Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének __/____. (. .) önkormányzati rendelete

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. §-ában, 58. §-ában és 86. § (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) E rendelet hatálya a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, bérleti joggal terhelt lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre (a továbbiakban együtt: bérlemény) terjed ki, ha a bérlemény tulajdonjogát az Önkormányzat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) vagy e rendelet alapján annak megvásárlására jogosult személy (a továbbiakban: jogosult) részére adásvétel jogcímén ruházza át.

(2) E rendeletet kell alkalmazni, ha a vevő a lakás vagy helyiség elhelyezésre jogosult használója.

2. Kapcsolódó szabályok

2. §

A jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó jogszabályok, továbbá az Önkormányzat tulajdonosi jogainak gyakorlására és vagyonával való gazdálkodására vonatkozó önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) rendelkezéseit kell alkalmazni.

3. A tulajdonosi jogok gyakorlása és az elidegenítési eljárás résztvevői

3. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonosi jogait az elidegenítési eljárásban:

a) nettó 200 millió forint forgalmi érték alatt a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság,

b) nettó 200 millió forint forgalmi értéket elérő vagy meghaladó bérlemény esetén a Képviselő-testület

gyakorolja (a továbbiakban együtt: tulajdonosi jogok gyakorlója).

(2) Az elidegenítéssel kapcsolatos döntések előkészítését és végrehajtását, valamint az elidegenítéssel összefüggő feladatokat a Polgármesteri Hivatal illetékes szervezeti egysége és az Önkormányzat mint bérbeadó megbízásából, nevében és képviseletében eljáró EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: bérbeadó megbízottja) – a vele kötött szerződés keretei között – látja el.

(3) A bérbeadó megbízottja gondoskodik az értékbecslés megrendeléséről, az eladási ajánlat előkészítéséről és kézbesítéséről, az adásvételi szerződés előkészítéséről, valamint az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges intézkedésekről.

II. Fejezet

Az elidegenítés közös szabályai

4. Elidegenítésre kijelölés

4. §

(1) Bérlemény csak akkor idegeníthető el, ha a tulajdonosi jogok gyakorlója az épületet vagy az abban lévő bérleményt elidegenítésre kijelölte, és elidegenítést kizáró ok nem áll fenn.

(2) Az elidegenítésre történő kijelölés önmagában nem keletkeztet az Önkormányzat terhére elidegenítési kötelezettséget.

(3) A tulajdonosi jogok gyakorlója az egyedi elidegenítésről és a vételár alapjául szolgáló forgalmi értékről egy döntésben is határozhat.

5. Tájékoztatás és vételi szándék bejelentése

5. §

(1) Az elidegenítésre történő kijelölésről az érintett jogosultat a kijelölésről szóló döntés meghozatalát követő 30 napon belül tájékoztatni kell.

(2) A vételi szándékot írásban, a bérbeadó megbízottja által rendszeresített nyilatkozaton lehet bejelenteni.

(3) A vételi szándéknyilatkozatban meg kell jelölni a kérelmező személyét, a megvásárolni kívánt bérleményt, továbbá az elidegenítési feltételek elbírálásához szükséges adatokat.

(4) Ha a nyilatkozat hiányos, a kérelmezőt a hiányok pótlására megfelelő határidő tűzésével fel kell hívni. A határidő eredménytelen elteltével az eljárás megszüntethető; ez nem akadálya új vételi szándéknyilatkozat benyújtásának.

6. Az elidegenítést kizáró körülmények

6. §

(1) Nem idegeníthető el:

a) a határozott időre bérbe adott lakás;

b) szolgálati lakás;

c) bérlőkijelölés alapján bérbe adott lakás;

d) a lakás, ha a bérlő és jogelődje határozatlan időre létrejött bérleti jogviszonyának kezdő időpontjától még nem telt el 5 év;

e) a helyiség, ha a bérlő és jogelődje bérleti jogviszonyának kezdő időpontjától még nem telt el 3 év, kivéve a 20. § (3) bekezdésében meghatározott esetet.

(2) Az elidegenítésre kijelölt bérlemény addig nem idegeníthető el, amíg:

a) az arra jogosult törvényen vagy szerződésen alapuló elővásárlási, bérlőkijelölési vagy egyéb hozzájárulási jogából eredő nyilatkozat nem áll rendelkezésre, illetve a nyilatkozattételi határidő nem telt el;

b) a bérleményre vagy az épületre határozott idejű vagy ideiglenes fennmaradási engedély vonatkozik;

c) a bérlőnek az Önkormányzattal szemben fennálló, esedékes tartozása van, ideértve a közszolgáltató felé fennálló, a bérlemény használatával összefüggő tartozást is;

d) a bérleti díjat vagy a bérleti jogviszony más elemét érintő jogvita jogerősen nem zárult le;

e) a bérlő a bérleménnyel kapcsolatos jogszabályban vagy a bérleti szerződésben meghatározott kötelezettségét nem teljesítette;

f) a bérleményt érintő építésrendészeti eljárás jogerősen nem zárult le, vagy az eljárásra okot adó körülmény nem szűnt meg;

g) az épület átalakításra, korszerűsítésre vagy felújításra kijelölése esetén a munkálatok elvégzésére vonatkozó döntés szerint az elidegenítés feltételei még nem álltak be.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott kizáró ok megszűnését követően az elidegenítési eljárás folytatható.

