

32/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet*

az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről

¹Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58. § (3) 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.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. § (1)² A rendeletben meghatározott kivételekkel a rendeletet kell alkalmazni az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek adásvétel, csere 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)³ az elidegenítés jogcíme nem adásvétel, vagy nem csere,
- 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 bérbe adott helyiségre vonatkozó szabályok érvényesek az olyan helyiségre is, amelynek nem bérlője, hanem elhelyezésre jogosult használója van.

* Egységes szerkezetben a 39/2013. (VIII. 30.) sz. önk. rendelettel, hatályos 2013. augusztus 30-tól, a 21/2014. (VI.19.) sz. önkormányzati rendelettel, hatályos 2014. június 26-tól. A 33/2014. (IX.01.) sz. önk. rendelettel, hatályos 2014. szeptember 1-jétől; a 27/2018. (X.11.) ör.-rel, a 7/2019. (II.28.) ör.-rel, az 50/2019.(XII.20.) önk. rendelettel, az 1/2023. (II.23.) ör.-rel, a 40/2023. (XI.23.) ör.-rel, a 10/2025. (III. 27.) ör.-rel.

¹ A bevezető rész szövegét módosította az 1/2023. (II.23.) sz. önkormányzati rendelet 15. §-a, hatályos 2023. március 1-től.

² Módosította a 21/2014. (VI.19.) sz. önkormányzati rendelet 1. § hatályos 2014. június 26-tól.

³ Módosította a 21/2014. (VI.19.) sz. önkormányzati rendelet 2. § hatályos 2014. június 26-tól.

(4) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Ltv. és a Ptk., a Nemzeti Vagyonról 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)⁴ Az e rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy az e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a polgármesterre ruházza át.

(2)⁵ Az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság, ezen érteken felül a képviselő-testület dönt az elidegenítésről, és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a képviselő-testület hatásköre.

(3)⁶ Ha jogszabály a döntés jogosultjaként mást nem jelöl meg, a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az elidegenítéssel kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról.

(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. §⁷ E rendelet alkalmazásában:

1. bérbeadó: az Önkormányzat, valamint az Önkormányzat helyiségeinek kezelését, üzemeltetését, fenntartását végző megbízottja,
2. bérlő: a bérlő és a bérlőtárs,

⁴ Módosította a 50/2019.(XII.20.) önk. rendelet 1. §-a, hatályos 2019. december 21-től. Majd módosította az 1/2023. (II.23.) sz. önkormányzati rendelet 16. § a) pontja, hatályos 2023. március 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2025. március 28-tól.

⁵ Módosította az 1/2023. (II.23.) sz. önkormányzati rendelet 16. § b) pontja, hatályos 2023. március 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2025. március 28-tól.

⁶ Módosította az 1/2023. (II.23.) sz. önkormányzati rendelet 16. § c) pontja, hatályos 2023. március 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2025. március 28-tól.

⁷ Módosította a 40/2023. (XI.23.) sz. önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2023. november 24-től.

3. helyiség közművesítése: a helyiségnek a közcélú villamos-, víz-, csatorna-, gáz- és távhőellátási vezetékhalózatba való bekötése, illetve azt pótló házi központi berendezés létesítése,
4. HVT terület: a helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendeletben meghatározott helyi város-rehabilitációs terület,
5. üres helyiség: a kiürített helyiség, valamint az a helyiség, amelynek nincs bérlője vagy elhelyezésre jogosult használója, függetlenül attól, hogy a helyiség kiürített állapotban van-e.

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.

(1a)⁸ Ha a kijelölésről hozott döntés mást nem tartalmaz, az épület elidegenítésre való kijelölése esetén a benne lévő helyiségek is elidegenítésre kijelöltnek tekintendők.

(1b)⁹ Az épületben egyes helyiségek is kijelölhetők elidegenítésre.

(2) Az épület elidegenítésre való kijelölésére vonatkozó előterjesztést a lakás és helyiségbérlők 25 %-a által benyújtott vételi kérelem alapján a feladattal megbízott vagyonkezelő 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)¹⁰ Az épület vagy a helyiség elidegenítésre való kijelölése nem jelent elidegenítési kötelezettséget.

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,

⁸ Beiktatta a 40/2023. (XI.23.) sz. önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2023. november 24-től.

⁹ Beiktatta a 40/2023. (XI.23.) sz. önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2023. november 24-től.

