

6/2013

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT ALPOLGÁRMESTERE

Készült a Képviselő-testület 2013. január 23.-ai ülésére!

Készítette: dr. Lukács Titanilla vagyongazdálkodási irodavezető

Tárgy: Javaslatt az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló rendelet módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 2011. december 30-án történt kihirdetése és legtöbb jelenleg is hatályos rendelkezésének 2012. január 1. napján történt hatályba lépése alapvető változásokat hozott az önkormányzati vagyon elidegenítésével kapcsolatosan is.

A megváltozott törvényi szabályok átvezetésére jogalkotási kötelezettsége van a Képviselő Testületnek.

Kérem a tisztelt Képviselő-testület döntését a rendelet módosításával kapcsolatban!

Rendeleti javaslat: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 49/2004. (XII. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2013. (... ..) önkormányzati rendeletét.

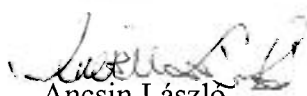
(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SzMSz. 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján)

Budapest, 2013. január 10.



Dr. Csomor Ervin
alpolgármester

Láttam:



Ancsin László
jegyző

Melléklet:

1. számú: rendelet-tervezet
2. számú: kéthasábos verzió

Tárgyalja: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
.../2013. (....) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
elidegenítésének szabályairól szóló
49/2004. (XII. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1), (3) bekezdésében, valamint az 58. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 49/2004. (XII. 29.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Rendelet) 1. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Lt., a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.), a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Ötv.), és Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009 (VI. 25.) (a továbbiakban: Vagyonrendelet) rendelkezéseit kell alkalmazni.”

2. §

A Rendelet 3. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az ajánlat elfogadását követően a bérlőnek az adásvételi szerződés megkötéséhez igazolnia kell, hogy nincs lakbérhátraléka, közüzemi díjtartozása, és helyi adó tartozása.”

3. §

A Rendelet 7/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakáskonceptióban elidegenítésre kijelölt lakás, illetve az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, többlakásos lakóépület lakottan is elidegeníthető - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése szerinti – harmadik személy részére:

- a) az ingatlanra vonatkozó érvényes bérleti, vagy használati szerződés esetén akkor, amennyiben a bérlő/használó, a részére megküldött értékesítési ajánlat alapján, az abban foglalt határidőben, elővásárlási jogával nem él, abban az esetben csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni;

- b) jogcím nélküli használó által lakottan akkor, amennyiben az ingatlanra vonatkozó bérleti, illetve használati szerződés legalább 12 hónapja megszűnt, vagy megszüntetésre került.”

4. §

A Rendelet 7/A. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

- „a) az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben, valamint a vételi ajánlatot tevő közös kérelmére, amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott ingatlan az Nvtv. 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt nem haladja meg, vevőkijelölés útján”

5. §

A Rendelet 9. § (3) bekezdése hatályát veszti.

6. §

A Rendelet 10. §-a a következő f) ponttal egészül ki:

[A helyiség elidegenítésére vonatkozó, az elővásárlásra jogosult bérlő részére adott ajánlatnak tartalmaznia kell:]

- „f) tájékoztatást az államot megillető elővásárlási jogról, valamint ennek gyakorlásának módjáról és idejéről. ”

7. §

- (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) E rendelet rendelkezéseit a folyamatban levő ügyekben csak akkor kell alkalmazni, ha a pályázati kiírás még nem került kifüggesztésre, illetve ha az adásvételi szerződésre vonatkozó ajánlatot a jogosult még nem vette át.

Kovács Péter
polgármester

Ancsin László
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A nemzeti vagyonról szóló, többször módosított 2011. évi CXCVI. törvény egyes rendelkezései olyan szabályokat tartalmaznak, mely alapján a rendelet módosítása vált szükségessé.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz

A jogszabályi változások miatt a jogszabályok elnevezését és számát módosítani kell.

2. §-hoz

A korábbi rendelet szerint a lakás értékesítését megelőzően a bérlőnek igazolnia kellett, hogy társadalombiztosítási és adótartozása nincs. Ez a kitétel indokolatlan és nehezen betartható volt, hiszen a TB és adóigazolások beszerzése nehézkes. A rendeletmódosítás szerint az Önkormányzat csak azt vizsgálja, hogy a vevőnek az Önkormányzattal szemben van-e tartozása.

3. § -hoz

A korábbi hivatkozást az Államháztartási törvényre törölni kell, ugyanis az önkormányzati vagyon meghatározott értékhatár feletti értékesítésének szabályait már a Nemzeti vagyontörvény tartalmazza.

4. § -hoz

A nemzeti vagyontörvény 13. § (2) bekezdése előírja, hogy nemzeti vagyon tulajdonjogát kizárólag természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet átruházni.

5. § -hoz

A nemzeti vagyontörvény 13. § (1) bekezdése előírja, hogy törvényben meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet, ezért a szomszédos lakás bővítésekor sem lehet közvetlenül értékesíteni.

6. §-hoz

A nemzeti vagyontörvény 14. § (2) bekezdése szabályozza az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az állam minden más jogosultat megelőző elővásárlási jogát, mely alól az két kivételt enged:

- az önkormányzati bérlakások bérlője, valamint
- a kis értékű ingatlanok esetében (versenyeztetési - jelenleg bruttó 25 millió forint - értékhatár 20 %-át el nem érő).

Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő 35 nap, mely a postázástól kezdődik. Erről a vevőt tájékoztatni kell.

7. §-hoz

Záró rendelkezéseket tartalmaz.

2. melléklet

<p align="center">Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat</p> <p align="center">29/2009. (VI. 25.), a 1/2009. (I. 27.), a 17/2007. (VI. 20.), a 11/2007. (IV. 23.), a 17/2006. (V. 30.) rendelettel módosított 49/2004. (XII. 29.) rendelete</p> <p align="center">az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól</p> <p align="center">(KIVONATOS FORMÁBAN)</p> <p>A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lt.) 54. § (1), (3) bekezdésében, valamint az 58. § (2), (3) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:</p> <p align="center">I. fejezet</p> <p align="center">A rendelet hatálya</p> <p>1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló valamennyi lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre.</p> <p>(2) A rendelet hatálya nem terjed ki az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő (ún. vegyes tulajdonú) lakások elidegenítésre.</p> <p>(3) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Lt., a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.), a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.), és Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának az</p>	<p align="center">Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat</p> <p align="center">.../2013. (...), 29/2009. (VI. 25.), a 1/2009. (I. 27.), a 17/2007. (VI. 20.), a 11/2007. (IV. 23.), a 17/2006. (V. 30.) rendelettel módosított 49/2004. (XII. 29.) rendelete</p> <p align="center">az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól</p> <p align="center">(KIVONATOS FORMÁBAN)</p> <p>A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lt.) 54. § (1), (3) bekezdésében, valamint az 58. § (2), (3) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:</p> <p align="center">I. fejezet</p> <p align="center">A rendelet hatálya</p> <p>1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló valamennyi lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre.</p> <p>(2) A rendelet hatálya nem terjed ki az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő (ún. vegyes tulajdonú) lakások elidegenítésre.</p> <p>(3) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Lt., a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.), a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Ötv.), és</p>
---	---

Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 33/2004. (IX. 28.) rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Elővásárlási jog gyakorlása

- 3. § (1)** Amennyiben a bérlet elővásárlási jog illeti meg, a részére szóló eladási ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlati kötöttség időtartamát, mely az ajánlatról való tudomásszerzéstől számított 60 nap.
- (2)** Az ajánlatnak tartalmaznia kell a lakás:
- a)* címét, ingatlan-nyilvántartási adatait, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát;
 - b)* az épület lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást;
 - c)* a bérbeadó hozzájárulása alapján a bérlet által végzett, számlákkal igazolt, és a bérbeadó által meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető és lakott forgalmi értéket;
 - d)* a lakás vételárát és megfizetésének e rendeletben szabályozott feltételeit;
 - e)* az ajánlati kötöttséget;
 - f)* várható közös költséget, és tulajdonnal járó egyéb kötelezettségeket.
- (3)** Az ajánlat elfogadását követően a bérletnek az adásvételi szerződés megkötéséhez igazolnia kell, hogy nincs lakbérhátraléka,

Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009 (VI. 25.) (a továbbiakban: Vagyonrendelet) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Elővásárlási jog gyakorlása

- 3. § (1)** Amennyiben a bérlet elővásárlási jog illeti meg, a részére szóló eladási ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlati kötöttség időtartamát, mely az ajánlatról való tudomásszerzéstől számított 60 nap.
- (2)** Az ajánlatnak tartalmaznia kell a lakás:
- a)* címét, ingatlan-nyilvántartási adatait, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát;
 - b)* az épület lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást;
 - c)* a bérbeadó hozzájárulása alapján a bérlet által végzett, számlákkal igazolt, és a bérbeadó által meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető és lakott forgalmi értéket;
 - d)* a lakás vételárát és megfizetésének e rendeletben szabályozott feltételeit;
 - e)* az ajánlati kötöttséget;
 - f)* várható közös költséget, és tulajdonnal járó egyéb kötelezettségeket.
- (3)** Az ajánlat elfogadását követően a bérletnek az adásvételi szerződés megkötéséhez igazolnia kell, hogy nincs

<p>közüzemi díjtartozása, adótartozása, valamint társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása.</p>	<p>lakbérhátraléka, közüzemi díjtartozása, és helyi adó tartozása.</p>
<p>7/A. §</p>	<p>7/A. §</p>
<p>(1) A lakáskonceptióban elidegenítésre kijelölt lakás, illetve az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, többlakásos lakóépület lakottan is elidegeníthető harmadik személy részére:</p> <p>a) az ingatlanra vonatkozó érvényes bérleti, vagy használati szerződés esetén akkor, amennyiben a bérlő/használó, a részére megküldött értékesítési ajánlat alapján, az abban foglalt határidőben, elővásárlási jogával nem él, abban az esetben csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni;</p> <p>b) jogcím nélküli használó által lakottan akkor, amennyiben az ingatlanra vonatkozó bérleti, illetve használati szerződés legalább 12 hónapja megszűnt, vagy megszüntetésre került.</p> <p>(2) Az értékesítésre</p> <p>a) az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben, valamint a vételi ajánlatot tevő közös kérelmére, amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott ingatlan az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény 108. § (1) bekezdésben meghatározott értékhatárt nem haladja meg,</p>	<p>(1) A lakáskonceptióban elidegenítésre kijelölt lakás, illetve az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, többlakásos lakóépület lakottan is elidegeníthető – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése szerinti – harmadik személy részére:</p> <p>a) az ingatlanra vonatkozó érvényes bérleti, vagy használati szerződés esetén akkor, amennyiben a bérlő/használó, a részére megküldött értékesítési ajánlat alapján, az abban foglalt határidőben, elővásárlási jogával nem él, abban az esetben csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni;</p> <p>b) jogcím nélküli használó által lakottan akkor, amennyiben az ingatlanra vonatkozó bérleti, illetve használati szerződés legalább 12 hónapja megszűnt, vagy megszüntetésre került.</p> <p>(2) Az értékesítésre</p> <p>a) az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben, valamint a vételi ajánlatot tevő közös kérelmére, amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott ingatlan az Nvtv. 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt nem haladja meg,</p>