7. Társbérleti lakrész

7. §

(1) Társbérleti lakrészek akkor idegeníthetők el, ha a társbérlők valamennyien egyidejűleg megvásárolják a lakrészüket.

(2) Üres társbérleti lakrész elidegenítésére a Vagyonrendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

8. Az értékbecslés és az elidegenítési előterjesztés közös szabályai

8. §

(1) A bérlemény forgalmi értékét független, megfelelő jogosultsággal rendelkező ingatlanforgalmi értékbecslő által készített, 90 napnál nem régebbi szakvélemény alapján kell meghatározni.

(2) Az értékbecslésnek – az ingatlan jellegéhez igazodó részletességgel – tartalmaznia kell a bérlemény alapterületét, fekvését, rendeltetését és műszaki állapotát, az épület és a hozzátartozó telek lényeges jogi és műszaki adatait, a forgalmi értéket befolyásoló lényeges tényezőket, valamint a forgalmi érték meghatározásának módszerét és indokait.

(3) Az értékbecslésben külön kell bemutatni a bérlemény aktuális forgalmi értékét, a bérlő javára e rendelet alapján figyelembe vehető értéknövelő beruházás forgalmi értékre gyakorolt hatását és az ezek figyelembevételével meghatározott korrigált forgalmi értéket.

(4) Az elidegenítésről szóló előterjesztésnek a döntéshez szükséges mértékben tartalmaznia kell a bérleti jogviszony kezdő időpontját és időtartamát, a havi bérleti díjat, az értékbecslés főbb megállapításait, a figyelembe vehető értéknövelő beruházások összegét és a vételárra vonatkozó javaslatot.

(5) Az elidegenítéshez szükséges adminisztratív adatokat és dokumentumokat az 1. melléklet szerinti adattartalom alapján kell összegyűjteni.

9. A bérlői beruházások vizsgálata

9. §

(1) A bérlő által elvégzett beruházás akkor vehető figyelembe, ha a munkálatok elvégzéséhez a bérbeadó előzetesen hozzájárult vagy a bérbeadóval a munkálatok elvégzése előtt megállapodás jött létre, továbbá a szükséges hatósági és egyéb engedélyek rendelkezésre állnak.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában a beruházás figyelembevételének nem feltétele, hogy a tulajdonosi jogok gyakorlója a beruházás elszámolhatóságáról vagy vételárból történő levonásáról előzetesen külön döntést hozzon.

(3) A bérlőnek a beruházás tényét, elvégzésének időpontját, műszaki tartalmát és – amennyiben rendelkezésre áll – költségét dokumentumokkal, így különösen számlával, szerződéssel, engedéllyel, műszaki dokumentációval vagy egyéb hitelt érdemlő módon kell alátámasztania.

(4) A bérbeadó megbízottja a benyújtott dokumentumokat az értékbecslő rendelkezésére bocsátja. Az értékbecslő állapítja meg, hogy a beruházás a bérlemény forgalmi értékét milyen mértékben növeli, illetve a korábbi állapothoz képest milyen értékváltozást eredményez.

(5) A bérlői beruházás értéknövelő hatása nem azonos szükségképpen a beruházás számlákkal igazolt költségével. Az elszámolható összeg meghatározásakor az értékbecslő figyelembe veszi a beruházás tényleges műszaki és piaci hatását, állapotát, avulását és a bérlemény forgalmi értékére gyakorolt hatását.

(6) A bérbeadó által bérbeszámítás, költségtérítés vagy más jogcímen már megtérített összeg ugyanazon beruházás tekintetében nem vehető figyelembe ismételten.

(7) Nem vehető figyelembe a bérlő javára olyan értékváltozás, amely a bérlő jogszabályban vagy a bérleti szerződésben meghatározott, neki felróható kötelezettségszegésével összefüggő állapotból ered.

10. A felújítás előtti és utáni állapot értékelése

10. §

(1) Ha a bérlő által végzett beruházások értéknövelő hatásának megállapításához a korábbi állapot rekonstruálható, az értékbecslő a rendelkezésre álló dokumentumok és egyéb hitelt érdemlő adatok alapján meghatározza:

a) a munkálatok elvégzését megelőző, becsült forgalmi értéket;

b) a munkálatok elvégzését követő, illetve az értékbecslés időpontjában fennálló állapothoz tartozó forgalmi értéket.