¹⁰ Módosította az 1/2023. (II.23.) sz. önkormányzati rendelet 16. § b) pontja, hatályos 2023. március 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2025. március 28-tól.

- e) amíg a bérlőjének a tulajdonos Önkormányzattal, vagy az önkormányzati vagyonkezelőkkel bármilyen, helyiségbéreltet 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)¹¹ Az (1) bekezdés d) pontja szerinti kizáró feltétel alkalmazása alól való felmentésről a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az értékhatártól függően a képviselő-testület vagy a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

(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)¹² A 3 hónapon túl bérebe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:

- a) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15 %, vagy
- b) a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint.

(6) A 3 éven túl bérebe 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 elidegeníthetőek.

Harmadik személy hozzájárulásával elidegeníthető helyiségek

6. § (1)¹³ Harmadik személy hozzájárulásával (jóváhagyásával) idegeníthető el:

¹¹ Módosította az 1/2023. (II.23.) sz. önkormányzati rendelet 16. § b) pontja, hatályos 2023. március 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2025. március 28-tól.

¹² Módosította a 33/2014. (IX.01.) sz. önk. rendelet 1. §-a, hatályos 2014. szeptember 1-jétől. Majd módosította a 7/2019. (II.28.) ör. 1. §, hatályos 2019. március 1-től.

¹³ Módosította a 40/2023. (XI.23.) sz. önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése, hatályos 2023. november 24-től.

- a) a bérlőkijelölési joggal érintett helyiség,
- b) a műterem helyiség,
- c) a műemlék vagy a műemlék épületben található helyiség, ideértve az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 52. § (1) bekezdés f) pontja szerinti műemlék épületet, építményt is, és
- d) az életvédelem céljait szolgáló helyiség.

(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.

(2a)¹⁴ Az (1) és (2) bekezdés szerinti hozzájárulást (jóváhagyást) és nyilatkozatot írásban kell megtenni.

(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.

¹⁴ Módosította a 40/2023. (XI.23.) sz. önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése, hatályos 2023. november 24-től.

(5) A társbérleti helyiségrészek akkor elidegeníthetők, ha az előzetes nyilatkozatok szerint egyidejűleg mindegyik társbérleti helyiségrész megvásárlásra kerül, vagy ha az üres társbérleti helyiségrészt a másik társbérleti helyiségrész bérlője megvásárolja.

(6)¹⁵ Az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatot írásban kell megtenni.

Üres helyiség eladása

8. §¹⁶ (1) Az elidegenítésre átadott üres helyiséget – a (2) bekezdés szerinti eset kivételével – az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

(2)¹⁷ A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az Önkormányzat versenyeztetési szabályzatától való eltéréssel történő elidegenítésről, amennyiben a helyiség bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értéket.

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.
- e)¹⁸ természetes személy esetén adatkezelési (hozzájárulási) nyilatkozatot.

(4)¹⁹ A helyiség elidegenítésével, illetve megvásárlásával kapcsolatos nyilatkozatot írásban kell megtenni.

¹⁵ Módosította a 40/2023. (XI.23.) sz. önkormányzati rendelet 5. § -a, hatályos 2023. november 24-től.

¹⁶ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos 2025. március 28-tól.

¹⁷ Módosította a 7/2019. (II.28.) ör. 2. §, hatályos 2019. március 1-től. Majd módosította az 1/2023. (II.23.) ör. 16. § d) pontja, hatályos 2023. március 1-től. Majd módosította a 40/2023. (XI.23.) sz. önkormányzati rendelet 6. § -a, hatályos 2023. november 24-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos 2025. március 28-tól.

¹⁸ Beiktatta a 7/2019. (II.28.) ör. 3. §, hatályos 2019. március 1-től.

¹⁹ Módosította a 40/2023. (XI.23.) sz. önkormányzati rendelet 7. § -a, hatályos 2023. november 24-től.

(5)²⁰ A szerződéskötésre e rendeletben megállapított határidő a hiánypótlás teljesítésével nyílik meg.

(6)²¹ 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.

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) ²² a vételi szándékot bejelentő költségére elvégeztetett értékbecslés ellenőrzése céljából a képviselő-testület vagy a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az új értékbecslés elrendeléséről,

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)²³ Az értékbecslést a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet által megjelölt értékbecslői körből az rendel meg, aki a költséget viseli. Csereügylet esetén az értékbecslésnek valamennyi az ügyletben érintett ingatlanra ki kell terjednie.