<p>vevőkijelölés útján;</p> <p>b) az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben versenytárgyalás útján a Versenyrendelet szabályai szerint kerülhet sor.</p> <p>(3) A (2) bekezdés a)-b) pontja esetén a forgalmi érték meghatározása során a 4. § rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell azzal, hogy az érték megállapítása során figyelembe kell venni az ingatlan lakottságának tényét, melynek csökkentő tényezőkénti mértéke a forgalmi érték 15%-át nem haladhatja meg.</p>	<p>vevőkijelölés útján</p> <p>b) az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben versenytárgyalás útján a Versenyrendelet szabályai szerint kerülhet sor.</p> <p>(3) A (2) bekezdés a)-b) pontja esetén a forgalmi érték meghatározása során a 4. § rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell azzal, hogy az érték megállapítása során figyelembe kell venni az ingatlan lakottságának tényét, melynek csökkentő tényezőkénti mértéke a forgalmi érték 15%-át nem haladhatja meg.</p>
<p>Helyiségek elidegenítéséről és az elidegenítés feltételeiről</p>	<p>Helyiségek elidegenítéséről és az elidegenítés feltételeiről</p>
<p>9. § (1) A helyiség elidegenítéséről a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdésében meghatározott hatáskörök szerinti tulajdonosi jogok gyakorlója dönt.</p> <p>(2) Bérleti, illetve elővásárlási joggal nem terhelt önkormányzati tulajdonú üres helyiség elidegenítésére – a helyiség forgalmi értékének figyelembevételével, a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – a Versenyrendeletet kell megfelelően alkalmazni.</p> <p>(3) Amennyiben az üres helyiséget szomszédos lakás bővítéséhez lehet felhasználni - ha jogszabály másképp nem rendelkezik - a lakás tulajdonosa részére a helyiséget pályázat nélkül is el lehet idegeníteni.</p>	<p>9. § (1) A helyiség elidegenítéséről a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdésében meghatározott hatáskörök szerinti tulajdonosi jogok gyakorlója dönt.</p> <p>(2) Bérleti, illetve elővásárlási joggal nem terhelt önkormányzati tulajdonú üres helyiség elidegenítésére – a helyiség forgalmi értékének figyelembevételével, a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – a Versenyrendeletet kell megfelelően alkalmazni.</p> <p>(3) Hatályon kívül.</p>
<p>10. § A helyiség elidegenítésére vonatkozó, az elővásárlásra jogosult bérelő részére adott ajánlatnak tartalmaznia kell:</p>	<p>10. § A helyiség elidegenítésére vonatkozó, az elővásárlásra jogosult bérelő részére adott ajánlatnak tartalmaznia kell:</p>

- a) a helyiség címét, ingatlan-nyilvántartási adatait, alapterületét, használati módját;
- b) az épület lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást, a forgalmi értéket;
- c) a helyiség forgalmi értékének megfelelő vételárát;
- d) a vételi szándéknyilatkozat megtételének határidejét;
- e) az ajánlati kötöttség határidejét, amely az ajánlatról történő tudomásszerzéstől számított 60 nap.

V. fejezet

Záró rendelkezés

14. § (1) E rendelet 2005. január 1. napján lép hatályba. A folyamatban lévő ügyekre jelen rendeletet nem kell alkalmazni.
- (2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 19/1994. (VII. 15.) Ök. rendelet, valamint az azt módosító 30/2001. (XII. 17.) Ök. rendelet, a 6/1999. (IV. 6.) Ök. rendelet és a 35/1994. (XII. 2.) Ök. rendelet.
- (3) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az

- a) a helyiség címét, ingatlan-nyilvántartási adatait, alapterületét, használati módját;
- b) az épület lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást, a forgalmi értéket;
- c) a helyiség forgalmi értékének megfelelő vételárát;
- d) a vételi szándéknyilatkozat megtételének határidejét;
- e) az ajánlati kötöttség határidejét, amely az ajánlatról történő tudomásszerzéstől számított 60 nap;
- f) tájékoztatást az államot megillető elővásárlási jogról, valamint ennek gyakorlásának módjáról és idejéről.

V. fejezet

Záró rendelkezés

14. § (1) E rendelet 2005. január 1. napján lép hatályba. A folyamatban lévő ügyekre jelen rendeletet nem kell alkalmazni.
- (2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 19/1994. (VII. 15.) Ök. rendelet, valamint az azt módosító 30/2001. (XII. 17.) Ök. rendelet, a 6/1999. (IV. 6.) Ök. rendelet és a 35/1994. (XII. 2.) Ök. rendelet.
- (3) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az

Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.	Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.
---	---