hogy tartalmazza az eladásra kerülő helyiség, az épület, és a hozzátartozó telek jogi helyzetével és műszaki állapotával összefüggő, továbbá a forgalmi érték meghatározását befolyásoló egyéb adatokat.

(2) Az értékbecslésben az ingatlan-nyilvántartás alapján közölni kell az ingatlan tulajdoni lapjának I-III. RÉSZ-ében szereplő adatokat.

A helyiségek vételára

14. § (1) Ha a bérelt helyiséget a bérlő vagy más elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár a helyiség forgalmi értéke.

(2)⁸ A vételár a helyiség forgalmi értékének 70%-a:

- a) azon helyiségek esetében, amelyek bérlőtől a ZRt., ill. jogelődje akár az 519/1995. (VI. 23.) KT határozat, akár a 402/2004. (V. 13.) KT határozat szerinti emelt bérleti díj megfizetését igényelte, és a bérlő a hivatkozott KT határozatok alapján az emelt bérleti díjat az arra vonatkozó első igénybejelentés időpontjától kezdve a KT határozatoknak megfelelően fizeti,
- b) azon helyiségek esetében, amelyek bérlőtől a ZRt. ill. jogelődje akár az 519/1995. (VI. 23.) KT határozat, akár a 402/2004. (V. 13.) KT határozat szerinti emelt bérleti díj megfizetését sikertelenül igényelte, amennyiben a vevő vállalja, hogy a hivatkozott bérleti díj emelés legkorábbi igénylésének időpontjától kezdve az 519/1995. (VI. 23.) KT határozat, majd a 402/2004. (V. 13.) KT határozat szerinti emelt bérleti díj és a ténylegesen fizetett (s szerződésben rögzített) helyiségbér különbözetét a bérbeadónak megfizeti.
- c) azon helyiségek esetében, amelyekre vonatkozóan az arra jogosult jelen rendelet hatályba lépését megelőzően vételi kérelmet nyújtott be.

(3) A vételárat egy összegben kell megfizetni.

(4) Pályázat esetén a vételár a legmagasabb összegű ajánlat.

(5) A vételár e jogszabályban meghatározott kivételeken kívül - nem csökkenthető.

A helyiségek elidegenítésének közös szabályai

Az elidegenítés sajátos feltételei

15 § (1) Ha jogszabály szerint az épületet a helyiség eladása előtt társasházzá kell alakítani, az épületben lévő albetétek értékesíthetők. Ugyanez érvényes akkor is, ha a helyiség már társasházzá alakított épületben van.

(2) Az elidegenítési tilalom alatt álló helyiség, e tilalom fennállása alatt és a tulajdoni perrel érintett helyiség, a per jogerős befejezéséig eladásra nem vehető számításba.

⁸ Megállapította az 1/2009. (I. 26.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos 2009. január 26-tól.

(3) Ha a helyiség bérlőjének bérleti díj vagy közüzemi díj vagy a Ltv. 89. § (4) bekezdésében rögzített tartozása vagy jogvitája van, a tartozás rendezéséig, illetve a jogvita jogerős lezárásáig elővásárlási jogával nem élhet.

(4) Az eladásra való kijelölésnél törekedni kell a helyiségek közös tulajdonának a megszüntetésére.

(5) Ha a helyiség harmadik személy (pl: Kulturális Örökségvédelmi Hivatal) hozzájárulásával adható el, a hozzájárulást a Kt. eladással kapcsolatos első döntését megelőzően kell beszerezni. Az adásvételi szerződésnek a harmadik személy hozzájárulásában meghatározott feltételeket tartalmaznia kell.

16 § (1) A helyiség vételára után számítva a vételáron felül általános forgalmi adót is kell fizetni, tekintet nélkül arra, hogy milyen módon kerül eladásra.

(2) A vételárat készpénzben vagy átutalással kell teljesíteni.

(3)⁹ Amennyiben a vevő a vételár megfizetésével késedelembe esik, akkor a késedelembe esés időpontjától kezdve köteles a PTK. szerinti törvényes késedelmi kamatot fizetni.