(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)²⁴ Az eladási ajánlatról szóló döntés során a Pénzügyi és Tulajdonosi 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.

²⁰ Módosította a 40/2023. (XI.23.) sz. önkormányzati rendelet 7. § -a, hatályos 2023. november 24-től.

²¹ Módosította a 40/2023. (XI.23.) sz. önkormányzati rendelet 7. § -a, hatályos 2023. november 24-től.

²² Módosította az 1/2023. (II.23.) sz. önkormányzati rendelet 16. § b) pontja, hatályos 2023. március 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos 2025. március 28-tól.

²³ Módosította a 21/2014. (VI.19.) sz. önkormányzati rendelet 3. § hatályos 2014. június 26-tól.

²⁴ Módosította az 1/2023. (II.23.) sz. önkormányzati rendelet 16. § b) pontja, hatályos 2023. március 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 10. § a) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

(2)²⁵ 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 Pénzügyi és Tulajdonosi 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 Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság állásfoglalásának kézhezvétele közötti időtartammal megnő.

(3)²⁶ Az értékbecslés 6 hónapig érvényes, érvényessége igazságügyi szakértő aktualizálásával további 6 hónappal meghosszabbítható.

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 vételárat, 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)²⁷ Az eladási ajánlat vevő részére történő kiadásáról értékhatártól függően a képviselő-testület vagy a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

²⁵ Módosította az 1/2023. (II.23.) ö.r. 16. § e) pontja, hatályos 2023. március 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 10. § b) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

²⁶ Módosította a 7/2019. (II.28.) ö.r. 4. §, hatályos 2019. március 1-től.

(2)²⁸ Az ajánlati kötöttség a kézhezvétel napján kezdődik és 30 napig tart. Az ajánlati kötöttséget a vevő kérelmére egy alkalommal 30 nappal a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság döntése nélkül a vagyonkezelő szervezet meghosszabbíthatja. További egy alkalommal történő meghosszabbításról a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi 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 m²/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)²⁹ 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 képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

(5) Az eladási ajánlatban közölni kell, hogy az ajánlati kötöttség határidejének lejártá 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

²⁷ Módosította az 1/2023. (II.23.) sz. önkormányzati rendelet 16. § b) pontja, hatályos 2023. március 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 6. §-a, hatályos 2025. március 28-tól.

²⁸ Módosította az 1/2023. (II.23.) ör. 16. § e) pontja, hatályos 2023. március 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 6. §-a, hatályos 2025. március 28-tól.

²⁹ Módosította az 1/2023. (II.23.) sz. önkormányzati rendelet 16. § b) pontja, hatályos 2023. március 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 10. § c) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

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)³⁰ A (2) bekezdésben meghatározott korlátozások alkalmazása alól a bérlő kérelmére a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi 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.

³⁰ Módosította az 1/2023. (II.23.) sz. önkormányzati rendelet 16. § b) pontja, hatályos 2023. március 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 10. § c) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

(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 gyarkorló 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) ³¹a Pénzügyi és Tulajdonosi 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.

³¹ Módosította az 1/2023. (II.23.) sz. önkormányzati rendelet 16. § b) pontja, hatályos 2023. március 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 10. § a) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

A helyiségek vételára

17. § (1)³² A helyiség vételára, a jelen rendeletben leírt kivételektől eltekintve, a forgalmi érték 100%-a.

(2)³³ Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került helyiséget a bérlője veszi meg, úgy az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a vevővel olyan megállapodás megkötéséről, amelyben a vevő – jogutódjára is kiterjedő hatállyal – vállalja, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől számított tíz évig a megvásárolt helyiségben a jelen §-ban meghatározott tevékenységet folytatja. Ebben az esetben az (1) bekezdés alapján megállapított – a bérlő által végzett felújítás értékével nem csökkentett – nettó vételárat 10%-kal csökkenteni kell.

