

17/2006. (II. 28.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet

A lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló — 28/2005. (V. 31.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelettel, 31/2004. (V. 25.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelettel, 6/2004 (II. 3.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelettel, 16/2003. (IV. 22.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelettel, 35/2002. (VI. 25.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelettel, 12/2002. (II. 26.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelettel, 37/2001. (XI. 27.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelettel, 31/2001. (IX. 18.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelettel, 7/2000. (IV. 4.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelettel, 33/1998. (VII. 18.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelettel, 5/1998. (II. 03.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelettel, 17/1997. (V. 12.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelettel, 3/1997. (I. 28.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelettel, 36/1996. (XI. 12.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelettel, 18/1996. (VI. 20.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelettel, 34/1995. (X. 19.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelettel, 10/1995. (IV. 27.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelettel módosított **15/1994. (VI. 09.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet módosítása**

Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtása tárgyában, a törvényben adott felhatalmazás alapján A lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló, többször módosított 15/1994. (VI. 09.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet et (továbbiakban: Rendelet) az alábbiak szerint módosítja:

1. § A Rendelet 2. §-a az alábbiak szerint módosul:

„2. § A tulajdonosi jogok gyakorlója:

(1) A lakások elidegenítése tekintetében:

a) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke az 5 mFt-ot nem haladja meg, a polgármester,

b) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke 5 és 20 mFt között van, a Lakásügyi Bizottság – szükség esetén a hasznosítási jellege szerint illetékes szakmai bizottság véleményének kikérését követően –,

c) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a 20 mFt-ot meghaladja, a Képviselő-testület. A Képviselő-testület az illetékes szakmai bizottság előzetes véleményének figyelembevételével, minősített többséggel dönt.

(2) Helyiségek elidegenítése tekintetében:

a) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke az 5 mFt-ot nem haladja meg, a polgármester,

b) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke 5 és 20 mFt között van, a Tulajdonosi Bizottság – szükség esetén a hasznosítási jellege szerint illetékes szakmai bizottság véleményének kikérését követően –,

c) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a 20 mFt-ot meghaladja, a Képviselő-testület. A Képviselő-testület az illetékes szakmai bizottság előzetes véleményének figyelembevételével, minősített többséggel dönt.

(3) Negyedévenként a Polgármester és az illetékes bizottság köteles beszámolni a döntésük alapján elidegenítésre került helyiségekről a Képviselő-testületnek. „

2. § Az V. fejezetben „A helyiségek elidegenítése” címet követően az alábbi új cím kerül beillesztésre:

„Az elidegenítés előkészítése”

3. § A Rendelet 13. § (1) és (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul, a (3) bekezdés hatályát veszti:

„13. § (1) Helyiség megvásárlására irányuló vételi szándékot az Önkormányzatnál kell benyújtani. Amennyiben a vételi kérelmet a vagyonkezelő szervezetnél terjesztették elő, azt a kezelő 8 napon belül köteles az Önkormányzat számára megküldeni.

(2) Az értékesítésre vonatkozó előterjesztést megelőzően a helyiségre értékbecslést kell készíteni. „

4. § A Rendelet V. fejezetében a 13. §-t követően az alábbi új cím kerül beillesztésre:

„Helyiségek elidegenítése a bérlők részére”

5. § A Rendelet 14. §-a az alábbiak szerint módosul:

„14. § (1) Az állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba került helyiségeket, melyeket a 2. § (2) bekezdésében megjelölt tulajdonosi jogkör gyakorlója értékesítésre kijelölt, az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1991. évi XXV. törvény (a továbbiakban: Kptv.) 9. §-a alapján elsőként a kárpótlásra jogosult elővásárlási joggal rendelkező volt tulajdonos részére kell vételre felkínálni, a helyiségbérlő az elővásárlási jogát csak a kárpótlásra jogosult elsőbbségi jogának lemondása után érvényesítheti.