(2) Az (1) bekezdés szerinti két érték különbsége – az értékbecslő szakmai indokolása szerint, az egyéb értékváltozási tényezők kiszűrésével – alapul szolgálhat a bérlő javára figyelembe vehető értéknövelő beruházás összegének meghatározásához.

(3) Ha a korábbi állapot teljeskörűen nem rekonstruálható, az értékbecslő a rendelkezésre álló dokumentumok, fényképek, műszaki iratok, számlák, engedélyek és egyéb adatok alapján becsléssel állapítja meg az értéknövelő hatást.

(4) Az értékbecslésben a beruházások értéknövelő hatását a bérlemény aktuális forgalmi értékétől elkülönítetten, tételesen és összesítve kell bemutatni.

11. Kontroll értékbecslés

11. §

(1) A tulajdonosi jogok gyakorlója az értékbecslés felülvizsgálatát vagy kontroll értékbecslés készítését rendelheti el.

(2) Ha az ingatlanforgalmi értékbecslés alapján megállapított forgalmi érték a húszmillió forintot meghaladja, kontroll értékbecslést kell megrendelni. A kontroll értékbecslés megrendelésére a Polgármesteri Hivatal illetékes szervezeti egysége jogosult.

(3) Kontroll értékbecslés esetén az elidegenítés alapjául a magasabb forgalmi értéket megállapító szakvéleményt kell figyelembe venni, kivéve, ha a tulajdonosi jogok gyakorlója a szakvélemények eltérése miatt új értékbecslés elkészítését rendeli el.

12. Az elidegenítési döntés és az eladási ajánlat

12. §

(1) A tulajdonosi jogok gyakorlója az elidegenítésről, a vételárról és az adásvétel lényeges feltételeiről az értékbecslés alapján dönt.

(2) Az eladási ajánlatot a döntés meghozatalától számított 15 munkanapon belül kell kiadni vagy megküldeni a jogosult részére.

(3) Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell különösen a bérlemény ingatlan-nyilvántartási és egyéb azonosító adatait, alapterületét, rendeltetését és műszaki állapotának lényeges adatait, a forgalmi értéket, a figyelembe vett értéknövelő beruházásokat és azok értékét, a korrigált forgalmi értéket, a vételárat és az esetleges vételár-kedvezményt, a fizetési feltételeket és határidőket, valamint az ajánlati kötöttség időtartamát.

(4) Ha a vételár-kedvezmény a bérleti jogviszony időtartamához kapcsolódik, az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell a kedvezmény alapjául figyelembe vett bérleti időtartamot és annak számítási módját.

(5) Az eladási ajánlathoz csatolni kell a jogszabályban előírt okiratokat, valamint az e rendelet 2. mellékletében meghatározott adattartalmú vételi nyilatkozatot.

13. Az adásvételi szerződés

13. §

(1) Az adásvételi szerződés az Önkormányzat eladási ajánlata és annak jogosult általi elfogadása, illetve a szükséges egyedi döntés alapján köthető meg.

(2) Az adásvételi szerződést az Önkormányzat képviseletében a Polgármester vagy meghatalmazottja írja alá.

(3) Részletfizetés esetén az adásvételi szerződésben az Önkormányzat javára a fennmaradó vételárrész biztosítására szolgáló ingatlan-nyilvántartási biztosítékokat és az azokhoz kapcsolódó költségviselési szabályokat rögzíteni kell.

(4) Ha a vevő részletfizetési kötelezettségével három hónapot meghaladó késedelembe esik, a teljes hátralékos vételárrész egy összegben esedékessé válik.

(5) A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat kiadásának és a bérleti jogviszony megszűnésének szabályait az adásvételi szerződésben egyértelműen meg kell határozni.

14. Az ajánlati kötöttség és a szerződéskötés határideje

14. §

(1) Az Önkormányzat ajánlati kötöttsége az eladási ajánlat jogosult általi kézhezvételétől számított 45 nap.

(2) Az (1) bekezdés szerinti határidő a jogosult kérelmére egy alkalommal legfeljebb 30 nappal meghosszabbítható.

(3) Az adásvételi szerződést – eltérő jogszabályi vagy egyedi döntési rendelkezés hiányában – az eladási ajánlat elfogadásától számított 30 napon belül kell megkötni.

(4) Ha az ajánlati kötöttség lejárt és az adásvételi szerződés a jogosult oldalán felmerült okból nem jött létre, új eladási ajánlat csak a forgalmi érték szükség szerinti aktualizálását követően adható ki.

(5) Ha a szerződéskötés meghiúsulása nem a jogosult oldalán merült fel, az értékbecslés aktualizálásának költsége az Önkormányzatot terheli.

