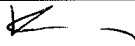


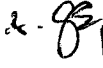
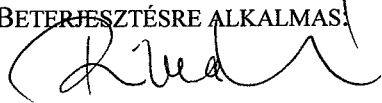




# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

4/11

<b>Előterjesztő:</b> Dr. Kocsis Máté polgármester	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. június 19.	..... sz. napirend
<b>Tárgy:</b> Javaslat a 15/2005. (IV. 20.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésére és új rendelet alkotására	
A napirendet <u>nyílt</u> ülésen kell tárgyalni, a <u>rendelet</u> elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT. 	
KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ ÉS DR. GÖRCSÖS MÓNICA IRODAVEZETŐ 	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 	
JOGI KONTROLL: 	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:  RIMÁN EDINA JEGYZŐ	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi	<input checked="" type="checkbox"/>
Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi	<input type="checkbox"/>
<u>Határozati javaslat a bizottság számára:</u> A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 15/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet a 2005. évi elfogadása óta 129 módosításon esett át, így jelentős számú kiüresedett bekezdéssel és ponttal rendelkezik, szerkesztési hibák is fellelhetők benne. Jogtechnikai okokból új rendelet megalkotása indokolt és szükséges, az egységes szerkezet kialakítása érdekében.

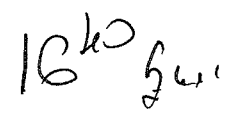
Az új rendeletben a fent megjelölt hibák szerkezeti átszervezése, a módosítások során történt hibák, utalások kijavítása megtörtént.

A rendelet főbb módosításai a jelenleg hatályos, hatályon kívül helyezendő 15/2005. (IV. 20.) számú rendelethez képest:

- megszűnt a /betűjel paragrafusszámozás,
- a bizottságok megnevezése egységes: a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság,
- kijavításra kerültek a mondatszerkesztési hibák,
- törlésre, javításra kerültek a téves hivatkozások,
- törlésre kerültek azok a rendelkezések, amelyek nem előírások, hanem eljárási rendet szabályoznak, mivel ezek nem rendeletben szabályozandó tételek (pl.: épület elidegenítésre történő kijelöléséről szóló értesítések kiküldése, kérelmező részére küldendő tájékoztatók, hiánypótlási felhívás kiküldése, értesítések),
- törlésre kerültek azok a rendelkezések, amelyet törvények, más rendeletek szabályoznak (pl.: társasházzá alapítás, értékbecslés tartalmi követelményei),

ÉRKEZETT

2013 JUN 11



- törlésre került azon rendelkezés, hogy a bérlő számára figyelembe vehető beruházások mértékét az értékbecslések felülvizsgálatát végző szakértő hagyja jóvá, mivel a bérlő részére csak azok a beruházások vehetők figyelembe, amelyről előzetesen a bérbeadóval megállapodott, így azok mértékét a bérbeadó határozza meg, nem a szakértő,
- törlésre kerültek az Önkormányzat által visszafizetendő felújítási hányad megtérítésére vonatkozó rendelkezések, mivel a pályázat útján szerzett támogatásból létesített felújítások esetén elidegenítési tilalom kerül az ingatlanokra annak a szervezetnek a rendelkezésére, amelyik a támogatást adta,
- törlésre kerültek a vevőt terhelő munkálatok és tūrési kötelezettség, mivel az Önkormányzat tiszta önkormányzati tulajdonban álló épületen végezhet felújításokat, amelyekre vonatkozó tūrési kötelezettséget nem az elidegenítés feltételeiről szóló rendeletben kell szabályozni. Amennyiben az Önkormányzat HVT területen lévő bérlemény elidegenítésére a rendeletben foglaltaktól eltérő feltételeket kíván meghatározni, azt a HVT területen lévő helyiség elidegenítése fejezetben, külön Képviselő-testületi határozatban az aktuális igényeknek megfelelően megteheti.
- a megfelelő rendeleti szakaszhoz átrendezésre kerültek az adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó határidők
- törlésre kerültek az egy telek méretet meghaladó ingatlanokkal kapcsolatos szabályok, mivel azokat az egyéb szabályozások alapján kell elvégezni, még az elidegenítésre történő kijelölés előtt.

A rendelet a Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. hatályba lépését követően csak részben került módosításra, tekintettel arra, hogy a törvény rendelkezései alapján elkészítendő Vagyonrendeletet a Kormányhivatal megkifogásolta, és a kifogások szerinti rendelet módosítás 2013. május 27. napján lépett hatályba. Az előterjesztés 1. számú mellékletét képező rendelet elfogadásával a törvényi rendelkezések átvezetésére sor kerül.