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

- a) Kultúrcikk kiskereskedelem, ha a bérlő könyvek, zeneművek, időszaki lapok értékesítésével foglalkozik,
- b) Gyógyszer kiskereskedelem, ideértve a gyógynövény-árusítást is,
- c) Gyógyászati segédeszköz kiskereskedelem,
- d) Ruházati és egyéb konfekcionált termékek javítása,
- e) Bőr, konfekcionált termékek és lábbeli javítása,
- f) Villamos és híradástechnikai közszükségleti cikkek javítása,
- g) Látszerészeti és optikai eszközök javítása,
- h) Óra- és ékszerjavítása,
- i) Mosás, vegytisztítás, textílfestés,
- j) Bútorjavítás.

(4)³⁴ Az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság (3) bekezdésben nem említett kereskedelmi vagy szolgáltató tevékenységek esetében, különösen indokolt lakossági-ellátási érdekek támogatása címén engedélyezheti a megállapodást.

(5) A (3) bekezdésben meghatározott tevékenységet a megvásárolt bérlemény(csoport) legalább kétharmad részén kell folytatni, figyelmen kívül hagyva a kiszolgáló helyiségek (pl. mosdó, WC, konyha stb.) alapterületét.

³² Módosította a 7/2019. (II.28.) ö. 5. §, hatályos 2019. március 1-től.

³³ Módosította az 1/2023. (II.23.) sz. önkormányzati rendelet 16. § b) pontja, hatályos 2023. március 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 7. §-a, hatályos 2025. március 28-tól.

³⁴ Módosította az 1/2023. (II.23.) sz. önkormányzati rendelet 16. § b) pontja, hatályos 2023. március 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 10. § c) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

(6) Az adásvételi szerződésben rögzíteni kell, hogy a vevői kötelezettségvállalást az Önkormányzat a helyszínen ellenőrizheti. Ha a helyiség vevője – ideértve azt is, aki a helyiség tulajdonjogát az Önkormányzat hozzájárulásával a vevőtől megszerzi – a megállapodásban foglalt kötelezettségét megszegi vagy az Önkormányzat ellenőrzését megakadályozza, köteles bánatpénz jogcímén megfizetni az Önkormányzatnak annak az összegnek az ötszörösét, amellyel a vételár a (2) bekezdés alapján csökkentésre került.

(7)³⁵

(8) Az üres helyiség(rész), valamint a térítés mellett Önkormányzat tulajdonába került helyiség vételára a beköltözhető forgalmi értékénél kevesebb nem lehet, a vevőt nem illeti meg a (2) bekezdésben foglalt kedvezmény.

17/A. §³⁶ (1) A társasházban található utcai bejáratú pinceszinti, vagy udvarról megközelíthető, 25 millió forint forgalmi értéket meg nem haladó helyiség vételára

a) amennyiben az társasházi közös tulajdonba vagy a társasházi tulajdonostársak közös tulajdonába kerül, a forgalmi érték 50 %-a,

b) amennyiben azt a társasház tulajdonostársa vásárolja meg, a forgalmi érték 75%-a.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott vételár

a) üres, legalább 24 hónapja, de legfeljebb 48 hónapja nem hasznosított helyiség esetén - indokolt esetben önkormányzati érdekből - legfeljebb 10 %-kal csökkenthető,

b) üres, legalább 48 hónapja, de legfeljebb 60 hónapja nem hasznosított helyiség esetén - indokolt esetben önkormányzati érdekből - legfeljebb 20 %-kal csökkenthető,

c) üres, legalább 60 hónapja, de legfeljebb 84 hónapja nem hasznosított helyiség esetén - indokolt esetben önkormányzati érdekből - legfeljebb 30 %-kal csökkenthető,

d) üres, legalább 84 hónapja, de legfeljebb 108 hónapja nem hasznosított helyiség esetén - indokolt esetben önkormányzati érdekből - legfeljebb 40 %-kal csökkenthető,

e) üres, legalább 108 hónapja nem hasznosított helyiség esetén - indokolt esetben önkormányzati érdekből - legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.”

A térítés mellett Önkormányzat tulajdonába került helyiség vételára

18. § (1) Az önkormányzati eszközökből szerzett helyiség vételára nem lehet kevesebb a helyiség szerzőskori bekerülési értékénél.

(2) A vételár meghatározásánál az önkormányzati eszközökből szerzett helyiség szerzőskori értékét kell figyelembe venni, ha a 16. § alapján elkészült forgalmi értékbecslés alacsonyabb értéket állapított meg.

A vételár megfizetése

19. §³⁷ (1) A vevő a helyiség vételárát

a) adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg egy összegben,

b) részletekben vagy

³⁵ Módosította a 40/2023. (XI.23.) sz. önkormányzati rendelet 9. § -a, hatályos 2023. november 24-től.