17. § (1) A bérlőtársak - ellenkező megállapodásuk hiányában - együttesen gyakorolhatják a helyiség megvásárlásával kapcsolatos jogukat. Ha a bérlőtársaknak az adásvételi szerződés tervezetével kapcsolatos nyilatkozata eltérő közlést nem tartalmaz, azt úgy kell tekinteni, hogy a helyiségen egyenlő arányú tulajdont kívánnak szerezni.

(2) Az adásvételi szerződés tervezetét valamennyi bérlőtársnak el kell juttatni, függetlenül attól, hogy valamennyi bérlőtárs élt-e bejelentéssel.

(3) Ha a bérlőtársak ajánlatot elfogadó nyilatkozatai nem egybehangzóak, azt úgy kell tekinteni, hogy az ajánlatot nem fogadták el. A bérlőtárs bejelentése és más nyilatkozata a másik bérlőtársra - eltérő megállapodásuk hiányában - nem hat ki.

Az adásvételi szerződés megkötése

18. § (1) Az adásvételi szerződést úgy kell megkötni, hogy az alkalmas legyen a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásban való átvezetésére.

(2) Az adásvételi szerződésben rögzíteni kell a vételárra, a vételár megfizetésére és a vételárból adott kedvezményre vonatkozó, e rendeletben meghatározott feltételeket, valamint a vevővel a vételár megfizetéséről - e rendelet keretei között létrejött megállapodást.

III.Rész

Záró rendelkezések

19. § (1) Az új bérleti díj megfizetésén az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjáról szóló többször módosított 519/1995. (VI. 23.) számú Kt. határozat (a továbbiakban: 519/1995. határozat) szerinti - ún. hat lépcsős bérleti díj - és a 402/2004.(V.13.) szerinti első igénylésének időpontja és a bérleti szerződés aláírása közötti időszakra az 519/1995. és a 402/2004.(V.13.) határozat szerint igényelt és a ténylegesen fizetett (szerződésben rögzített) helyiségbér különbözet (továbbiakban: bérkülönbözet) megfizetését is érteni kell.

(2) A bérkülönbözet rendezéséről a Kt. határozata szerint megállapodás köthető. Az elidegenítésről való döntésnek ebben az esetben is feltétele, hogy a bérlő a ténylegesen még nem rendezett (meg

⁹ Megállapította a 15/2012. (III.21.) önkormányzati rendelet 2.§. Hatályos: 2012. március 22- től.

nem fizetett vagy teljesített értéknövelő beruházással még nem rendezett) bérkülönbözöt a bérbeadónak megfizesse, a megállapodás szerint halasztott összeggel együtt.

19/A §¹⁰ E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Hatálybalépés

20. § (1) Ezen rendelet 2007. május 1. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is kell alkalmazni.¹¹

(2) Ezen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 11/1996.(IV.23), 22/1996. (VII. 22.), 30/1996. (X. 9.), 39/1996. (XII. 16.) 12/1997.(IV. 15.), 9/1998.(IV. 17.), 21/2000.(06.16), 2/2001. (II. 22.), 28/2004.(V.24), 31/2005.(XI.21.) a 12/2006.(IV.18) és a 37/2006.(X.10.) Belváros-Lipótváros önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik.

(3) Belváros – Lipótváros, Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló- többször módosított- 11/2006. (IV.18.) számú rendelete 3. számú mellékletében felsorolt hatáskörök az e rendeletben foglaltak szerint módosulnak.

Rogán Antal
polgármester

Dr. Rónaszéki László
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2007. április 19. napján kihirdetésre került. A kihirdetés időtartalma 30 nap.

Dr. Rónaszéki László
jegyző

¹⁰ Beiktatta a 26/2009. (VI. 23.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos 2009. VI. 23-tól.

¹¹ Beiktatta az 1/2009. (I. 26.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos 2009. I. 26-tól.