(2) Az (1) bekezdésében foglalt elővásárlási joggal rendelkezők részére történő elidegenítés esetén a vételár az értékbecslés figyelembevételével megjelölt beköltözhető forgalmi érték, melyet a szerződés megkötésekor egyösszegben kell megfizetni. „

6. § A Rendelet V. fejezetében a 14. §-t követően az alábbi új cím kerül beillesztésre:

„Helyiségek elidegenítése harmadik személy részére”

7. § A Rendelet V. fejezete az alábbi 14/A. §-sal egészül ki:

„14/A. § (1) Amennyiben a 14. § (1) bekezdésben megjelölt(ek) nem kíván(nak) élni az elővásárlási joggal, a 2. § (2) bekezdésében meghatározott tulajdonosi jogkör gyakorlója dönthet a helyiség jelen rendelet 2. számú melléklete szerinti versenyeztetési eljárás útján történő értékesítéséről. A helyiség versenytárgyalás útján történő értékesítése esetében is elővásárlási jog illeti meg a Kptv. 9. §-a alapján kárpótlásra jogosult volt tulajdonost, majd a jogról való lemondást követően a helyiség bérlőjét is. Az elővásárlási jogosultakat tehát ilyen esetekben is nyilatkoztatni kell, hogy a versenytárgyaláson megajánlott legmagasabb vételi ajánlat megfizetése mellett élni kívánnak-e elővásárlási jogukkal.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt értékesítési forma esetén az induló ár az értékbecslés figyelembevételével megjelölt beköltözhető forgalmi érték, az eladási ár pedig az árverés során tett legmagasabb vételi ajánlat, melyet az adás-vételi szerződés megkötésekor egyösszegben kell megfizetni.”

8. § A Rendelet V. fejezetében a 14/A. §-t követően az alábbi új cím kerül beillesztésre:

„Az üresen álló helyiségek elidegenítése.”

9. § A Rendelet V. fejezete az alábbi 14/B. §-sal egészül ki:

„14/B. § (1) Az üres önkormányzati tulajdonú helyiségeket a 2. § (2) bekezdésében meghatározott tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntését követően a jelen rendelet 2. számú mellékletében foglalt versenyeztetési szabályok betartásával kell értékesíteni.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt értékesítési forma esetén az induló ár az értékbecslés figyelembevételével megjelölt beköltözhető forgalmi érték, az eladási ár pedig az árverés során tett legmagasabb vételi ajánlat, melyet az adás-vételi szerződés megkötésekor egyösszegben kell megfizetni.”

10. § A Rendelet V. fejezetében a 14/B. §-t követően az alábbi új cím kerül beillesztésre:

„Az értékesítés lebonyolítása”

11. § A Rendelet V. fejezete az alábbi 15. §-sal egészül ki, egyúttal a Rendelet 15-20. §-ai számozása 16-21. § számozásra változik.

„15. § (1) Az értékesítés előkészítése és lebonyolítása a vagyonkezelő szervezet feladata.

(2) Az adás-vételi szerződés megkötése előtt a vevőnek igazolnia kell, hogy adók módjára behajtható köztartozása, illetve a társadalombiztosítással szembeni tartozás nincs. Ilyen igazolás hiányában a szerződés megkötésére nem kerülhet sor.

(3) A 14. § (1) bekezdése alapján vételre jogosult a vételi ajánlat elfogadását követő 90 napon belül köteles az adás-vételi szerződést megkötni. Amennyiben a jogosult ezen határidőt elmulasztja a vételi ajánlat hatályát veszti. „

12. § A Rendelet 2. számú melléklete helyébe az alábbi 2. számú melléklet lép.

„2. számú melléklet

Önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozó versenyeztetési eljárás szabályairól

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1./ Az önkormányzati tulajdonú üresen álló, valamint jogszabályban meghatározott lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése csak az e rendeletben meghatározott versenyeztetési szabályok szerint, nyilvános árveréssel történhet, amennyiben a törvény kivételt nem tesz és arról jogszabály, vagy jogszabályi felhatalmazás alapján hozott belső rendelkezés másképpen nem rendelkezik

2./ E mellékletben megállapított versenyeztetési szabályok célja, hogy meghatározza az 1./ pontban megjelölt önkormányzati tulajdonú ingatlanok elidegenítésének szabályait, az előkészítéséhez és lebonyolításához kapcsolódó feladatokat, biztosítva az ajánlattevők számára az azonos és egyenlő feltételeket, továbbá a nyilvánosság és az egyenlőség elvének érvényre juttatását.

3./ (1) A versenyeztetési szabályok hatálya kiterjed

a) az 1./ pontban megjelölt önkormányzati tulajdonú ingatlanok elidegenítésére jogosult tulajdonosi jogkör gyakorlóira,

b) arra a természetes vagy jogi személyre és önálló jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre akit/amelyet a tulajdonosi jogkör gyakorlója az ügylet lebonyolításával megbíz.

4./ (1) A versenyeztetési eljárás résztvevője lehet, aki

a) magyar állampolgár, vagy az a külföldi állampolgár, aki a 7/1996. (I. 18.) Korm. rendeletben előírt hozzájárulást megszerzi, cégbírósághoz már bejegyzett gazdasági társaság képviselője, egyéni vállalkozói igazolvánnyal rendelkező természetes személy, közhasznú szervezet, jogi személy,

b) a hirdetményben szereplő önkormányzati lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség megszerzésére a megjelölt határidőn belül jelentkezését benyújtotta,

c) az értékesítés és a versenyeztetési eljárás feltételeit teljesíti.

(2) a) Az eljárás során az ajánlattevőt meghatalmazottja (jogi képviselője) is képviselheti. A meghatalmazást teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, illetőleg jogi képviselő esetében a jogszabályban meghatározott módon kell eljárni.

b) Az eljárás során összeférhetetlenséget kell megállapítani, ha a pályázat elbírálásában, lebonyolításában az a természetes személy, szervezet, vagy képviselőjük vesz részt, aki maga is árverési ajánlatot tesz, vagy annak

- közeli hozzátartozója (Ptk. 685. § b) pont),

- munkavégzésre irányuló jogviszony alapján felettese, vagy alkalmazottja,

- más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója, vagy foglalkoztatottja,

- ha bármely oknál fogva nem várható el az ügy elfogulatlan megítélése.

II. FEJEZET

Árverés

5./ (1) Az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozó versenytárgyalást a tulajdonosi jogkör gyakorlója vagy meghatalmazottja írja ki (kiíró).

(2) Az árverési felhívást közzé kell tenni

a) a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján, az elidegenítéssel megbízott ügyfélfogadására szolgáló helyiségében, illetve hirdető tábláin,

b) legalább egy országos napilapban, kiíró döntése szerint egy üzleti-szakmai lapban, a Városkép című helyi lapban, a Tv18 kábeltelevízió hirdetései között, valamint az Önkormányzat honlapján.

(3) A hirdetmények kifüggesztésének napja, valamint a médiában való megjelenés napja és az árverés ideje között legalább 20 napnak kell eltelni.

6./ Az árverési felhívásnak tartalmaznia kell

- a) a Kiíró megnevezését, székhelyét,
- b) az értékesítendő önkormányzati vagyon cím szerinti (hrsz.) megjelölését, és az induló árat,
- c) árverés időpontját és helyét
- d) az árverésen való részvételhez szükséges dokumentáció beszerzésének feltételeiről szóló tájékoztatót

7./ Az árverés dokumentációjának tartalmaznia kell:

- a) az értékesítendő önkormányzati vagyon részletes jellemzését (az ingatlan-nyilvántartási adatok: cím, helyrajzi szám, az ingatlan jellege, alapterülete, valamint közmű-ellátottsága és/vagy komfortfokozata, az ingatlan helyiségeinek száma, méretei, műszaki állapota, az ingatlan beépíthetőségi lehetősége (az adott területre érvényes Szabályozási terv, valamint a P.P.V.Sz. előírásai), meg kell jelölni továbbá a per-, teher és igénymentesség állapotát, annak bármilyen korlátozását; elővásárlási joggal kapcsolatos feltételeket, megkötéseket; a vagyonkezeléssel kapcsolatos információkat;
- b) az értékesítésre vonatkozó fontosabb feltételeket
- c) az árverési előleg mértékét és befizetésének módját, a 9-10./ pontban foglaltakra való figyelmeztetést
- d) az ajánlattevőnek a szerződés teljesítését biztosító mellék-kötelezettsége megjelölését,
- e) az árveréssel kapcsolatban további információt szolgáltató szervezet, személy nevét, címét, telefonszámot, továbbá információt az ingatlan megtekintésének lehetőségéről,
- f) esetleges egyéb információkat, adatokat (környezetvédelmi, természetvédelmi, műemlékvédelmi és egyéb jogi kötöttségek, előírások, stb.)
- g) a Kiíró azon jogának fenntartását, hogy:
 - 1.) a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult az árverésen a második legtöbbet ajánlóval szerződést kötni.,
 - 2.) az árverést eredménytelennek nyilvánítsa
- h) a pályázat érvénytelenségének feltételeit.

