

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

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

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, helyiségsoportok (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 elidegenítésére terjed ki.

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 Vagyongazdálkodási 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;

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

II. Rész

A helyiségek eladására vonatkozó döntések rendje

A bérlő vételi szándékának bejelentése

3. § (1) 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.

(2) Az (1) bekezdésben nem említett önkormányzati tulajdonú egyéb helyiségek elidegenítése során a bérlőt elővásárlási jogot illeti meg, melynek gyakorlása az (1) bekezdésben foglaltak szerint történhet.

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

4. § (1) A helyiség megvásárlása iránti szándék bejelentése során közölni kell, hogy:

a) a bérlő mely helyiséget (helyiségcsoportot) kívánja megvásárolni, valamint a bérleti szerződésre vonatkozó adatokat (a bérleti szerződés kelte, esetleges száma);

b) a helyiségre áll-e fenn bér- vagy közüzemi díj hátralék, s ha igen, ennek mennyi az összege;

c) a helyiségnek - az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjáról szóló - a hatályos Kt. határozatában (a továbbiakban: Kt. határozat) szabályozott bérleti díja megfizetéséről a bérbeadó és a bérlő között a megállapodás létrejött-e.

d) kötelezettséget kell vállalnia a 11.§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a helyiség értékbecslés költségeinek megfizetésére.

(2) A helyiség elidegenítéséről szóló tulajdonosi döntési eljárást megindítását megelőzően a beérkezett vételi ajánlatról szóló tájékoztatást meg kell küldeni azon települési képviselőnek is véleményezésre, akinek a választókerületében a helyiség van.

A Kt.-nak a bérelt helyiségek eladásával kapcsolatos döntései

5. § A Kt. az eladásról két döntést hoz. Először a Bizottság javaslata alapján meghatározza, kijelöli az eladásra számításba vehető helyiségek körét. (eladásra történő kijelölés) Ennek alapján kell előkészíteni az adásvételi szerződés jóváhagyásáról (a továbbiakban: az eladás jóváhagyása) szóló javaslatot.

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

a) Belváros–Lipótváros kerületi városrendezési és építési szabályzata (B-LVSV) 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.

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

(3) A Kt. az (1)-(2) bekezdésben és az 5. § -ban foglaltakat is figyelembe véve az első, a helyiség eladásra történő kijelöléséről szóló döntését a vételi szándék bejelentésétől számított legkésőbb 12 hónapon belül hozza meg.

7.§ (1) A Kt. az eladással kapcsolatos második döntésével jóváhagyja az adásvételi szerződést vagy dönt arról, hogy a helyiség nem adható el és az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja.

(2) A Kt. az adásvételi szerződések (1) bekezdés szerinti jóváhagyásáról csak azon helyiségekkel kapcsolatban hoz döntést, amelyek esetében a vonatkozó hatályos Kt. határozat szerinti új bérleti díj megfizetéséről a bérbeadó és a bérlő között a megállapodás már létrejött, az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Bizottság jóváhagyta és a Zrt. által a megküldött adásvételi szerződést a bérlő aláírta.

(3) A bérlőnek megküldött szerződés tervezetnek tartalmaznia kell:

a) a helyiség pontos megjelölését, ingatlan-nyilvántartási adatait, a helyiség forgalmi értékét;

b) az e rendelet szerint megállapított teljes vételárát,

c) azt, ha a helyiség műemlék vagy helyi védetség alatt álló épületben van továbbá ha a helyiségben iparművészeti védetség alatt lévő berendezések, tárgyak, mennezet van és azokat a jogszabályi kötelezettségeket, amelyek a védetségre tekintettel a tulajdonost terhelik

(4) Ha a bérlő az eladási ajánlatban közölt forgalmi érték felülvizsgálatát kéri, a kérelemről a Bizottság dönt. Az (6) bekezdésben meghatározott eljárás időtartama a felülvizsgálati kérelem előterjesztése és a döntésre jogosult állásfoglalásának közlése közötti időtartammal megnő.

(5) A Kt. az eladás jóváhagyásánál különösen a következőket mérlegeli:

a) az eladással, illetve a bérbeadással kapcsolatos gazdaságossági szempontokat;

b) azt, hogy a helyiséget megvásárolni szándékozóknak van-e az Önkormányzattal vagy az Rt.-vel szemben bármely jogcímen fennálló bérleti díj, közüzemi díj vagy adótartozása, illetve van-e a bérbeadó és a bérlő között bíróság előtt jogvita.

c) azt, hogy a helyiség tulajdonjogi helyzete rendezett-e.

(6) A Kt. második döntésére az adásvételi szerződés tervezetének a bérlő részére történő megküldésétől számított száz napon belül kell javaslatot tenni.

