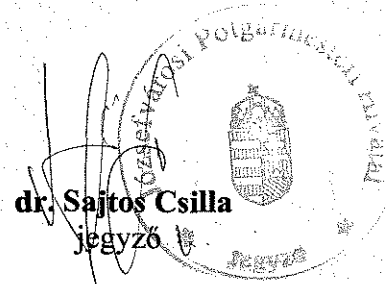


A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2023. február 23.



**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
4/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelete**

**egyes vagyongazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek
módosításáról és hatályon kívül helyezéséről**

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a 9. § tekintetében az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában és 107. §-ában, és a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköeiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés j) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § (1) A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 6. § (1) bekezdése a következő 22. ponttal egészül ki:

(A rendelet alkalmazásában:)

„22. Értéktérkép: ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő által negyedévente, értékmódosító tényezők figyelembevételével készített fajlagos forgalmi értéket tartalmazó szakvélemény.”

(2) A Vagyonrendelet 13. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az ingatlan elidegenítéséről, hasznosításáról vagy vagyonkezelésbe adásáról való döntés időpontjában 6 hónavnál nem régebbi, vagy nem régebben aktualizált értékbecslésnek kell rendelkezésre állni. Nem lakás céljára szolgáló ingatlan bérbeadása esetén értéktérkép alapján számított forgalmi érték alkalmazható.”

2. § (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában:)

„a) Beköltözhető forgalmi érték: az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet szerinti, aktuális értéktérkép alapján számított forgalmi érték.”

(2) A Rendelet 3. §-a a következő új h) ponttal egészül ki:

„h) Opció: a bérleti szerződésben kiköthető rendelkezés, mely alapján a helyiség bérlője a bérleti szerződés legalább 1, de legfeljebb 3 éves időtartamra történő meghosszabbítására jogosult.”

3. § A Rendelet 4. alcíme a következő 6/A. §-sal egészül ki:

„6/A. § (1) Amennyiben a hatáskörrel rendelkező bizottság által bérbeadásra kijelölt, legalább 3 éve üresen álló pincére vagy egyéb nem utcai helyiségre a (2) bekezdés szerinti személy vagy szervezet bérbevételi kérelmet nyújt be, a bérbeadó szervezet a bérleti szerződést megkötí.

(2) Az (1) bekezdés szerinti kérelmet

a) a társasház,

b) a társasházban tulajdonnal vagy bérleti szerződéssel rendelkező természetes személy, valamint

c) a 100%-os önkormányzati tulajdonú épületben bérleti jogvisztonnyal rendelkező illetve a bérlővel jogszerűen együtt lakó, a bérbeadó hozzájárulásával befogadott, jogszabály alapján a bérbeadó hozzájárulását nem igénylő befogadott személy nyújthatja be.”

4. § A Rendelet 8. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„8. § (1) Bérlőként természetes személlyel, egyéni vállalkozóval, jogi személlyel, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezettel köthető bérleti szerződés. Az olyan jogi személynek és jogi személynek nem minősülő szervezetnek, amely nem minősül a törvény erejénél fogva átláthatónak, a bérleti szerződés megkötéséhez átláthatósági nyilatkozatot kell tennie.

(2) Bérleti jogviszony létesítéséből kizárt az a személy, akinek az Önkormányzattal szemben köztartozása van, vagy akivel, illetve akinek a tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel szemben az Önkormányzatnak lakás- vagy helyiségbérleti jogvisztonyon alapuló lejárt követelése van. Amennyiben az adós kérelmezi és megfelelő biztosítékot, így különösen a tartozás összegének megfelelő bankgaranciát ad, úgy jogszabály kizáró rendelkezésének hiányában az Önkormányzat az adóssal a tartozás megfizetésének átütemezéséről megállapodást köthet.

(3) Az Új Teleki téri Piac bérlője az a személy, aki a piac területén lévő értékesítő helyiségre bérleti jogot szerez és a bérbeadó szervezettel szerződést köt.”

5. § A Rendelet 12. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Határozott időre kötött bérleti szerződés esetén a bérlőt előbérleti jog illeti meg.”

6. § A Rendelet 13. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Határozott időre kötött bérleti szerződés esetén a bérlő részére a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság opciót biztosíthat. Amennyiben a bérlő él az opciós jogával, a bérleti szerződés hosszabbításáról szóló megállapodást a bérbeadó szervezet a bérleti szerződésben foglaltakkal azonos feltétek szerint megkötí, ide nem értve azokat a rendelkezéseket, amelyeket jogszabály alapján módosítani szükséges.”

7. § A Rendelet 16. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A külön szolgáltatás díját a bérlőnek a bérleti díjon felül kell megfizetni.”

8. § (1) A Rendelet 43. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Bérlőkijelölési jog biztosításáról – pénzbeli térítés ellenében – és az erről szóló megállapodás feltételeiről, ide nem értve a jogszabályon alapuló bérlő kijelölési jogot, a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt. A megállapodásban részletesen kell szabályozni a bérlőkijelölésre jogosult, a bérbeadó és a kijelölt bérlő jogait és kötelezettségeit, valamint a bérlőkijelölési jog gyakorolhatóságának számát. A jogosult magát is jelölheti bérlőnek.”

(2) A Rendelet 43. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A bérlőkijelölési jog jogosultjával a bérbeadó szervezet a jelen rendelet rendelkezései alapján köti meg a bérleti szerződést, a bérleti díjakról szóló képviselő-testületi határozat szerint számított bérleti díjmértékkel.”

9. § (1) A Rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Rendelet 4. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

10. § A Rendelet

- a) 2. § (4) bekezdésében a „közötti megbízási szerződés” szövegrész helyébe a „közötti szerződés” szöveg,
- b) 4. § (1) bekezdésében az „a szerződés hatályba lépéséig” szövegrész helyébe az „az ingatlan birtokba adásáig” szöveg,
- c) 7. § (1) bekezdés a) pontjában a „25 millió forintot” szövegrész helyébe a „nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott összeget” szöveg,
- d) 16. § (1) bekezdés h) pontjában az „üzemeltetési közös költség” szövegrész helyébe az „üzemeltetési vagy közös költség” szöveg,
- e) 18. § (1) bekezdésében az „5” szövegrész helyébe a „15” szöveg,
- f) 18. § (1) bekezdésében a „20” szövegrész helyébe a „30” szöveg,
- g) 18/C. § (3) bekezdés k) pontjában a „30” szövegrész helyébe a „60” szöveg lép.

11. § Hatályát veszti a Rendelet

- a) 1. § (4) bekezdése,
- b) 14. § (5a) bekezdése,
- c) 17. § (5) bekezdésének a) és b) pontja,
- d) 40. § (2) bekezdése, valamint
- e) 45/A. §-a.


12. § Hatályát veszti a piacokról szóló 6/2014. (III. 06.) önkormányzati rendelet.

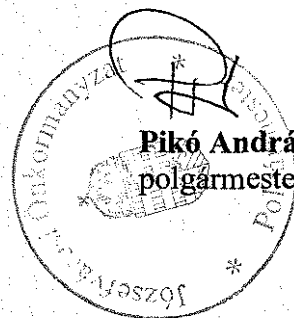
13. § Ez a rendelet 2023. február 27. napján lép hatályba.

Budapest, 2023. február 23.


dr. Sajtos Csilla
jegyző




Pikó András
polgármester



Szakmai terv

I. Adatlap

Név:	
Cím/Székhely:	
Értesítési cím:	
Adószám:	
Képviselőre jogosult neve, beosztása:	
E-mail cím:	
Mobil szám:	
Weboldal és/vagy facebook oldal elérhetősége:	

II. Általános bemutatás

[Ebben a címben a szervezet, személy bemutatja

- általános tevékenységét
- kiterjedtségét
- felépítését
- partnereit
- vezetőit (szakmai bemutatás)
- elismerések, díjak
- stb.]

