

A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2009. szeptember 18.

dr. Xantus Judit
jegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
35/2009.(IX.18.) sz. önkormányzati rendelete***

**az Önkormányzat tulajdonában álló
nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásának feltételeiről szóló
15/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet
módosításáról**

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény és a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény felhatalmazása alapján a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásának feltételeiről szóló 15/2005. (IV.20.) rendelet (a továbbiakban: rendelet) módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A rendelet elnevezése az alábbiak szerint módosul
Budapest Józsefváros Önkormányzat rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről

2. §

A rendelet preambulumanak szövege helyébe az alábbi szöveg lép:
A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 58. §-ában, valamint a Helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (továbbiakban: Ötv.) kapott felhatalmazás alapján a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) Budapest Józsefváros Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiség) elidegenítésének feltételeiről a következő rendeletet alkotja.

3. §

A rendelet 1. § (4) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg lép:

• RENDELKEZÉSEI BEÉPÍTVE A 15/2005.(IV.20.) ÖK. SZ. RENDELETBE.

* HATÁLYON KÍVÜL HELYEZTE A 26/2018. (X.11.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 2018. OKTÓBER 12-TŐL

(4) A rendelet nem alkalmazható, ha a helyiség elidegenítése a helyiségre fennálló bérleti jogviszony előzetes megszüntetésének vagy a helyiség előzetes kiürítésének a feltételével történik.

4. §

A rendelet 2. § (1) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg lép:

(1) A helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Kt. gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottságát hatalmazza fel.

5. §

A rendelet 2. § (2) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg lép:

(2) A nettó 100 millió Ft-ot meg nem haladó, ÁFA nélkül számított beköltözhető forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság, ezen értéken felül a Kt. dönt az elidegenítésről és a vételárról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül Kt. jogköre.

6. §

A rendelet 2. § (5) c.) pont szövege helyébe az alábbi szöveg lép:

c) az elidegenítésénél számításba vehető helyiségekre vonatkozó javaslat kidolgozását, az elidegenítésre való kijelöléssel kapcsolatos döntések előkészítését,

7. §

A rendelet 3. § d) pont szövege helyébe az alábbi szöveg lép:

a) műemlék helyiség és műemlék épület alatt az 1991. évi XXXIII. törvény 52. § (1) bekezdés f) pontja szerinti műemlékeket is érteni kell,

8. §

A rendelet 3. § h) pont szövege helyébe az alábbi szöveg lép:

h) a helyiségek elidegenítésével, illetve megvásárlásával kapcsolatos nyilatkozatokat írásban kell megtenni

9. §

A rendelet 3. § j) pont szövege helyébe az alábbi szöveg lép:

j) ha a kijelölésről hozott döntés mást nem tartalmaz az épület elidegenítésre való kijelölése esetén a bennük lévő helyiségek is elidegenítésre kijelöltek tekintendők,

10. §

A rendelet 3. § k) pont szövege helyébe az alábbi szöveg lép:
k) az épületben egyes helyiségek is kijelölhetők elidegenítésre,

11. §

A rendelet 3. § l) pont szövege helyébe az alábbi szöveg lép:
l) az elidegenítésre való kijelölés nem jelent kötelezettség vállalást a helyiség eladására és nem teremt alanyi jogot a helyiség megvásárlására,

12. §

A rendelet II. fejezet főcím szövege helyébe az alábbi szöveg lép:
ELIDEGENÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

13. §

A rendelet II. fejezet alcím szövege helyébe az alábbi szöveg lép:
Elidegenítésre való kijelölés

14. §

A rendelet 4. § (1) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg lép:
4. § (1) A helyiségek elidegenítésének feltétele, hogy a helyiség vagy az azt magában foglaló épület elidegenítésre ki legyen jelölve és az utóbbi esetben a helyiség nem került kizárásra az elidegenítésből. Az elidegenítésre való kijelölésről a Kt. határoz.

15. §

A rendelet 4. § (2) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg lép:
(2) Az elidegenítésre való kijelölés a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet, a Polgármester, a Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság kezdeményezésére egyaránt történhet, amennyiben a lakás és helyiségbérlők 25 %-a által benyújtotta vételi szándékát.