(7) A bérlőt tájékoztatni kell arról, hogy az adásvételi szerződés akkor jön létre, ha a Kt. az adásvételi szerződést jóváhagyja és felhatalmazása alapján azt a Polgármester aláírja.

(8) Az Önkormányzat ajánlati kötöttsége hatvan nap. A Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság a határidőt rendkívüli esetben meghosszabbíthatja. A határidő eredménytelen elteltét követően a tulajdonos ajánlati kötöttsége megszűnik.

(9) Az adásvételi szerződés megkötésének, polgármester által történő aláírásának feltétele, hogy a vonatkozó hatályos Kt. határozat alapján létrejött megállapodás szerinti, a rendelet 20.§ (1) bekezdése szerinti új bérleti díjat a vevő megfizesse.

(10) A Vevő 45 napot meghaladó fizetési késedelme esetén, Bizottság döntése alapján a Polgármester jogosult egyoldalú jognyilatkozattal a Szerződéstől elállni.

(11) Az adásvételi szerződés vagy az ajánlati kötöttség megszűnése esetén a bérleti szerződés visszaállításra kerül, amennyiben a bérlő a Kt. határozat szerinti új bérleti díjjal megegyező használati díjat megfizet arra az időtartamra, amely a bérleti szerződés megszűnésétől az adásvételtől történő elállásig eltelt.

8.§ (1) A Kt. az 7.§ (1) bekezdésben megjelölt döntéseket az épületben lévő egyes helyiségeket illetően is hozhat. (2) Ha a Kt. olyan döntést hoz, hogy a helyiséget eladásra nem lehet számításba venni, vagy az adásvételi szerződést nem hagyja jóvá, a bérlő e döntések meghozatalától számított hat hónap elteltével igényelheti a határozatok felülvizsgálatát. A Kt. ettől rövidebb határidőt is megállapíthat.

A pályázat

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

(2) Pályázat csak nyilvános lehet, azon mindenki, korlátozás nélkül részt vehet.

(3) A pályázati felhívás közzétételének, pályázati felhívásnak továbbá a kiírásnak, a pályázati eljárás lebonyolításának szabályait a 14/2007. (IV. 19.) önkormányzati rendelet versenyzetési szabályzata tartalmazza.

(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

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

11. § (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.

(3) Az értékbecslés költségét a vételi ajánlatot benyújtó köteles megfizetni, amennyiben az ő vagy az ő érdekkörében felmerült okból a rendeletben és a vonatkozó Kt. határozatban meghatározott időintervallumon belül az adásvételi szerződés az Önkormányzat és az ajánlattevő között nem jön létre vagy az adásvételi szerződés megszűnik.

A helyiségek vételára

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

(2) Azon bérlők esetében, akikről a ZRt. már igényelte az 519/1995. (VI.23.) határozat szerinti bérleti díj megfizetését, de a bérlő a szerződés módosításától elzárkózott, a vételár a helyiség forgalmi értékének hetven százaléka, amennyiben a bérlő az 519/1995. (VI.23.) határozat szerinti - ún. hat lépcsős bérleti díj – legkorábbi igénylésének időpontja és az új bérleti díj jelen határozat alapján történő igénylése közötti időszakra megállapított az igényelt és a ténylegesen fizetett (s szerződésben rögzített) helyiségbér különbözetét megfizetik.

(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.

Profilkötöttség

13. § (1) A vevő kérelmére a helyiség vevőjével olyan megállapodás is köthető, amelyben a vevő esetleges jogutódjára is kiterjedő hatállyal vállalja, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől számított öt, illetőleg tíz évig a megvásárolt helyiségben a szerződésben meghatározott tevékenységet folytatja. Ebben az esetben a helyiség vételárát az (3) bekezdésben foglaltak szerint kell megállapítani.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott profilkötöttség vállalásának és az ezzel járó vételárkedvezménynek engedélyezéséről indokolt, különösképpen kiskereskedelmi és kisipari szolgáltatás folytatásának vállalása

esetében a Bizottság jogosult dönteni azzal a feltétellel, hogy a Bizottság által támogatott, jóváhagyott tevékenységet a bérlemény(csoport) legalább kétharmad részén kell folytatni, figyelmen kívül hagyva a kiszolgáló helyiségek (pl. mosdó, WC, konyha stb.) alapterületét.

(3) Ha a vevő az (1)-(2) bekezdés szerint jóváhagyott tevékenységet az adásvételi szerződés megkötését követően öt évig vállalja folytatni, úgy a helyiség 12 §-ban szabályozott vételárát öt százalékkal, tíz év esetén, tíz százalékkal csökkenteni kell.