³⁶ Beiktatta a 7/2019. (II.28.) ö.r. 6. §, hatályos 2019. március 1-től.

³⁷ Módosította a 40/2023. (XI.23.) sz. önkormányzati rendelet 8. § -a, hatályos 2023. november 24-től.

c) cserére felajánlott és elfogadott ingatlanok az önkormányzatra történő átruházása útján, az esetleges értékkülönböt egyidejűleg egy összegben történő kiegyenlítésével fizeti meg.

(2) Amennyiben a vevő a vételárát banki hitelből fizeti meg, az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással vagy függőben tartással kell megkötni. A vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a nettó vételár 10 %-át foglaló címén megfizeti az eladó részére.

(3) Amennyiben a vételár az (1) bekezdés a) pontja szerinti megfizetése esetén az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő, amely időszakra napi kötbér kikötése kötelező. A kötbér mértéke megegyezik a késedelmes időszakra, a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény alapján a pénztartozás késedelmes fizetése esetére, illetve a szerződésszegés esetére megállapított kamat alapján számított összeggel.

(4) Amennyiben a vevő a helyiség bérlője, a vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyongazdálkodó szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

(5) A vételár (2) bekezdése szerinti megfizetése esetén a 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejártát követő napon kezdődik.

(6) A vételár részletekben történő megfizetésére abban az esetben kerülhet sor, amennyiben:

a) a helyiség forgalmi értéke a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott forgalmi értéket eléri, vagy meghaladja, vagy

b) a vevő alapítvány, vagy közhasznú szervezet.

(7) A vételár részletekben történő megfizetése esetén

a) az (6) bekezdés a) pontja szerinti esetben a vevő a vételár 50 %-át az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg köteles megfizetni, a fennmaradó 50 %-ot a vevő kérésének megfelelően, de legfeljebb 4 év alatt egyenlő havi részletekben köteles megfizetni;

b) az (6) bekezdés b) pontja szerinti esetben a Képviselő-testület a szervezet kérésére, különösen méltányolható körülmény esetében különösen ha a szervezet olyan tevékenységet végez, amely az önkormányzat által ellátandó közfeladat, a részletfizetés időtartamát az a) pontban foglaltaktól eltérően legfeljebb 30 évben határozhatja meg.

(8) A vételár részletekben történő megfizetése esetén a hátralék teljesítésére vonatkozóan a vevőnek közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell tennie, amelynek költsége a vevőt terheli. A közjegyzői okirat adásvételi szerződés aláírásától számított 5 napon belül történő benyújtása az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele. Amennyiben a közjegyzői okirat nem kerül benyújtásra, az Önkormányzat az adásvételi szerződéstől eláll. Ha a helyiség bérlője a vevő, a felek egymással történő elszámolása mellett a vevő a helyiség bérlője marad.

(9) Üres helyiség, üres helyiség rész, valamint a térítés mellett önkormányzati tulajdonba került helyiség elidegenítése esetén a vételár részletekben történő megfizetése kizárt.

A kamat

20. § A kamat mértéke megegyezik az adásvételi szerződés megkötésekor hatályos jegybanki alapkamattal.

Részletfizetés³⁸

21. § (1) A részletfizetés igénybevétele mellett megvásárolt nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében a vagyonkezelő szervezet a vevő kérésére, a vevő által, a részletfizetés során felhalmozott hátralék megfizetésére 2 éves időtartamra részletfizetési megállapodást köthet, amennyiben a vevőnek nem volt még nem teljesített részletfizetési megállapodása. A hátralékot a vevő, a megállapodás megkötésének időpontjában hatályos Ptk. szerinti, a késedelmes fizetésre vonatkozó kamattal növelten köteles egyenlő részletekben eladó részére megfizetni.

(2)³⁹ Az (1) bekezdésben foglalnál hosszabb időtartamú részletfizetés engedélyezéséről, valamint a kamat mérsékléséről, elengedéséről a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság jogosult dönteni.

(3)⁴⁰ Az (1) bekezdésben foglalt részletfizetési megállapodás megkötésével kapcsolatban a vagyonkezelő szervezet szükség esetén, a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hozzájárulását kérheti.

V. FEJEZET

AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Határidők az adásvételi szerződésre

22.§⁴¹ Az adásvételi szerződést a vevő – ajánlati kötöttség fennállása alatt benyújtott – eladási ajánlatot elfogadó nyilatkozatának Önkormányzat általi kézhezvételét követő 15 napon belül kell megkötni (aláírni), ha nem állnak fenn az eladást kizáró.

Az adásvételi szerződés módosítása és megszűnése

23.§⁴² (1)⁴³ Az adásvételi szerződés módosításáról értékhatártól függően a képviselő-testület vagy a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és a Tulajdonosi Bizottság dönt.

³⁸ Beiktatta a 39/2013. (VIII. 30.) sz. önk. rendelet 1. §-a, hatályos 2013. augusztus 30-tól.

³⁹ Módosította az 1/2023. (II.23.) sz. önkormányzati rendelet 16. § c) pontja, hatályos 2023. március 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 10. § c) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

⁴⁰ Módosította az 1/2023. (II.23.) sz. önkormányzati rendelet 16. § c) pontja, hatályos 2023. március 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 10. § a) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

⁴¹ Módosította a 39/2013. (VIII. 30.) sz. önk. rendelet 2. §, hatályos 2013. augusztus 30-tól.

⁴² Módosította a 39/2013. (VIII. 30.) sz. önk. rendelet 2. §, hatályos 2013. augusztus 30-tól.

⁴³ Módosította az 1/2023. (II.23.) sz. önkormányzati rendelet 16. § c) pontja, hatályos 2023. március 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése, hatályos 2025. március 28-tól.

(2)⁴⁴ Ha a szerződés nem elállás jogcímén szűnik meg, a szerződés megszüntetéséhez a Képviselő-testület vagy a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság járulhat hozzá attól függően, hogy az eladási ajánlat feltételeiről melyik határozott.

(3) Ha az adásvételi szerződés úgy szűnik meg, hogy a vevőnek a vételár visszajár, arra az időtartamra, amíg az adásvételi szerződés fennállt, a visszajáró vételárból a bérleti díjjal megegyező használati díjat le kell vonni.

(4)⁴⁵ Ha az Önkormányzat által kötött megbízási szerződés másként nem rendelkezik, a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom törléséről az Önkormányzattal szembeni tartozás kiegyenlítése esetén a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester dönt.

(5)⁴⁶ Amennyiben a tulajdonátruházás jogcíme csere, abban az esetben a jogügyletre az adásvételi szerződés jelen rendeletben rögzített szabályait megfelelően kell alkalmazni.

VI. FEJEZET

ELIDEGENÍTÉSSEL KAPCSOLATOS EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Eltérés a rendeletről a HVT területén lévő helyiség esetében

24.⁴⁷ § HVT területén lévő helyiség esetén a Képviselő-testület hozzájárulásával a jelen rendeletben foglaltaktól el lehet térni, ha a befektetési területre vonatkozó szerződés teljesítése érdekében szükséges.

Igazolás

25.⁴⁸ § Ha a vételi szándék bejelentője valamely határidőt elmulasztja, a polgári perrendtartásról szóló törvény szabályai szerinti határidőben és tartalommal előterjesztett igazolási kérelemmel élhet, amelyről a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester dönt.

⁴⁴ Módosította az 1/2023. (II.23.) sz. önkormányzati rendelet 16. § b) pontja, hatályos 2023. március 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 10. § c) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

⁴⁵ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése, hatályos 2025. március 28-tól.

⁴⁶ Beiktatta a 21/2014. (VI.19.) sz. önkormányzati rendelet 5. § hatályos 2014. június 26-tól.

⁴⁷ Módosította a 39/2013. (VIII. 30.) sz. önk. rendelet 2. §, hatályos 2013. augusztus 30-tól.

⁴⁸ Módosította a 39/2013. (VIII. 30.) sz. önk. rendelet 2. §, hatályos 2013. augusztus 30-tól. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 9. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

Hatálybalépés

26⁴⁹. § (1) A rendelet 2013. július 15-én lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a 15/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendelet.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt rendelet Hatályon kívül helyezése nem érinti a kiadott eladási ajánlatokat, valamint a már kiadott önkormányzati jognyilatkozatokat és megkötött adásvételi szerződéseket.

(4) Ha az Önkormányzat oldalán a (2) bekezdésben felsorolt jogszabály alapján ajánlati kötöttség áll fenn, az ajánlat határidőben való elfogadása esetén az ajánlati kötöttséget eredményező jognyilatkozat kiadásakor hatályos jogszabályok alapján kell a szerződést megkötöni.

(5) A hatályon kívül helyezett önkormányzati rendeletre olyan jog nem alapozható, amely a hatályon kívül helyezés előtt a magasabb szintű jogszabályok, az önkormányzati rendeletek tartalma miatt nem állt fenn.

(6) A rendelet hatálybalépése előtt kötött adásvételi szerződésekkel kapcsolatos igényekre a jogviszony létrejöttékor hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni akkor is, ha a rendelet hatálybalépése előtti időszakra vonatkozó igény érvényesítése a rendelet hatálybalépése után történik.

⁴⁹ Módosította a 39/2013. (VIII. 30.) sz. önk. rendelet 2. §, hatályos 2013. augusztus 30-tól.

Indoklás

Általános indokolás

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítését a 15/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet szabályozza. A rendelet 2005. évi hatályba lépését követően 129 db módosításon esett át, ezért célszerű új rendelet alkotása.

A módosítások miatt jelentős számú kiüresedett bekezdéssel és ponttal rendelkezik, szerkesztési hibák, szakasz ismétlések is fellelhetők benne.

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

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

- megszűnt a /betűjel paragrafusszámozás,
- a bizottságok megnevezése egységes: a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság,
- kijavításra kerültek a mondat szerkesztési hibák,
- törlésre, javításra kerültek a téves hivatkozások,
- új intézményként bevezetésre került a társbérletként bérbe adott helyiségek elidegenítése.

A rendelet megalkotása az Önkormányzat számára költségvetési hatással rendelkezik, mivel olyan rendelkezéseket nem tartalmaz, amelyek során bevétel kieséssel lehet számolni.

A rendelet megalkotásával a feladatellátóra többletmunka nem hárul.

Részletes indokolás

1. § A rendelet alkalmazásának, valamint a kivételeknek a körét határozza meg.
2. § A rendelet alkalmazásában a döntéshozatali hatásköröket és a résztvevőket határozza meg.
3. § A rendeletben felmerülő fogalmakat határozza meg.
4. § Az épület elidegenítésre történő kijelölésének feltételeit, valamint a kijelölés módját és a hatáskörrel rendelkező szervezetet határozza meg.
5. § Az elidegenítésből kizárt, vagy felmentéssel elidegeníthető helyiségek körét, és a felmentés megadásának feltételeit határozza meg.
6. § A harmadik személy hozzájárulásával elidegeníthető helyiségek körét, és a hozzájárulással történő elidegenítés feltételit határozza meg.
7. § Az Ltv. alapján biztosított elővásárlási jog gyakorlásának feltételeit határozza meg.
8. § A versenyeztetési eljárás mellőzésével elidegeníthető helyiségek körét határozza meg.

9. § A vételi szándék benyújtásának módját és mellékleteit határozza meg.
10. § Az értékbecslés elkészítésének, a költségek viselésének feltételeit határozza meg.
11. § Az értékbecslés felülvizsgálatának feltételeit és az értékbecslés felhasználhatóságának idejét határozza meg.
- 12.-13. § Az eladási ajánlat kiküldéséről szóló döntés meghozatalát, valamint az eladási ajánlat tartalmi elemeit, az ajánlati kötöttséget határozza meg.
- 14-16. § A forgalmi érték megállapítása során figyelembe veendő bérlői beruházások körét és feltételeit határozza meg.
17. A térítés nélkül önkormányzati tulajdonba került helyiségek vételárának megállapítását határozza meg.
18. § A térítés mellett önkormányzati tulajdonba került helyiségek vételárának megállapítását határozza meg.
19. § A vételár egyösszegű, és részletfizetéssel történő kiegyenlítésének módját és feltételeit határozza meg.
20. § A vételár részletekben történő megfizetése esetére a kamat mértékét határozza meg.
21. § Az adásvételi szerződés megkötésének időbeli feltételeit határozza meg.
22. § Az adásvételi szerződés módosításának, és megszüntetésének feltételeit határozza meg.
23. § HVT területen, a jelen rendeletben megfogalmazottaktól eltérő elidegenítés feltételeit határozta meg.
24. § A Pp. szerinti igazolás feltételeit határozza meg.