16. §

A rendelet 4. § (3) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg lép:
(3) A HVT területen lévő helyiség elidegenítésre kijelölése iránti előterjesztéshez csatolni kell a RÉV8 Rt. nyilatkozatát, hogy az eladás érinti-e az Önkormányzat és a RÉV8 Rt. HVT területével kapcsolatos szerződéses kötelezettségét.

17. §

A rendelet 4. § (4) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg lép:

(4) Az épület vagy a helyiség elidegenítésre való kijelölése nem jelent elidegenítési kötelezettséget. Az egyes (bérelt vagy üres) helyiségek elidegenítéséről a 2. §. (2) szerint a vételár meghatározásával egyidejűleg dönt.

18. §

A rendelet 4. § (5) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg lép:

(5) Az épület vagy ha nem a teljes épület kijelölve a bennük lévő helyiség elidegenítésre való kijelöléséről az épületben kifüggesztés, vagy a bérlők részére küldött levél útján kell a bérlőket értesíteni. A kijelöléstől számított 30 napon belül név szerint is értesíteni kell a bérlőket, ha az elidegenítésre való kijelölés nem az épületben lévő összes helyiséget érintette.

19. §

A rendelet 4. § (6) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg lép:

(6) Azoknak, akik az elidegenítésre kijelölt épületből már vételi szándéknyilatkozatot nyújtottak be az elidegenítésre való kijelölésről szóló név szerinti értesítés helyett a helyiség megvásárlásának lehetőségéről szóló értesítést és az értékbecslés megrendelésére vonatkozó felhívást kell kiadni az azt követő 15 napon belül, amikor a helyiség vagy az azt magában foglaló épület elidegenítésre kijelölésre került és/vagy az eladást kizáró feltételek megszűntek vagy a kizáró feltételek alkalmazása alól sor került a felmentésre.”

20. §

A rendelet II. fejezet 2. alcíme helyébe az alábbi szöveg lép:

Elidegenítésből kizárt és a hozzájárulással elidegeníthető helyiségek

21. §

A rendelet 5. § (1) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg lép:

5. § (1) Nem elidegeníthető a helyiség:

22. §

A rendelet 5. § (1) j) pont szövege helyébe az alábbi szöveg lép:

j) amíg a helyiség vagy a helyiséget magába foglaló épület nincs elidegenítésre kijelölve,

23. §

A rendelet 5. § (1) k) pont szövege helyébe az alábbi szöveg lép:

k) ha a helyiség elidegenítését a Kt. megtiltotta, amíg a tilalom fennáll,

24. §

A rendelet 5. § (1) n) pont szövege helyébe az alábbi szöveg lép:

n) ha olyan épületben van, amelynek társasházi alapító okiratát nem nyújtották be az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés végett,

25. §

A rendelet 5. (1) bekezdése új p) ponttal egészül ki:

p) a bérleti szerződés keltétől számított 3 hónapon belül.

26. §

A rendelet 5. § (3) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg kerül:

(3) A (2) bekezdésben foglalt esetet kivéve, amíg a helyiség ki van zárva az elidegenítésre, eladási ajánlat nem adható ki, kivéve, ha a kizáró feltételek alkalmazása alól felmentés történt.

27. §

A rendelet 5. § (4) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg kerül:

(4) Amíg a helyiség ki van zárva az elidegenítésből, elidegenítéséről nem köthető adásvételi szerződés, kivéve ha a kizáró feltételek alkalmazása alól felmentés történik.

28. §

A rendelet 5. § (7) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg kerül

(7) Az (1)-(5) 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.

29. §

A rendelet 5. § (8) a) pont szövege helyébe az alábbi szöveg kerül:

a) a jogosult járulhat hozzá az elidegenítéshez, ha helyiség bérlőkijelölési joggal érintett,

30. §

A rendelet 5. § (8) b) pont szövege helyébe az alábbi szöveg kerül:

b) a Magyar Alkotóművészeti Közalapítvány jóváhagyása szükséges az elidegenítéshez, ha a helyiség műterem,

31. §

A rendelet 5. § (8) c) pont szövege helyébe az alábbi szöveg kerül:

c) a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal jóváhagyása szükséges az elidegenítéshez, ha helyiség műemlék vagy ilyen épületben van,

32. §

A rendelet 5. § (8) d) pont szövege helyébe az alábbi szöveg kerül:

d) az életvédelem céljait szolgáló helyiséget Fővárosi Polgári Védelmi parancsnokság hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

33. §

A rendelet 5. § (11) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg kerül:

(11) A HVT területen lévő helyiség elidegenítésre vonatkozó ajánlat kiadása iránti előterjesztés készítése során ugyancsak be kell szerezni a RÉV8 Zrt. nyilatkozatát, hogy az elidegenítésre való kijelölés óta történt-e olyan változás, amely miatt az elidegenítés érinti az Önkormányzat és a RÉV8 Zrt. HVT területét érintő szerződéses kötelezettségét.

