

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2010. (IV. 7.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában lévő bérlővel terhelt nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/2007. (IV. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról és az önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés egyes szabályairól szóló 20/2009. (VI. 02.) önkormányzati rendelet módosításáról

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Képviselő-testülete 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 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 szóló 16/2007. (IV. 19.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: ER) valamint a Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzatának 20/2009. (VI. 02.) rendelete az önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés egyes szabályairól szóló önkormányzati rendeletet az alábbiak szerint módosítja:

1. §

Az ER 1. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(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.

2. §

Az ER 2. § (3) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

(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;
- f) **az elővásárlási jog gyakorlására irányuló eljárás lefolytatását.**

3. §

Az ER 3. §-a elé a következő alcím kerül és a 3. § helyébe a következő rendelkezés lép:

A helyiségek eladására vonatkozó döntések rendje

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 értékbecslésének az elvégzését.

4. §

Az ER II. része helyébe a következő rendelkezések lépnek:

II. Rész

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

(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,
- 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. § Több elővásárlásra jogosult közül az gyakorolhatja az elővásárlási jogát, aki a 6. §-ban foglalt feltételeket hamarabb teljesíti. Több egy sorban elővásárlásra jogosult az egymás közötti megegyezésüknek megfelelően élhet az elővásárlási joggal. Megegyezés hiányában a több egy sorban jogosult személy közül az Önkormányzat választhat.

A helyiségek eladása versenyeztetés útján:

A pályázat

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

(2) 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 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.

(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)¹ A vételár a helyiség forgalmi értékének 70%-a:

- a) azon helyiségek esetében, amelyek bérlőitől 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 bérlőitől 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 hatálya 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.

(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 joggal 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.

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

(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).

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.

5. §

Az ER 19. § -ának számozása 20. §-ra változik.

6. §

A Vagyonrendelet 13. § -a helyébe a következő rendelkezés lép:

13. § Önkormányzati vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát átengedni - ha **jogszabály** kivételt nem tesz - csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyezettetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet amennyiben az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 25 millió forintot meghaladja.

7. §

A rendelet 2010. április 20-án lép hatályba.

dr. Rónaszéki László
jegyző

Rogán Antal
polgármester

A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 2010. április 7-én történő kifüggesztéssel megtörtént, a kifüggesztés időtartama 30 nap.

dr. Rónaszéki László
jegyző