14. § (1) Ha a helyiség vevője, ideértve azt is, aki a helyiség tulajdonjogát a vevőtől megszerzi, a 13 § (1) bekezdésén alapuló megállapodásban foglalt kötelezettségét a szerződés megkötésétől számított 5 év elteltét megelőzően megszegi, köteles megfizetni az Önkormányzatnak.

a) azt a vételár különbséget, amely a 12. §-ban és 13 § (3) bekezdésében szabályozott vételár között van;

b) az *a)* pont szerint számított vételár különbözethez a Ptk. szerinti késedelmi kamatát az adásvételi szerződés megkötése és a vételár különbözet tényleges teljesítése közötti időtartamra;

(2) Amennyiben a helyiség vevője, ideértve azt is, aki a helyiség tulajdonjogát a vevőtől megszerzi, kérelmére a 13 § (1) bekezdésén alapuló megállapodásban rögzített 10 évig vállalt kötelezettség 5 évig terjedő kötelezettségvállalásra módosítható, amennyiben a kötelezett megfizeti az Önkormányzatnak

a) azt a vételár különbséget, amely a 12. §-ban és 13 § (3) bekezdésében szabályozott vételár között van;

b) az *a)* pont szerint számított vételár különbözethez a Ptk. szerinti késedelmi kamatát az adásvételi szerződés megkötését követő 5 év időtartamra vonatkozóan.

(3) A 12. §-ban és a 13. § (3) bekezdésében szabályozott vételár közötti különbözet összege és járulékainak erejéig az Önkormányzat javára jelzálogjogot kell kikötni, amelynek törlesztéséhez akkor lehet hozzájárulni, ha a vételár különbözet az (1) (2) bekezdés szerint megfizetésre került vagy a 13. § (1) bekezdésén alapuló megállapodásban foglaltakat a vállalt időtartamon belül a vevő betartotta.

15. § (1) A 13. § (1) bekezdésén alapuló megállapodásban ki kell kötni, hogy az Önkormányzat vagy meghatalmazottja a helyiségben folytatott tevékenységet ellenőrizheti. Ha a vevő a megállapodásban vállalt kötelezettségét megszegi, az Önkormányzat felhívja, hogy 30 napon belül szüntesse meg a megállapodásba ütköző tevékenységét. Amennyiben a helyiség tulajdonosa a felhívásnak határidőben nem tesz eleget, a 14. §-ban foglaltakat kell alkalmazni.

(2) A 13. §-ban és a 14 §-ban, valamint az (1) bekezdésében foglalt feltételek teljesítését a vevőnek a 13. § (1) bekezdésén alapuló megállapodásban vállalnia kell. Ha a vevő ennek teljesítésére nem vállal kötelezettséget, a megállapodás nem köthető meg.

A helyiségek elidegenítésének közös szabályai

Az elidegenítés sajátos feltételei

16 § (1) Ha jogszabály szerint az épületet a helyiség eladása előtt társasházzá kell alakítani, csak az épületben lévő olyan helyiség adható el, amely önálló albetét. 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.

(3) Ha a helyiség bérlőjének a 7. § (5) bekezdés *b)* pontjában megjelölt tartozása vagy jogvitája van, a tartozás fennállásáig, illetve a jogvita lezárásáig a szerződés nem köthető meg.

(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.

17 § (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 vételárát készpénzben vagy átutalással kell teljesíteni.

(3) Amennyiben a vevő a vételár megfizetésével késedelembe esik, köteles a késedelem időtartamára késedelmi kamatot fizetni, melynek mértéke – a késedelmesen megfizetett vételár tekintetében – a késedelem időpontjában hatályos költségvetési törvényben meghatározott alapkamat (jegybanki alapkamat).

18. § (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

19. § (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

20.§ (1) Az új bérlési díj megfizetésén az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlési díjáról szóló többször módosított 519/1995. (VI. 23.) számú Kt. határozat (a továbbiakban: 519/1995. határozat) szerinti - ún. hat lépcsős bérlési díj - és a 402/2004.(V.13.) szerinti első igénylésének időpontja és a bérlési 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 rendezésről a Kt. határozata szerint megállapodás köthető. Az elidegenítésről való döntésnek ebben az esetben is feltétele, hogy a bérlő a ténylegesen még nem rendezett (meg nem fizetett vagy teljesített értéknövelő beruházással még nem rendezett) bérkülönbözet a bérbeadónak megfizesse, a megállapodás szerint halasztott összeggel együtt.

Hatálybalépés

21. § (1) Ezen rendelet 2007. május 1. napján lép hatályba.

(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