A Képviselő-testület hatásköre az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és (2) bekezdésén, Képviselő-testület döntése 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 58. § (2) bekezdésén alapul.

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.

A rendelet elfogadása fedezetet nem igényel.

A leírtak megvalósulása érdekében kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés 1. számú mellékletében szereplő 25 §-ból álló önkormányzati rendeletet elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2013. május 23.

Tisztelettel:



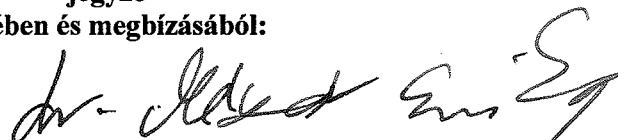
**Dr. Kocsis Máté**  
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

**Rimán Edina**

jegyő

nevében és megbízásából:



**Dr. Mészár Erika**  
aljegyző

2013 JÜN 10.

2013 JÜN 11.

Melléklet:

1. számú melléklet: rendelet tervezet

**.../2013. (...) 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 LXXXVIII. 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 bére adott helyiségre vonatkozó szabályok érvényesek az olyan helyiségre is, amelynek nem bérelője, 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) jogvita 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 mást nem tartalmaz az épület elidegenítésre való kijelölése esetén a bennük lévő helyiségek is elidegenítésre kijelöltnek 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 vezetékhálózatba 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 vagyongazdálkodó 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 vagyongazdálkodókkal bármilyen, helyiségbérléssel 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 vagyonkezelő 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 bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetők:

- 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 elidegeníthetők.

### **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 helyiség rész megvásárlásra kerül, vagy ha az üres társbérleti helyiség részt a másik társbérleti helyiség rész 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 m<sup>2</sup> alapterületű, és a közvetlen szomszéd ingatlan tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni, függetlenül attól, hogy a helyiség mikor került utójára 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 elvégzetetett 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 vételár, 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 idő 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 elemeket.

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 vagyonkezelő 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) bérlő 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 kötöttség idejét,
- h) a vételár megfizetésének feltételeit,
- i) 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 kötöttség 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.

#### IV. FEJEZET

### A FORGALMI ÉRTÉK ÉS A VÉTELÁR

#### A forgalmi érték megállapítása

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

(2) Az értékbecslés során meg kell határozni, hogy az értékbecslés időpontjában érvényes forgalmi értékében milyen hányadot képviselnek a bérlő – az értékbecslés időpontjától visszamenőlegesen számított hét éven belül – elvégzett azon beruházásai, amelyeket a jelen rendelet alapján a bérlő javára figyelembe kell venni. Az értékbecslés elkészítése során csak azokat az értéknövelő beruházásokat kell felmérni, amelyeket a bérbeadásról való megállapodás (a bérbeadó engedélye alapján) az a bérlő végzett, aki a helyiségnek az értékbecslés időpontjában a bérlője.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott korlátozások alkalmazása alól a bérlő kérelmére a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság felmentést adhat és hozzájárulhat a hét évnél régebben végzett, valamint a bérlő jogelődje által végzett értéknövelő munkálatok forgalmi értéket befolyásoló hatásának megállapításához is, ha a (2) bekezdésben meghatározott korlátozások alkalmazása a bérlővel szemben tisztességtelen üzleti magatartást valósítana meg.

(4) Azok a munkálatok vehetők figyelembe a bérlő javára értéknövelő beruházásként, amelyeket a bérlő – a bérbeadóval való munkálatok elvégzése előtt történt megállapodás vagy a bérbeadó engedélye alapján, a szükséges hatósági és más engedélyek birtokában – a helyiség közművesítése, romos vagy pincei helyiség helyreállítása, üzlethelyiséggé (például: étteremmé, műhellyé) való kialakítása, a helyiség alapterületének építés útján való növelése, vizesblokk kialakítása vagy számuk növelése érdekében mint építési, szerelési munkát végzett.

(5) A bérlő által – bérbeadó térítés és bérbeszámítás nélkül – létesített galéria esetében a (3)-(4) bekezdésben meghatározott korlátozásokat nem kell alkalmazni és galéria értéknövelő hatása figyelembe vehető a vevő javára, ha a galéria után bérleti díj megállapításra került.

(6) Az értékbecslés során figyelembe kell venni, hogy az Ltv. alapján az épület egyes elemeinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről a bérlő köteles gondoskodni.