III. Stratégia és tevékenység bemutatása

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy a szervezet, személy milyen tevékenységeket kíván végezni.

A tervnek külön ki kell térnie:

- milyen eseményeket, programokat tervez Józsefvárosban.
- mekkora költséget jelent a megvalósítás (becsült összeg)
- a helyiséget milyen formában használja, ez mennyiben segíti majd a tevékenysége megvalósítását, mennyiben lesz szüksége a helyiség használatára. Ki kell fejtenie, mennyiben segítené a helyiség a tevékenysége folytatását, miért van szüksége a helyiségre.]

IV. Cselekvési terv

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy a szervezet, személy munkájából a józsefvárosi lakosság hogyan fog részesedni. Be kell mutatni, hogy:

- a tevékenység mennyiben hasznos a józsefvárosi lakosság számára, milyen, a lakosság által is érzékelhető problémát kíván orvosolni,
- a tevékenységgel elérni kívánt józsefvárosi lakosok számát/arányát,
- a helyiség mennyiben játszik szerepet abban, hogy Józsefváros lakosságát elérjék, milyen formában tájékoztatja az Önkormányzatot az eseményeiről
- milyen formában jeleníti meg az Önkormányzatot partnereként.]

Kelt, [hely, dátum]

.....
[szervezet, személy neve]

[szervezet, személy képviselője]

V. Mellékletek

[Ebben a címben kerül csatolásra a címben taglaltak alátámasztására, igazolására szolgáló dokumentációk, kimutatások, stb. Nem kötelező.]”

Éves beszámoló

I. Adatlap

Név:	
Cím/Székhely:	
Értesítési cím:	
Adószám:	
Képviselőre jogosult neve, beosztása:	
E-mail cím:	
Mobil szám:	
Weboldal és/vagy facebook oldal elérhetősége:	

II. Általános bemutatás

[Ebben a címben a szervezet, személy bemutatja

- általános tevékenységét
- kiterjedtségét
- felépítését
- partnereit
- vezetőit (szakmai bemutatás)
- elismerések, díjak
- stb.]

III. Tevékenység bemutatása

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy az elmúlt egy évben a szervezet/személy milyen tevékenységet végzett.

A beszámolóban külön ki kell térnie:

- Az előző év szakmai tervében milyen eseményekkel, programokkal stb. számolt, ezek mennyiben valósultak meg, ezek elmaradásának, módosításának okaira.
- Azokra a tevékenységekre, amiket a terven fölül valósított meg.
- Mekkora költséget jelentett a megvalósítás.
- A helyiséget milyen formában használta, ez mennyiben segítette a tevékenysége megvalósítását, mennyiben volt szüksége a helyiség használatára.
- Milyen formában tájékoztatta az Önkormányzatot az eseményeiről.
- Milyen formában jelenítette meg az Önkormányzatot partnereként.]

IV. Önértékelés

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy a szervezet, személy munkájából a józsefvárosi lakosság hogyan részesedett.

Az értékelésnek ki kell terjednie legalább:

- a szakmai tervben milyen elképzeléseket vázolt azzal kapcsolatban, hogy a józsefvárosi lakosság hogyan részesedik a tevékenységből, ehhez képest ez mennyiben módosult.
- a tevékenységgel elért, vagy elérhető józsefvárosi lakosok számára/arányára (becsült szám).]