15. Az épületen belüli ingatlant érintő munkálatok

15. §

(1) Ha az elidegenítéssel érintett bérleményben vagy az annak elhelyezkedéséül szolgáló épületben a szabályozási terv, hatósági döntés vagy tulajdonosi döntés alapján a jövőben munkálatokat kell elvégezni, az ebből eredő kötelezettséget az eladási ajánlatban és az adásvételi szerződésben megfelelően rögzíteni kell.

(2) Ha a munkálatok elvégzése a vevőt vagy a későbbi tulajdonostársat terheli, az adásvételi szerződésben meg kell határozni a munkálatok teljesítésének határidejét és – szükség szerint – a mulasztás jogkövetkezményeit.

(3) Ha az épület társasházi alapító okiratának módosítása szükséges, az Önkormányzat a módosításról az eladási ajánlat kiadását megelőzően gondoskodik, vagy az ajánlatban és a szerződésben a módosítás szükségességét és az ezzel kapcsolatos kötelezettségeket kifejezetten rögzíti.

16. Banki hitelből vagy munkáltatói kölcsönből történő teljesítés

16. §

(1) Ha a vevő a vételár megfizetéséhez banki hitelt vagy munkáltatói kölcsönt vesz igénybe, az adásvételi szerződésben legfeljebb 90 napos fizetési határidő biztosítható.

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben a vevő a vételár 20%-át foglalóként köteles megfizetni, és az Önkormányzat a tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntarthatja.

(3) A fizetési határidő a vevő kérelmére egy alkalommal legfeljebb 30 nappal meghosszabbítható. A meghosszabbított határidőn belül a vételár meg nem fizetése esetén a Ptk. szerinti jogkövetkezmények alkalmazandók.

III. Fejezet

Lakások elidegenítése

17. A lakás megvásárlására jogosult és a vételi szándék

17. §

(1) A lakás elidegenítése során az Ltv. alapján elővásárlási joggal rendelkező személy gyakorolhatja az elővásárlási jogot.

(2) A vételi szándéknyilatkozatban a jogosultnak meg kell adnia az elidegenítés elbírálásához és az adásvételi szerződés előkészítéséhez szükséges adatokat, valamint nyilatkoznia kell az általa végzett, e rendelet szerint figyelembe vehető beruházásokról.

(3) A lakás érvényes bérleti szerződésének másolatát a vételi szándéknyilatkozathoz csatolni kell, ha az a bérbeadó nyilvántartásában nem áll rendelkezésre.

18. A lakás vételára

18. §

(1) A térítés nélkül az állami tulajdonból az Önkormányzat tulajdonába került lakás vételára – e rendelet eltérő rendelkezése hiányában – a tulajdonosi jogok gyakorlója által jóváhagyott, korrigált forgalmi érték:

a) 100%-a, ha az Önkormányzat a lakást felújította, és az elidegenítés a felújítás műszaki befejezését követő 120 hónapon belül történik;

b) 95%-a, ha az a) pont nem alkalmazandó és a bérlő és jogelődje bérleti jogviszonyának időtartama nem éri el a 10 évet;

c) 90%-a, ha a bérleti jogviszony legalább 10 éve, de 20 évnél rövidebb ideje áll fenn;

d) 85%-a, ha a bérleti jogviszony legalább 20 éve megszakítás nélkül fennáll.

(2) Térítés mellett önkormányzati tulajdonba került lakás vételárát a szerzést követő 5 év elteltével a tulajdonosi jogok gyakorlója állapítja meg a korrigált forgalmi érték 95%-ában.

(3) Ha a bérlő és jogelődje legalább 10 éve folyamatos bérleti jogviszonnyal rendelkezik, és a bérleményből való kihelyezést a tulajdonosi jogok gyakorlója kezdeményezi, a cserelakásnak a bérlő által kezdeményezett elidegenítése esetén az (1) bekezdés c) és d) pontja alkalmazandó.

19. A lakás vételárának megfizetése

19. §

(1) A vevő a vételárat egy összegben vagy részletfizetéssel fizetheti meg.

(2) Részletfizetés esetén a vételár legalább 20%-át az adásvételi szerződés megkötésekor kell megfizetni, a fennmaradó vételárrész pedig legfeljebb 15 év alatt, havonta egyenlő részletekben teljesíthető.

(3) Egy összegben történő teljesítés, illetve a teljes vételárnak a 16. § szerinti határidőn belüli banki hitelből vagy munkáltatói kölcsönből történő megfizetése esetén a vevőt 10% árengedmény illeti meg.

(4) Részletfizetés esetén a fennmaradó vételárrészre évi 5% ügyleti kamatot kell fizetni. A késedelmes teljesítésre a Ptk. szerinti késedelmi kamat irányadó.