34. §

A rendelet 6/A. § új (1) bekezdés megjelölést kap, szövege helyébe az alábbi szöveg kerül:

6/A.§ (1) Az elidegenítésre átadott üres helyiséget az önkormányzat vagyongáról, a versenyeztetés, valamint a helyi költségvetési szervek beszerzésének szabályairól szóló rendelet szerint kell értékesíteni. Kivétel ez alól, ha a max. 10 m² alapterületű helyiséget a közvetlen szomszéd ingatlan tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni. Ebben az esetben a helyiség, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján versenyeztetési eljárásen kívül is elidegeníthető. A helyiség elidegenítésére vonatkozó feltételeket a rendelet 17. § alapján kell megállapítani, arra semmilyen kedvezmény, részletfizetés nem adható.

35. §

A rendelet 6/A. § új (2) bekezdéssel egészül ki:

(2) Az a 10 MFt forgalmi érték alatti üres nem lakás célú helyiség, amely több mint 1 éve nem került bérbeadás útján hasznosításra, vételi kérelemre tulajdonosi döntés alapján, versenyeztetési eljárás mellőzésével is elidegeníthető.

36. §

A rendelet 6/A. § új (3) bekezdéssel egészül ki:

(3) A max. 10 m² alapterületű üres nem lakás célú helyiség, a szomszéd ingatlan (albetét) tulajdonosa részére vételi kérelemre, tulajdonosi döntés alapján, versenyeztetési eljárás mellőzésével is elidegeníthető.

37. §

A rendelet 6. § (1) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg lép:

6. § (1) Azt a helyiséget, amely az állam tulajdonából térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlőn kívül más személynek – a bérleti jogviszony megszűnése előtt – csak akkor lehet elidegeníteni, ha a bérlő elővásárlási jogával nem él.

38. §

A rendelet 8. § (1) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg kerül:

8. § (1) Az elidegenítésre kerülő helyiség beköltözhető forgalmi értékét, az elidegenítésről és a vételárról való döntés előterjesztése előtt kell megállapítani. Az értékbecslés költségeit az Önkormányzat viseli, ha:

39. §

A rendelet 8. § (1) a) pont szövege helyébe az alábbi szöveg lép:

a) ha olyan helyiség felkínálása történik elidegenítésre, amelyre nem jelentettek be vételi szándékot vagy

40. §

A rendelet 9. § (4) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg kerül:

(4) A vételárat az értékhatártól függően a Kt., Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság hagyja jóvá, melynek során az értékbecslő, illetve a szakértő által meghatározott értékek felülvizsgálatát kérheti vagy más értékbecslővel új értékbecslés beszerzését rendelheti el. E jogosítványok értelemszerűen a Kt-t is megilletik, ha a vételárat a Kt. hagyja jóvá. Az elidegenítésre és a vételárra vonatkozó jogosultság értelemszerűen magában foglalja az elidegenítés megtagadásának jogát is.

41. §

A rendelet 10. § (2) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg lép:

(2) Olyan helyiség elidegenítésre is kiadható ajánlat, amelynek megvásárlására nem nyújtanak be szándék nyilatkozatot.

42. §

A rendelet 11. § (3) f) pont szövege helyébe az alábbi szöveg lép:

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

43. §

A rendelet 11. § (4) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg kerül:

(4) A 8, illetve 10 évre számított bérleti díjjal kapcsolatban az előterjesztés tartalmazzon elemzést arról, hogy:

44. §

A rendelet 11. § (4) bekezdése új f) ponttal egészül ki:

- f) 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.

45. §

A rendelet 12. (1) b) pont szövege helyébe az alábbi szöveg kerül:

- b) a helyiséget nem vásárolhatja meg, mert a helyiséget magában foglaló épület (helyiség) még nem került kijelölésre elidegenítés érdekében,

46. §

A rendelet 12. (1) c) pont szövege helyébe az alábbi szöveg kerül:

- c) vagy az épület (helyiség) kijelölésre került ugyan, de a helyiség elidegenítését kizáró feltétel áll fenn.