Kelt, [hely, dátum]

.....
[szervezet, személy neve]
[szervezet, személy képviselője]"

INDOKOLÁS
egyres vagyongazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek
módosításáról és hatályon kívül helyezéséről szóló 4/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelethez

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) jelenlegi helyiségbérbeadási tevékenysége lassú és drága. A helyiségbérbeadási tevékenység megítélése negatív, nagyon sok az ügyfélpanasz. Mindezt jelentős részben a nehézkes bérbeadási folyamatot eredményező, az innovációkat gátló szabályozás okozza. Rengeteg az üres, hasznosítatlan helyiség, aminek nagy része rossz állapotban van és az épületen belüli elhelyezkedése sem kedvező. Az összes helyiség 57%-a, azaz jelenleg 800 darab helyiség üresen, kihasználatlanul áll.

A bérleti díjak aktuális forgalmi érték alapú meghatározásának sok hátránya van. Az értékbecslések elkészítésének nagy az időigénye, illetve költségigényesek. Az időigényesség következtében nem ügyfélbarát a folyamat, hiszen emiatt a bérbeadás két hónapig eltart. A jelentősebb helyiségállománnyal rendelkező kerületi önkormányzatok nem a forgalmi értékhez kötik a bérleti díjakat. A bérleti díj megváltoztatásának célja a bérbeadási folyamat felgyorsítása, illetve átláthatóbbá tétele. Az átlagos helyiségbérleti díjak nem növekednek, sőt a legnépszerűbb területek kivételével akár csökkenhetnek is. Az új bérleti díjakat négy tényező alapján határozzuk meg, azaz négy tényező alapján differenciáljuk.

A differenciált fix fajlagos helyiség bérleti díj bevezetésén kívül a koncepció a pályázat más folyamatainál is változtatási javaslatokat fogalmaz meg. A koncepció javasolja specifikus helyiség pályázatok meghirdetését városfejlesztési célok megvalósítása érdekében. Ezen pályázatok esetében a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a kijelölt helyiségek egyszerre kerülnek meghirdetésre, és a pályázatok elbírálása során a megajánlott bérleti díj mellett egyéb szempontokat is érvényesíteni lehet.

Az új hasznosítási módok és eljárásrend miatt szükséges a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: helyiség bérbeadási rendelet) módosítása

az 1. §-hoz

A vagyonrendeletben szükséges fogalmi meghatározás kiegészítését és az ehhez kapcsolódó módosítást tartalmazza.

A helyiség bérbeadási rendeletben szükséges módosításokat a módosító rendelet 2-11. §-a tartalmazza:

a 2. §-hoz

Az értelmező rendelkezések pontosítása és kiegészítése.

a 3. §-hoz

A helyiség bérbeadási rendelet 4. alcímét egészíti ki, a bérlő személye pontosításra kerül a legalább 3 éve üresen álló pince vagy egyéb nem utcai helyiség esetében.

a 4. §-hoz

A helyiség bérbeadási rendelet 8. §-ának újraszabályozását előíró rendelkezés, a bérlő személyére vonatkozó pontosítás és kiegészítés.

a 5. §-hoz

A helyiség bérbeadási rendeletbe bekerül, hogy mely esetben illeti meg a bérlőt előbérleti jog.

a 6. §-hoz

Az opciós jog gyakorlására vonatkozó új rendelkezés.

a 7. §-hoz

A helyiség bérbeadási rendeletbe bekerül, hogy a külön szolgáltatás díját a bérlőnek a bérleti díjon felül kell megfizetni.

a 8. §-hoz

A helyiség bérbeadási rendelet bérlőkijelölési jogról szóló rendelkezéseinek újraszabályozását tartalmazza.

a 9. §-hoz

A helyiség bérbeadási rendelet 3-4. mellékleteinek módosításait tartalmazó rendelkezés.

a 10. §-hoz

Szövegcsere - technikai - módosító rendelkezéseket tartalmaz.

a 11. §-hoz

A helyiség bérbeadási rendelet egyes szakaszainak hatályon kívül helyezéséről rendelkező szabály.

a 12. §-hoz

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2014. (III. 06.) önkormányzati rendeletének hatályon kívül helyezéséről rendelkező szabály.

a 13. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.