(5) A vevő kérelmére a tulajdonosi jogok gyakorlója egy alkalommal, legfeljebb egy év időtartamra hozzájárulhat a részletfizetési kötelezettség szüneteléséhez.

IV. Fejezet

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

20. A helyiség megvásárlásának feltételei

20. §

(1) Az Önkormányzat a kijelölt, bérleti joggal terhelt helyiséget a bérlő részére elidegenítheti, ha az elidegenítés egyéb feltételei fennállnak.

(2) A helyiség megvásárlására a bérlő akkor jogosult, ha a bérleti jogviszonya – a bérlő és jogelődje jogviszonyát együttesen figyelembe véve – legalább 3 éve fennáll.

(3) A (2) bekezdéstől eltérően az elidegenítés feltételeit a tulajdonosi jogok gyakorlója egyedi döntésével akkor is megállapíthatja, ha azt jogszabály vagy az Önkormányzat gazdasági érdeke indokolja; ez azonban nem keletkeztet a bérlő számára alanyi jogot az elidegenítésre.

21. A helyiség értéknövelő beruházásaira vonatkozó különös szabályok

21. §

(1) Értéknövelő beruházásnak minősülhet különösen a helyiség közművesítése, romos vagy pincehelyiség helyreállítása, üzlethelyiséggé történő kialakítása, a helyiség alapterületének növelése, vizesblokk kialakítása vagy számának növelése, továbbá minden olyan egyéb építési, szerelési, műszaki vagy funkcionális beavatkozás, amely a helyiség forgalmi értékét igazolhatóan növeli.

(2) A bérlő által létesített galéria értéknövelő hatása akkor vehető figyelembe, ha az értékbecslő annak a helyiség forgalmi értékét növelő hatását megállapítja. A galéria jogi, műszaki és nyilvántartási helyzetét az értékbecslésben külön fel kell tüntetni.

22. A helyiség vételára

22. §

(1) A helyiség vételára a tulajdonosi jogok gyakorlója által jóváhagyott, e rendelet szerint korrigált forgalmi érték:

a) 100%-a, ha a bérlő és jogelődje bérleti jogviszonya legalább 3 éve, de 10 évnél rövidebb ideje áll fenn;

b) 95%-a, ha a bérlő és jogelődje bérleti jogviszonya legalább 10 éve, de 20 évnél rövidebb ideje áll fenn;

c) 90%-a, ha a bérlő és jogelődje bérleti jogviszonya legalább 20 éve megszakítás nélkül fennáll.

(2) A bérleti jogviszony időtartamának számításakor a bérlő és jogelődje helyiségre vonatkozó, folyamatosan fennálló bérleti jogviszonyát kell figyelembe venni.

(3) Az (1) bekezdés szerinti kedvezmény a határozatlan és a határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező bérlőt azonos feltételek mellett illeti meg.

(4) A helyiség vételárát főszabály szerint az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kell megfizetni.

V. Fejezet

Záró és átmeneti rendelkezések

23. Átmeneti rendelkezések

23. §

(1) E rendelet rendelkezéseit – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – az e rendelet hatálybalépésekor folyamatban lévő, tulajdonosi jogok gyakorlója által még el nem bírált ügyekben is alkalmazni kell.

(2) Ha az e rendelet hatálybalépése előtt az Önkormányzat eladási ajánlata már kiadásra került és az ajánlati kötöttség fennáll, az ügyre az ajánlat kiadásakor hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni.

(3) A hatálybalépés előtt elvégzett bérlői beruházások értéknövelő hatását e rendelet alapján is figyelembe kell venni, ha a beruházás a 9. §-ban, helyiség esetén a 21. §-ban foglalt feltételeknek is megfelel és az értéknövelő hatás dokumentálható vagy szakmailag rekonstruálható.

24. Hatálybalépés

24. §

(1) E rendelet ..... lép hatályba.

(2) Hatályát veszti Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről.

Budapest,. .....

Tóth János
jegyző

Niedermüller Péter
polgármester

Záradék

A rendelet kihirdetése .....-én a Szervezeti- és Működési Szabályzat szerint a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján megtörtént.
A rendelet közzététel céljából megküldésre került a www.erzsebetvaros.hu honlap szerkesztője részére.

Tóth János
jegyző

1. melléklet a __/____. (_____) önkormányzati rendelethez

Az elidegenítési előterjesztéshez szükséges alapadatok

1. Bérlemény: cím, helyrajzi szám, alapterület, rendeltetés, társasházi albetét.
2. Bérlő: név, bérleti jogviszony kezdete, a jogelődök figyelembe vehető jogviszonyának időtartama, a szerződés időtartama.
3. Bérleti jogviszony: bérleti díj, fennálló tartozás, jogvita, szerződéses és hatósági korlátozások.
4. Elidegenítés: kijelölésről szóló döntés, kizáró okok vizsgálata, jogosultság.
5. Értékbecslés: kelte, forgalmi érték, kontrollértékbecslés, beruházások, korrigált forgalmi érték.
6. Döntési javaslat: elidegenítés, vételár, fizetési feltételek.
7. Mellékletek: bérleti szerződés, értékbecslés, szükséges hatósági és egyéb okiratok, nyilatkozatok.

2. melléklet a __/____. (_____) önkormányzati rendelethez

Az eladási ajánlat és a vételi nyilatkozat kötelező adattartalma

1. **Az eladási ajánlatban szereplő fő adatok:**

a) a bérlemény ingatlan-nyilvántartási azonosító adatai;
b) alapterület, rendeltetés, műszaki állapot;
c) forgalmi érték és az értékbecslés kelte;
d) a bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházások és azok értéke;
e) korrigált forgalmi érték és vételár;
f) vételár-kedvezmény, ha alkalmazandó;
g) fizetési feltételek és határidők;
h) ajánlati kötöttség időtartama;
i) az adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges nyilatkozatok.

2. **A vételi nyilatkozatban szereplő fő adatok:**

a) a vevő azonosító adatai;
b) a megszerezni kívánt tulajdoni arány;
c) a vételár elfogadása és a választott fizetési mód;
d) a szükséges hozzájárulások és nyilatkozatok;
e) keltezés és aláírás.

Általános indokolás

A Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozó helyi szabályozás átfogó felülvizsgálatát a 18/2012. (IV. 27.) önkormányzati rendelet elfogadása óta bekövetkezett ingatlanpiaci, gazdasági és szabályozási változások indokolják. Az ingatlanok forgalmi értékének, a felújítási és fenntartási költségeknek, valamint a vagyongazdálkodási követelményeknek a változása szükségessé teszi az elidegenítési feltételek és az eljárási garanciák egységes szemléletű újraszabályozását.

A rendelet megalkotása illeszkedik az önkormányzati ingatlanvagyon hasznosítására és kezelésére vonatkozó helyi szabályozás 2025. évi megújításához, különös tekintettel a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának új rendelkezéseire, valamint a 35/2025. (IX. 24.) önkormányzati vagyonrendeletre. A szabályozás célja, hogy az elidegenítési eljárás a kapcsolódó tulajdonosi és vagyongazdálkodási rendelkezésekkel összhangban, következetes rendszerben működjön.

A korábbi rendelet szerkezete alapvetően a lakások elidegenítésére vonatkozó szabályokra épült, a helyiségek esetében jellemzően azok alkalmazását rendelte el meghatározott eltérésekkel. Az új rendelet ezzel szemben a mindkét ingatlantípusra irányadó anyagi jogi és eljárási rendelkezéseket közös szabályok között határozza meg, a lakásokra és helyiségekre jellemző sajátosságokat pedig külön fejezetekben rögzíti. Ez a megoldás egyértelművé teszi a közös szabályok és az eltérő rendelkezések viszonyát, elkerülve az indokolatlan ismétléseket.

A rendelettervezet a helyi jogalkotás kereteinek pontos meghatározására és a magasabb szintű jogszabályokkal való összhangra törekszik. Elsősorban az önkormányzati tulajdonosi joggyakorlás, az eljárás előkészítése, az értékmegállapítás, az ajánlattétel és a szerződéskötés azon feltételeit rendezi, amelyek helyi szinten szabályozhatók; a törvényben már rendezett kérdések szükségtelen megismétlését mellőzi.

A szabályozás meghatározó célja a transzparens, az ügyfelek számára követhető, kiszámítható és jogbiztonságot nyújtó elidegenítési eljárás kialakítása. A kijelöléstől a vételi szándék bejelentésén és a jogosultsági feltételek vizsgálatán át az értékbecslésig, a tulajdonosi döntésig és a szerződéskötésig egymásra épülő eljárási rendet állapít meg. A dokumentáció egységesítése és a feladatok elhatárolása a döntések megalapozottságát, az ügyfelek tájékozódását és az eljárások ellenőrizhetőségét egyaránt szolgálja.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó rendelkezések az objektív, dokumentálható szakmai értékelésre és az önkormányzati vagyon védelmére helyezik a hangsúlyt. A lakások és helyiségek eltérő rendeltetéséhez igazodó vételár- és fizetési szabályok külön fejezetekben szerepelnek. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében a tervezet a korábbi szabályozáshoz képest mérsékli a bérleti jogviszony időtartamához kapcsolódó vételárkedvezményeket, ezzel is elősegítve az önkormányzati vagyon értékének megőrzését. A helyiségek esetében a tervezet a bérleti jogviszony időtartamához kapcsolódó feltételt vezet be, miközben a határozott idejű bérleti szerződés önmagában nem képez kizáró okot.

A rendelet mellékletei az elidegenítési előterjesztés, az eladási ajánlat és a vételi nyilatkozat szükséges adattartalmát határozzák meg, kötelező formanyomtatványok előírása nélkül. Az átmeneti rendelkezések a folyamatban lévő ügyek és a már kiadott, kötőerővel rendelkező ajánlatok kezelését rendezik. A tervezet a 18/2012. (IV. 27.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésével új, egységes szabályozást hoz létre.

Részletes indokolás

1. §

A rendelkezés meghatározza a rendelet tárgyi és személyi hatályát. A szabályozás a bérleti joggal terhelt önkormányzati lakások és helyiségek meghatározott jogosultak részére történő értékesítésére terjed ki, és rendelkezik az elhelyezésre jogosult használó esetéről is. A hatály pontos kijelölése elhatárolja e különös elidegenítési rendet az egyéb vagyongazdálkodási ügyletektől.

2. §

A kapcsolódó jogszabályok és a Vagyonrendelet alkalmazásának rögzítése biztosítja az elidegenítésre irányadó szabályok egységét. A rendelkezés a helyi szabályozás kiegészítő jellegét hangsúlyozza, elkerülve a más jogszabályokban rendezett kérdések szükségtelen megismétlését.

3. §

A rendelkezés elhatárolja a tulajdonosi döntési hatásköröket, és meghatározza a Polgármesteri Hivatal, valamint a bérbeadó megbízottjaként eljáró EVIN Nonprofit Zrt. feladatait. A hatásköri és feladatmegosztási szabályok az eljárás átlátható előkészítését és végrehajtását szolgálják.

4. §

A kijelölés az elidegenítés előfeltétele, ugyanakkor önmagában nem keletkeztet értékesítési kötelezettséget. A rendelkezés megőrzi a tulajdonosi döntéshozatal mozgásterét, és lehetővé teszi az egyedi értékesítésről, valamint az értékmeghatározásról való összehangolt döntést.

5. §

A tájékoztatás és a vételi szándék bejelentésének szabályai az eljárás megindítását és dokumentálását teszik követhetővé. A hiánypótlás lehetősége biztosítja, hogy a jogosultság és az elidegenítési feltételek vizsgálatához szükséges adatok rendelkezésre álljanak.

6. §

A rendelkezés megkülönbözteti a tartós kizáró körülményeket az elidegenítést átmenetileg akadályozó feltételektől. A bérleti jogviszonyhoz, a bérlemény jogi és műszaki helyzetéhez, valamint a kötelezettségek teljesítéséhez kapcsolódó előírások a felelős vagyongazdálkodást és a jogilag rendezett értékesítést szolgálják. A helyiségekre vonatkozó időbeli feltétel a lakásoktól eltérő bérleti sajátosságokat veszi figyelembe.

7. §

A társbérleti lakrészek elidegenítése sajátos tulajdoni és használati helyzetet érint, ezért a rendelkezés az egyidejű értékesítés követelményével rendezi a társbérlők viszonyát. Az üres társbérleti lakrészek esetében a Vagyonrendelet szabályaira utal.

8. §

A forgalmi érték meghatározásának alapja független szakértői értékbecslés. A szakvélemény tartalmára, a beruházások értékhatásának elkülönített bemutatására és a döntés-előkészítő adatokra vonatkozó követelmények az objektív, ellenőrizhető tulajdonosi döntést szolgálják. Az 1. melléklet az előterjesztéshez szükséges adatok egységes összegyűjtését támogatja.

9. §

A rendelkezés a bérlői beruházások értékelésének feltételeit és igazolási rendjét szabályozza. A dokumentálhatóság és a független szakértői értékelés követelménye biztosítja, hogy az elidegenítés során a beruházások tényleges forgalmiérték-hatása legyen vizsgálható, a korábbi elszámolások figyelembevételével.

10. §

A beruházások értéknövelő hatásának megítéléséhez szükséges esetekben a korábbi és a jelenlegi műszaki állapot szakértői összevetését írja elő. A rendelkezés arra az esetre is értékelési módszert biztosít, amikor a korábbi állapot csak részben rekonstruálható, és megköveteli az eredmény elkülönített bemutatását.

11. §

A kontrollértékbecslés szabályai a forgalmi érték meghatározásának szakmai ellenőrizhetőségét erősítik. A meghatározott értékhatár felett kötelező kontroll és az eltérő szakvélemények kezelésének rendje a közvagyon védelmét és a döntéshozatal megalapozottságát szolgálja.

12. §

A rendelkezés az elidegenítésről szóló tulajdonosi döntés és az annak alapján kiadott eladási ajánlat közötti kapcsolatot teremti meg. Az ajánlat kötelező tartalmi elemei, a kiadás határideje és a 2. melléklet szerinti nyilatkozatok az ügyfelek megfelelő tájékoztatását és a szerződéskötés előkészítését biztosítják.