47. §

A rendelet 12. (3) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg kerül:

- (3) A vételi szándék bejelentőjének tájékoztatást kell adni arról, hogy e rendelet szerint melyek az elidegenítést kizáró feltételek, s az ismert adatok alapján ezek közül melyik áll fenn, s kérhető-e a felmentés.

48. §

A rendelet 12. (7) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg lép:

- (7) Nem kell az (1) bekezdés szerinti tájékoztatást kiadni, ha az elidegenítés kérelmezője a rendelet hatálybalépéséig már kapott értesítést kérelme nyilvántartásba vételéről. Ha ilyen kérelmező esetében az értékbecslés elkészíttetésének a feltétele fennáll [(1) bekezdés a.) pontja], az értékbecslés elkészítését a rendelet hatálybalépésétől számított 60 napon belül kell megrendelni.

49. §

A rendelet 14. § (5) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg kerül:

- (5) Ha az eladási ajánlat alapjául szolgáló értékbecslés kelte óta 180 nap eltelt és az adásvételi szerződés a bérlő oldalán felmerült okból nem került megkötésre – ha a körülményekben időközben nem történt változás – ezt követően a vevő költségére elvégzett új forgalmi értékbecslés alapján a jelen rendeletben meghatározott értékhatárok figyelembe vételével illetékes Kt, Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság hozzájárulásával lehet új ajánlatot kiadni. Ha az adásvételi szerződés nem a bérlő oldalán felmerült okból nem került megkötésre, vagy az elidegenítésről az értékbecslés alapján nem született döntés, az értékbecslés 360 napig érvényes.

50. §

A rendelet 15. § (2) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg lép:

(2) 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.

51. §

A rendelet 17. § (1) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg lép:

17. § (1) A helyiség vételára az értékhatártól függően a Kt., vagy Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság által jóváhagyott, a vételár alapját képező forgalmi érték 100 %-a, amit az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kell megfizetni. A vételár részletfizetéssel történő megfizetésére kizárólag a 17/A. § alapján adható engedmény. Amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg, úgy az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással kell megkötni. Ez esetben a vevő a nettó vételár 10 %-át foglaló címén fizeti meg az eladó részére. Ha a teljes vételár 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 Ptk alapján a pénztartozás késedelmes fizetése esetére, illetve a szerződésszegés esetére megállapított kamat alapján számított összeggel. 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.

52. §

A rendelet 17. § paragrafus új (4) bekezdéssel egészül ki:

(14) A 6/A. § (2), (3) bekezdése alapján elidegenített nem lakás célú helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a, abból kedvezmény nem adható. A vételár megfizetése az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg esedékes, részletfizetés nem adható. Amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg, úgy az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással kell megkötni. Ez esetben a vevő a nettó vételár 10 %-át foglaló címén fizeti meg az eladó részére. A fizetési határidő meghosszabbítására nincs lehetőség. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyongazdálkodó szervezet a teljes vételár beérkezését követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot.

53. §

A rendelet 17/A. § (3) paragrafus (3) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg kerül:

(3) Az (1) bekezdés alkalmazásáról és a részletfizetés időtartamáról, valamint a kamat mértékéről és számításáról az értékhatártól függetlenül, különösen méltányos esetben, non profit szervezet (alapítvány, közhasznú szervezet, párt) részére a Kt határoz.

54. §

A rendelet 21. § (5) bekezdés szövege helyébe az alábbi szöveg kerül:

(5) Amennyiben az adásvételi szerződés tulajdonjog fenntartással került megkötésre, a teljes vételár kiegyenlítését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül ki kell adni a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó nyilatkozatot.

55. §

A rendelet Az elállás elnevezésű címe, valamint a 23. §-a hatályon kívül helyezésre kerül.

Hatálybalépés

56. §

Jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba azzal, hogy a hatályba lépő új vagy módosult rendelkezések nem érintik a már meghozott tulajdonosi döntéseket, a kiadott eladási ajánlatokat, valamint a már kiadott önkormányzati jognyilatkozatokat és megkötött adásvételi szerződéseket.

Budapest, 2009. szeptember 18.

Dr. Xantus Judit
jegyző

Takács Gábor
alpolgármester, polgármester helyett