(7) Nem vehetők figyelembe a bérlő javára értéknövelő beruházásként azok a munkálatok sem, amelyeket a bérlő azért végzett el, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenységének gyakorlásához szükséges módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

(8) Azokat a munkálatokat, amelyeket a bérlőnek kellett (és kell) a bérbeadóval szembeni megtérítési igény nélkül végeznie [(6) és (7) bekezdés] a bérlő javára akkor vehetők figyelembe, ha a bérbeadó és a bérlő a munkálatok elvégzése előtt írásban úgy állapodott meg, vagy a bérbeadó a munkálatok tulajdonosi engedélyezése során úgy nyilatkozott, hogy a munkálatok ellenértékét a bérlőnek megtéríti.

(9) Amennyiben a bérlő a bérleti díj megállapítása során az alacsonyabb bérleti díj mellett vállalta a helyiség saját költségén történő felújítását, helyreállítását, úgy a forgalmi érték megállapításánál csökkentő tényező nem vehető figyelembe a bérlő ráfordításai címén.

15. § (1) Az értékbecslés a helyiség beköltözhető forgalmi értékével kapcsolatban legalább három értéket tartalmazzon:

a) a helyiség beköltözhető forgalmi értékét, függetlenül attól, hogy a bérlő bármilyen munkálatot végzett-e a helyiségen,

- b) ha van megállapodás vagy bérbeadói nyilatkozat a bérlői beruházások megtérítéséről, a bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházások beköltözhető forgalmi értéken [a) pont szerinti értéken] belüli összegét, figyelembe véve a tulajdonosi jogokat gyakorló 14. § (3) bekezdése alapján hozott döntését és a 14. § (5) bekezdését is.
- c) az a) és b) pont szerinti forgalmi érték különbözetét, vagyis a bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházások nélkül számított beköltözhető forgalmi értéket.

(2) A bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházások esetén az értékbecslésben szerepeltetni kell, hogy:

- a) milyen értéknövelő munkálatok figyelembe vétele történt,
- b) az értéknövelő munkálatokat a bérlő – hét éven belül – melyik évben végezte el,
- c) a bérlő az értéknövelő munkálatokat a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával végezte-e el, s rendelkezésre áll-e a bérbeadó nyilatkozata a munkálatok megtérítéséről,
- d) történt-e az értéknövelő munkálatok miatt térítés fizetése a bérlőnek vagy bérbeszámítás, s ha igen milyen összeg erejéig, abból milyen összeg beszámítás a történt és milyen összeg beszámítása van még hátra,
- e) a bérlői beruházások a bérlő számvitelében – beruházások aktiválásakor – milyen összegben voltak, illetve vannak nyilvántartva,
- f) a bérlői beruházások a bérlő könyvelésében (számviteli nyilvántartásában) – az értékcsökkenési leírásokat figyelembe véve – milyen összegben vannak nyilvántartva,
- g) a bérlői beruházások avulását,
- h) a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a 14. § (3) bekezdése alapján mely munkálatok esetében engedélyezze a bérlő javára való figyelembevételt, és milyen értékben.

(3) A vételár alapját képező forgalmi értéket úgy kell megállapítani, hogy a helyiség beköltözhető forgalmi értékéből [(1) bekezdés a) pontja] le kell vonni a bérlő javára figyelembe vett, de a bérbeadó által bérbeszámítás útján vagy egyéb módon a bérbeadó ilyen értelmű nyilatkozata ellenére meg nem térített értéknövelő beruházások beköltözhető forgalmi értéken belüli összegét, s a kapott összeghez hozzá kell adni a bérbeadó által bérbeszámítás útján már megtérített összeget.

16. § Térítés mellett önkormányzati tulajdonba került helyiség esetében a szerzést követő 5 éven belül a forgalmi értéket – külön értékbecslés elkészítése nélkül – a beszerzési/bekerülési érték alapján kell megállapítani. 5 éven túl a forgalmi érték megállapításához ingatlanforgalmi értékbecslést kell készíttetni. Amennyiben a beszerzési/bekerülési érték magasabb az értékbecslésben megállapított forgalmi értéknél, úgy a magasabb értéket kell a vételár alapjául figyelembe venni.

### **A helyiségek vételára**

17. § (1) A helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a.

(2) Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került helyiséget a bérlője veszi meg az értékhatártól függően a Képviselő-testület, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a vevővel olyan megállapodás is köthető, amelyben a vevő – jogutódjára is kiterjedő hatállyal – vállalja, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől számított tíz évig a megvásárolt helyiségben a jelen szakaszban meghatározott tevékenységet folytatja. Ebben az esetben az (1) bekezdés alapján megállapított vételárat, a helyiség, bérlő által végzett felújítások értékével nem csökkentett nettó vételárat 10 %-ákal csökkenteni kell.

(3) A (2) bekezdés alapján különösen a következő tevékenységek folytatásának vállalásáról köthető megállapodás a helyiség vevőjével: