



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

10.

Előterjesztő: Veres Gábor önkormányzati képviselő	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2023. április 27. sz. napirend
Tárgy: Javaslát az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú helyiségek és egyéb ingatlanok hasznosításával kapcsolatos döntések elfogadására	
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozati javaslat elfogadásához egyszerű , a rendelet elfogadásához minősített többség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KERÜLETGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY KÉSZÍTETTE: ARNOLD MÁRIA ÜGYINTÉZŐ, DR. KISS ÉVA JOGI REFERENS PÉNZÜGYI FEDEZETET <u>NEM</u> IGÉNYEL/IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>don't know</i> JOGI KONTROLL: <i>A. Bal</i> BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	
 DR. LEHOCZY BALÁZS ALJEGYZŐ	
Költségvetési és Pénzügyi Bizottság véleményezi	-
Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság véleményezi	-
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi	X
Városüzemeltetési, Közösségfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság véleményezi	-
Határozati javaslat: A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

- Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Helyiség-bérbeadási rendelet) módosítása

A Helyiség-bérbeadási rendeletben az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó bérletidj-kedvezményre vonatkozó külön szabályok módosítása vált szükségessé. A módosítás célja, hogy az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó bérletidj-kedvezményre olyan szervezetek is jogosulttá váljanak, amelyek jelenleg már bérleti szerződéssel rendelkeznek. A jogosultság feltétele, hogy a szervezet a kedvezményre jogosító összes feltételnek megfelelően: önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végezzen, beleférjen a kedvezményezett körbe, vállalja az éves szakmai terv és az éves szakmai beszámoló benyújtását. Mindemellett pedig a hatáskörrel rendelkező bizottságok

ÉRKEZETT 15:45
2023 APR 19.
C L

VK

döntése szükséges a bérletdíj-kedvezmény megítéléséről és a helyiség kedvezményes helyiséggé történő kijelöléséről.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 79. § (1) bekezdése szerint az „önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.” Jelen előterjesztésben szereplő határozati javaslat ennek az előírásnak való megfelelést szolgálja.

2. Az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Egyéb ingatlan bérbeadási Rendelet) módosítása

A Képviselő-testület 2023. február 23-án a 13/2023. (II. 23.) számú határozatával elfogadta Józsefváros helyiséggazdálkodási koncepcióját és módosította a Helyiség-bérbeadási rendeletet. A Helyiség-bérbeadási rendelet 2023. február 27-én hatályba lépett módosításával a helyiségeknek minősülő ingatlanokra bevezetett szabályokat az Egyéb ingatlan bérbeadási Rendeletben is át kell vezetni az egységes eljárásrend és a következetes joggyakorlat miatt.

A módosító rendelet tervezetét az előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza.

II. A betervezés indoka

A döntések meghozatalához képviselő-testületi döntés szükséges. A rendelet módosítására át nem ruházható hatáskörben a képviselő-testület jogosult. A döntés célja, hogy a képviselő-testület az üres helyiségek ideiglenes jellegű hasznosításához szükséges szabályozási változtatásokat vezessen be.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

I.1. szerinti döntés célja, hogy lehetőséget teremtsen az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző, korábban megkötött helyiségbérleti szerződéssel rendelkező szervezetek számára, hogy amennyiben a rendeletben foglalt feltételeknek maradéktalanul megfelelnek és a hatáskörrel rendelkező bizottságok jóváhagyják, nyílt pályázat nélkül jogosultak legyenek a kedvezményes bérleti díj fizetésére.

I.2. szerinti döntés célja egyrészt, hogy az Egyéb ingatlan bérbeadási Rendelet összhangba kerüljön a Helyiség-bérbeadási rendelet 2023. február 27-én hatályba lépett módosításával.

A döntések pénzügyi fedezetet nem igényelnek.

IV. Jogszabályi környezet

Az Mötv. 42. § 1. pontja alapján a képviselő-testület hatásköréből nem ruházható át a rendeletalkotás.

A nem lakás céljára szolgáló helyiség fogalmát a Lakás tv. 91/A. § 12. pontja tartalmazza: „Nem lakás céljára szolgáló helyiség az, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.” A Lakás tv. hatálya kiterjed az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nyilvántartott helyiségre. Ilyen önálló ingatlannak minősül:

- az épület, a pince, a földalatti garázs és más építmény, ha az nem, vagy csak részben a földrészlet tulajdonosának a tulajdona (önálló tulajdonú épület). Természetesen további

- feltétel itt is, hogy ezek az épületek üzleti tevékenység ellátására is alkalmasak [az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiak: Inytv.) 12. § a) pont];
- a társasházban külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség [Inytv. 12. § b) pont];
 - a szövetkezeti házban lévő – önálló tulajdonban álló – nem lakás céljára szolgáló helyiség [Inytv. 12. § c) pont];
 - közterületről nyíló pince, függetlenül annak rendeltetésétől [Inytv. 12. § d) pont];
 - azok az épületek is, amelyek az adott ingatlan alkotórészének minősülnek, szintén nem lakás céljára szolgáló helyiségként funkcionálhatnak;
 - a piaci helybérletek esetében a piacon vagy vásárcsarnokon belül létesített épületnek minősülő ingatlanban lévő helyiség.

A Lakás tv. 79. § (1) bekezdése szerint: „Az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.”

Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (Vtv.) 24. §-a szerint: „24. § (1) Állami vagyon használatát biztosító - így különösen bérleti, haszonbérleti, megbízási - szerződés - a (2) bekezdésében foglalt kivételeken kívül - nyilvános, kivételesen, indokolt esetben zártkörű versenyeztetés útján köthető.

(2) Mellőzhető a versenyeztetés:

- a) az Nvtv. 11. § (17) bekezdésében foglalt esetekben, továbbá
- b) ha nemzetközi szerződésben vállalt kötelezettség a külföldön lévő ingatlan esetében a versenyeztetés alkalmazását kizárja,
- c) ha jogszabály rendelkezései vagy a használat átengedésének egyéb körülményei a lehetséges hasznosító személyének megválasztását olyan jelentős módon vagy mértékben korlátozzák, hogy a versenyeztetésből származó előnyök nem biztosíthatók,
- d) ha a határozott időre kötendő szerződés tartama az egy évet nem haladja meg,
- e) ha társadalom-, fejlesztéspolitikai vagy egyéb szempontok szerinti közérdekű cél érdekében az adott ügylet megvalósítása kiemelten indokolt, és a Kormány erre figyelemmel nyilvános határozatban döntött a versenyeztetés mellőzéséről,
- f) ha az ingatlan hasznosítása az ahhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog - így különösen bányászati jog - gyakorlásához szükséges, vagy azt segíti elő,
- g) ingóságok hasznosítása esetén, ha azok együttes forgalmi értéke a bruttó 25 millió forintot nem haladja meg,
- h) ha a hasznosítással érintett terület nagysága az 50 négyzetmétert nem haladja meg.”

A határozati javaslat elfogadásához az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján egyszerű többség szükséges. Az Mötv. 50. §-a szerint a rendeletalkotáshoz minősített többség szükséges. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, a 2. számú melléklet szerinti rendelettervezetet és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Helyiség-bérbeadási rendelet módosítás tervezet
2. számú melléklet: az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelettervezet
3. számú melléklet: kéthasábos rendelettervezet

Rendeletalkotási javaslat!

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a .../2023. (... ..) önkormányzati rendeletét az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) önkormányzati rendelet módosításáról.

HATÁROZATI JAVASLAT

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (.....) határozata**

**az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet
módosítására irányuló előzetes döntés a véleményezési eljárás megindításához
kapcsolódóan**

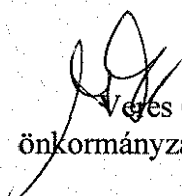
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja tervezetként az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendeletet az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal és felkéri a polgármestert, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdése alapján a véleményezési eljárás lefolytatása érdekében gondoskodjon a rendelettervezet hirdetmény útján történő közzétételéről a helyben szokásos módon (az Önkormányzat honlapján és a Hivatal hirdetőtábláján).

Felelős: polgármester

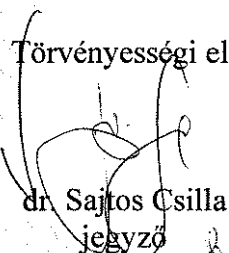
Határidő: 2023. április 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kerületgazdálkodási Ügyosztály

Budapest, 2023. április ...^{19.}


Veres Gábor
önkormányzati képviselő

Törvényességi ellenőrzés:


dr. Sajtos Csilla
jegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (... ..) önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának
feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület 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 Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18/C. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A hatáskörrel rendelkező bizottság kijelöli – a bérbeadó szervezet javaslatára – azt a helyiséget, amely kedvezményes bérleti díjjal adható bérbe

a) a (2)-(5) bekezdés szerinti nyilvános pályázat útján, vagy

b) a bérleti szerződés (6) bekezdés szerinti módosításával.”

(2) A Rendelet 18/C. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Nyilvános pályázat nélkül, e fejezet szerinti kedvezményes díjjal adható bérbe helyiség annak a bérlőnek, aki bérleti szerződése módosítását kezdeményezi, és módosítási kérelmében igazolja, hogy az e fejezetben előírtaknak megfelel, illetve az e fejezet szerinti kötelezettségeket vállalja.”

2. § A Rendelet 18/D. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„18/D. § A pályázat eredményéről, a bérbeadásról, a bérleti szerződés 18/C. § (6) bekezdése szerinti módosításáról és az együttműködési megállapodás megkötéséről a szakmailag felelős bizottság javaslatára a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt. Az együttműködési megállapodásnak tartalmaznia kell az éves beszámoló, illetve az éves szakmai terv benyújtásának elmulasztásából adódó jogkövetkezményeket is.”

3. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2023. április „...”

dr. Sajtos Csilla
jegyző

Pikó András
polgármester

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (... ..) önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és
dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 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 107. §-ában és a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés j) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

1. § (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § 1. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában:)

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

(2) A Rendelet 3. § 8. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában:)

„8. Opció: a bérleti szerződésben kiköthető rendelkezés, mely alapján a bérlő a bérleti szerződés legalább 1, legfeljebb 3 éves időtartamra történő egyoldalú meghosszabbítására jogosult.”

2. § A Rendelet II. Fejezetének 1. alcíme a következő 6/A. §-sal egészül ki:

„6/A. § A teremgarázsban, parkolóházban, telken, lakóház udvarán található egyéni gépkocsi-beálló bérbevételére benyújtott kérelemre a bérbeadó szervezet az e rendeletben, és az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló képviselő-testületi határozatban foglalt feltételekkel megkötí bérleti szerződést.”

3. § A Rendelet 8. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(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 jogviszonyon 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.”

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

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

5. § A Rendelet 13. § (2a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2a) Határozott időre kötött bérleti szerződés esetén a bérlő részére a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság opciót biztosíthat. Amennyiben a bérlő él az opciós jogával, a bérleti szerződés hosszabbításáról szóló megállapodást a bérbeadó szervezet a bérleti szerződésben foglaltakkal azonos feltételek szerint megkötí, ide nem értve azokat a rendelkezéseket, amelyeket jogszabály alapján módosítani szükséges.”

6. § A Rendelet 14. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

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

7. § A Rendelet

- a) 7. § (1) bekezdés a) pontjában a „25 millió forintot” szövegrész helyébe a „nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott összeget” szöveg,
- b) 16. § (1) bekezdésében az „5” szövegrész helyébe a „15” szöveg,
- c) 16. § (1) bekezdésében a „20” szövegrész helyébe a „30” szöveg lép.

8. § Hatályát veszti a Rendelet 15. § (4a) bekezdése.

9. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2023. április „...”

dr. Sajtos Csilla
jegyző

Pikó András
polgármester

7/1h

Indokolás
az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez

Általános indokolás

Az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítása szükséges. A Képviselő-testület 2023. február 23-án a 13/2023. (II. 23.) számú határozatával elfogadta Józsefváros helyiséggazdálkodási koncepcióját, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozóan egységes normatív határozatot fogatott el (15/2023. (II. 23.) számú határozat). Ezen határozatokkal és a Helyiség bérbeadási rendelet 2023. február 27-én hatályba lépett módosításával a helyiségeknek minősülő ingatlanokra bevezetett szabályokat a Rendeletben is át kell vezetni, az egységes eljárásrend és a következetes joggyakorlat miatt.

Részletes indokolás

az 1. §-hoz

Az értelmező rendelkezések pontosítása és kiegészítése a vagyonrendelet szerinti fogalmi meghatározás kiegészítését és az ehhez kapcsolódó módosítást tartalmazza.

a 2. §-hoz

A Rendelet 6. §-át kiegészítő rendelkezés, a külön tulajdonosi döntés nélkül megköthető bérleti szerződéssel kapcsolatban.

a 3. §-hoz

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

a 4-5. §-okhoz

A Rendeletbe bekerül, hogy mely esetben illeti meg a bérlőt előbérleti jog, illetve opciós jog.

a 6. §-hoz

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

a 7. §-hoz

Szövegcsere - technikai - módosító rendelkezéseket tartalmaz.

a 8. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

a 9. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

H 8

Hatásvizsgálati lap

az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelethez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2023. (... ..) önkormányzati rendelet megalkotásához kapcsolódóan elvégzett előzetes hatásvizsgálat eredményéről az alábbi tájékoztatást adom:

- 1. Társadalmi hatás:** A rendelet előírásainak társadalmi hatása nincs.
- 2. Gazdasági hatás:** A rendelet előírásainak gazdasági hatása nincs.
- 3. Költségvetési hatás:** A rendelet előírásainak költségvetési hatása kedvező. Egyedi értékbecslések megrendelése helyett a negyedévente elkészülő értéktérkép alapján történik forgalmi érték meghatározása.
- 4. Környezetvédelmi hatás:** A rendelet előírásainak környezetvédelmi hatása nincs.
- 5. Egészségügyi hatás:** A rendelet előírásainak egészségügyi hatása nincs.
- 6. Adminisztratív terheket növelő hatás:** A rendelet előírásai csökkentik az adminisztratív terheket. Az értékbecslések elkészítése lassú és drága folyamat. Az új szabályozás alapján a negyedévente készülő értéktérkép segítségével kevésbé időigényes az ingatlanok értékének meghatározása.
- 7. A jogszabály megalkotásának szükségessége:** az önkormányzati helyiségek bérbeadásáról szóló önkormányzati rendelettel való összhang megteremtése érdekében szükséges.
- 8. A rendelet végrehajtásához személyi, tárgyi feltételek bővítése** nem szükséges.

VH 9

3. melléklet az Előterjesztéshez: kéthasábos rendelettervezet

<p>Az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) önkormányzati rendelet</p>	<p>Az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2023. (... ..) önkormányzati rendelet</p>
<p>3. § E rendelet alkalmazásában:</p> <p>1. Beköltözhető forgalmi érték: a bérlemény tulajdonjogának bérleti vagy más a használati joggal nem terhelt – illetve az ilyen jogokat figyelmen kívül hagyva – és a bérlemény üres (kiürített) állapotában - illetve üres (kiürített) állapotát feltételezve - megállapított forgalmi értéke, amit az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásának feltételeiről szóló rendeletben foglaltak szerint kell megállapítani – s a bérlő javára az értéknövelő beruházásokat figyelembe venni – valamint az értékbecslést felülvizsgáltatni azzal, hogy az értékbecslést az Önkormányzat készítteti el.</p> <p>8. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletének</p> <p>a) a vagyon versenytárgyalás útján való hasznosítására és a tulajdonjog versenytárgyalás alapján történő átruházására,</p> <p>b) az átlátható szervezettel való szerződéskötésre, a szerződés időtartamára,</p> <p>e) az Önkormányzattal szerződő félnek a szerződéskötést megelőző, átlátható szervezatként való minősítéséről szóló nyilatkozatára, d) az átlátható szervezet e minőségének elvesztésére vonatkozó szabályait az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók bérbeadás útján történő hasznosítására alkalmazni kell.</p>	<p>3. § E rendelet alkalmazásában:</p> <p><i>1. beköltözhető forgalmi érték: a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet szerinti, aktuális értéktérkép alapján számított forgalmi érték.</i></p> <p><i>8. Opció: a bérleti szerződésben kiköthető rendelkezés, mely alapján a bérlő a bérleti szerződés legalább 1, legfeljebb 3 éves időtartamra történő egyoldalú meghosszabbítására jogosult.</i></p>
	<p><i>6/A. § A teremgarázsban, parkolóházban, telken, lakóház udvarán található egyéni gépkocsi-beálló bérbevételére benyújtott kérelemre a bérbeadó szervezet az e rendeletben, és az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló képviselő-testületi határozatban foglalt feltételekkel megkötött bérleti szerződést.</i></p>
<p>7. § (1) A bérleményt csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha:</p> <p>a) a beköltözhető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a 25 millió forintot,</p>	<p>7. § (1) A bérleményt csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha:</p> <p>a) a beköltözhető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja <i>a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott összeget,</i></p>

10¹ Vh

<p>8. § (1) Bérlőként természetes személlyel, jogi személlyel, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társasággal egyaránt köthető bérleti szerződés.</p> <p>(2) Szerződés megkötésére nem választható ki, akinek az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben bármilyen bérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő, lejárt tartozása van. Amennyiben az adós kérelmezi és megfelelő biztosítékot ad (pl. a tartozás összegének megfelelő bankgaranciát), úgy a jogszabály kizáró rendelkezésének hiányában az Önkormányzat az adóssal a tartozás megfizetésének átütemezéséről megállapodást köthet.</p>	<p>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.</p> <p>(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 jogviszonyon 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.</p>
<p>12. § (1) A szerződés általában határozott időre köthető, amely legfeljebb tizenöt évig terjedő időtartamra szólhat. Az öt évnél hosszabb határozott időre kötött szerződés időtartama öt év elteltével a bérlő kérelmére módosítható.</p> <p>(2) Értékesítésre kijelölt ingatlan vagy ingatlanon lévő bérlemény kizárólag egy éves, határozott időtartamra adható bérbe.</p> <p>(3) A szerződésben ki kell kötni, hogy ha a határozott időre szóló vagy a feltétel bekövetkezéséig tartó szerződés bármilyen okból határozatlan időtartamúvá alakul át, a bérleti jogviszonyra a határozatlan időre szóló bérletre vonatkozó szabályait kell alkalmazni, melynek kezdő időpontjaként az eredeti szerződés megkötését kell tekinteni.</p> <p>(4) A szerződést határozatlan időre lehet kötni, különösen:</p> <p>a.) felmondás estén biztosított bérleményre, ha a megszűnt bérlet is határozatlan időre szólt,</p> <p>b.) ha bérlő kéri és nem ellentétes az Önkormányzat érdekével, vagy ha bérlő ugyan ezt nem kéri, de az Önkormányzatnak ez áll érdekében.</p>	<p>12. §</p> <p>(5) Határozott időre kötött bérleti szerződés esetén a bérlőt előbérleti jog illeti meg.</p>
<p>13. § (2a) Nem kell óvadékot fizetnie a bérlőnek e rendelet 8. § (3) bekezdése alapján kötött bérleti szerződés esetén.</p>	<p>(2a) Határozott időre kötött bérleti szerződés esetén a bérlő részére a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság opciót biztosíthat. Amennyiben a bérlő él az opciós jogával, a bérleti szerződés hosszabbításáról szóló megállapodást a bérbeadó szervezet a bérleti szerződésben</p>

M Vh

	<i>foglaltakkal azonos feltétek szerint megköti, ide nem értve azokat a rendelkezéseket, amelyeket jogszabály alapján módosítani szükséges.</i>
<p>14. § (1) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:</p> <p>a) vízellátás és csatornahasználat (szennyvízelszállítás) biztosítása,</p> <p>b) a kapunyitás,</p> <p>d) a központi fűtés és melegvíz-ellátás,</p> <p>e) a házi szemét elszállíttatása.</p> <p>(2) Külön szolgáltatásnak minősül az is, ha a bérlő által a bérlményben igénybe vett szolgáltatás díját a szolgáltató felé közvetlenül a bérbeadó fizeti meg (vagy a szolgáltató bérbeadótól is behajthatja) és a bérlő ennek alapján fizet térítést az Önkormányzatnak vagy a bérbeadó szervezetnek.</p> <p>(3) A szerződésben rögzíteni kell, hogy a külön szolgáltatások után a bérbeadónak fizetendő térítés (díj) megfizetésének késedelmét vagy fizetésének elmulasztását úgy kell elbírálni, mintha a bérlő a bérleti díjjal esne késedelembe.</p>	<p>14. §</p> <p><i>(4) A külön szolgáltatás díját a bérlőnek a bérleti díjon felül kell megfizetni.</i></p>
<p>15. §</p> <p>(4a) A közjegyzői okiratot nem szükséges elkészíttetni</p> <p>a) ingyenes bérbeadás esetén,</p> <p>b) kedvezményes bérbeadás esetén,</p> <p>c) ha a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege egyébként sem éri el a 20.000 Ft-ot,</p> <p>d) a 8. § (3) bekezdése alapján kötött bérleti szerződés esetén,</p> <p>e) a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatában meghatározott bizottság egyedi döntése alapján.</p>	<p><i>Hatályát veszti</i></p>
<p>16. § (1) A bérlő számára a szerződés megkötésére a bérbeadói döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 munkanapot, közjegyzői okirat aláírására további 5 munkanapot magában foglaló határidőt kell szabni, melyet a kijelölt bérlővel közölni kell. A bérbeadónak a bérlő kijelöléséről szóló – bérlővel közölt – jognyilatkozatához való kötöttsége a szerződés megkötésére meghatározott határidő lejártáig tart. A határidő a kézhezvételt követő munkanapon kezdődik és az azt követő tizenötödik munkanapon 12 órákor jár le. A szerződéskötési határidőt a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére egy alkalommal 20 nappal meghosszabbíthatja, amely időtartam, mind a szerződés aláírására, mind a közjegyzői okirat aláírására vonatkozó időtartamot magában foglalja. További hosszabbításról a bérbeadói</p>	<p>16. § (1) A bérlő számára a szerződés megkötésére a bérbeadói döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 munkanapot, közjegyzői okirat aláírására további 15 munkanapot magában foglaló határidőt kell szabni, melyet a kijelölt bérlővel közölni kell. A bérbeadónak a bérlő kijelöléséről szóló – bérlővel közölt – jognyilatkozatához való kötöttsége a szerződés megkötésére meghatározott határidő lejártáig tart. A határidő a kézhezvételt követő munkanapon kezdődik és az azt követő tizenötödik munkanapon 12 órákor jár le. A szerződéskötési határidőt a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére egy alkalommal 30 nappal meghosszabbíthatja, amely időtartam, mind a szerződés aláírására, mind a közjegyzői okirat aláírására vonatkozó időtartamot magában foglalja. További hosszabbításról a bérbeadói</p>

12/12

jogokat gyakorló képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság jogosult dönteni.

jogokat gyakorló képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság jogosult dönteni.