13. §

Az adásvételi szerződés megkötésére, képviseleti aláírására és a vételár megfizetését biztosító kikötésekre vonatkozó szabályokat állapítja meg. A rendelkezés célja az önkormányzati követelések megfelelő biztosítása és a jogügylet teljesítéséhez kapcsolódó jogviszonyok egyértelmű rendezése.

14. §

Az ajánlati kötöttség és a szerződéskötés határidejének rögzítése kiszámítható eljárási kereteket teremt. A határidő meghosszabbításának, valamint a meghiúsult szerződéskötés utáni értékaktualizálásnak a szabályai az ügyfelek és az Önkormányzat érdekeinek kiegyensúlyozott figyelembevételét szolgálják.

15. §

A rendelkezés az ingatlant vagy az épületet érintő, előre ismert munkálatokból eredő kötelezettségek szerződéses rendezését írja elő. Ezzel biztosítható, hogy a vevő a tulajdonszerzéshez kapcsolódó műszaki és jogi kötelezettségeket megismerje, és azok teljesítése egyértelmű legyen.

16. §

A banki hitel vagy munkáltatói kölcsön igénybevételével történő vételárfizetésre külön határidőket és biztosítéki feltételeket állapít meg. A rendelkezés a finanszírozási sajátosságok figyelembevételével szabályozza a teljesítés kereteit és a tulajdonosi érdekek védelmét.

17. §

A lakások elidegenítésére vonatkozó különös rendelkezés az Ltv. szerinti elővásárlási jogosultsághoz kapcsolódik, és meghatározza a vételi szándék elbírálásához szükséges adatok, nyilatkozatok és okiratok körét. A rendelkezés a közös eljárási szabályokat a lakásbérleti jogviszony sajátosságaihoz igazítja.

18. §

A lakások vételárának megállapítására vonatkozó különös szabályok a tulajdonszerzés jogcíméhez, a felújításhoz és a bérleti jogviszony időtartamához kapcsolódó szempontokat határoznak meg. A rendelkezés a korrigált forgalmi értékre épülő, előre megismerhető vételárképzési rendet rögzíti.

19. §

A lakások vételárának megfizetésére vonatkozó szabályok az egyösszegű és a részletfizetés feltételeit, a kapcsolódó kedvezményt, a kamatfizetést és a fizetés szüneteltetésének lehetőségét határozzák meg. A rendelkezés a lakásvásárlás sajátos finanszírozási feltételeit rendezi.

20. §

A helyiségek elidegenítésének különös feltételeként a bérleti jogviszony meghatározott időtartamát írja elő. A szabályozás a helyiségek gazdasági rendeltetéséhez igazodik; a határozott idejű bérleti jogviszony önmagában nem kizáró ok. Az egyedi döntés lehetősége nem teremt automatikus jogosultságot a vásárlásra.

21. §

A helyiségek esetében előforduló műszaki és funkcionális átalakítások értéknövelő hatásának vizsgálatát pontosítja. A galériák külön nevesítése és jogi-műszaki helyzetük feltárása az értékbecslés ellenőrizhetőségét szolgálja, összhangban a közös beruházásértékelési szabályokkal.

22. §

A helyiségek vételárát a korrigált forgalmi érték és a bérleti jogviszony időtartama alapján határozza meg. Az azonos feltételek alkalmazása a határozott és határozatlan idejű bérlők esetében egységes elbírálást biztosít; a vételár megfizetésére a helyiségekre irányadó sajátos szabályt állapít meg.

23. §

Az átmeneti rendelkezések elhatárolják az új szabályozás alkalmazását a folyamatban lévő ügyekben, és külön kezelik a korábban kiadott, még kötőerővel rendelkező eladási ajánlatokat. A korábbi beruházások értékelhetőségére vonatkozó szabály az eljárások folyamatosságát és a szabályozásváltás kiszámíthatóságát szolgálja.

24. §

A rendelkezés a rendelet hatálybalépéséről és a korábbi, 18/2012. (IV. 27.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről gondoskodik, megteremtve az új, egységes elidegenítési szabályozás alkalmazásának időbeli kereteit.

1. melléklet

Az elidegenítési előterjesztéshez szükséges alapadatok körét határozza meg. A melléklet az ingatlan, a bérleti jogviszony, a jogosultsági feltételek, az értékbecslés és a döntési javaslat egységes dokumentálását szolgálja.

2. melléklet

Az eladási ajánlat és a vételi nyilatkozat kötelező adattartalmát rögzíti. A melléklet a vevő számára megismerhető feltételek, a nyilatkozatok és a szerződés-előkészítés következetes rendjét támogatja.