Az ajánlattételi határidő, az árverési felhívás és az árverési ajánlatok módosítása

8./ (1) A Kiíró jogosult árverési felhívását az árverés megkezdése előtt visszavonni.

(2) A Kiíró az (1) bekezdésben meghatározott esetben az árverési felhívás közlésével megegyező módon az árverés időpontja előtt köteles hirdetményt megjelentetni.

Az árverési előleg

9./ (1) Az árverési eljárásban való részvételt árverési előleg megfizetéséhez kell kötni, ennek mértéke a forgalmi érték 10%-a.

(2) Az előleg letétbe helyezése átutalással is történhet. Az előleg összegét olyan időpontban kell átutalni, hogy az az árverés időpontját megelőzően megérkezzen az árverés kiírójának számlájára.

10./ (1) Az árverési vevő letétbe helyezett előlegét be kell számítani a vételárba. Ha a szerződés megkötése neki felróható okból hiúsul meg akkor az előleget elveszti. Az elvesztett előleg a kiírót illeti meg.

(2) Az árverési vevőn kívüli többi árverezőnek az előleget az árverés befejezése után 15 napon belül vissza kell fizetni, illetőleg visszautalásáról intézkedni kell.

(3) A Kiíró az árverési előleg után kamatot nem fizet, kivéve ha a visszafizetési határidőt elmulasztja.

Az árverés lebonyolításának szabályai

11./ A törvényesség biztosítása érdekében az árverés lebonyolításához közjegyző közreműködését kell igénybe venni. Az árverésről a közjegyző jegyzőkönyvet készít.

12./ Ingatlanra az árverezhet, aki az árverési előleget legkésőbb az árverési ajánlatának megtétele előtt az Önkormányzatnál letétbe helyezte, vagy a 9./ pontban foglaltaknak megfelelően átutalta és az erről szóló igazolást legkésőbb az árverési ajánlatának megtétele előtt a közjegyzőnek bemutatja.

13./ (1) Az árverés megkezdésekor az árverés vezetője az árverezőkkel közli az ingatlan becsértékét (a kikiáltási árat), ismerteti az árverési feltételeket, és felhívja az árverezőket ajánlatuk megtételére.

(2) Az árverést addig kell folytatni, amíg az árverezők a felhívásban szereplő licitösszegre folyamatosan emelkedő összegű ajánlatot tesznek. Ha nincs további ajánlat, az árverés vezetője a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kikiáltása után kijelenti, hogy az ingatlant a legtöbbet ajánló megvette.

(3) Az árverésen nyertes árverezővel kötendő szerződés előkészítése az árverés Kiírójának feladata.

(4) A vevő köteles az árverést követő 3 munkanapon belül a szerződés megkötéséhez szükséges adatokat a Kiíró részére megadni.

(5) Az árverés nyertesével az árverést követő 8 munkanapon belül kell adásvételi szerződést kötni, mely tartalmazza a Ptk. 368. § (1) bekezdésben foglaltakat (tulajdonjog fenntartás).

14./ Az árverési vevő köteles a teljes vételárat az árveréstől számított 15 napon belül befizetni vagy átutalni az Önkormányzat számlájára; ha elmulasztja, előlegét elveszti.

15./ Az árverés sikertelen, ha

a) nem tettek legalább a kikiáltási árral megegyező vételi ajánlatot,

b) az árverési vevő nem fizette be vagy nem utalta át a teljes vételárat az árveréstől számított 15 napon belül,

16./(1) Az első árverés sikertelenségének megállapításától számított 3 hónapon belül második árverést kell tartani. A második sikertelen árverés esetén az értékesítés további feltételeit a tulajdonosi jogkör gyakorlója határozza meg.

(2) A második árverésen a korábbi árverési vevő – akinek felróhatóan a szerződéskötés meghiúsult - nem vehet részt.

Záró rendelkezés

13. § (1) E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

(2) A rendelet jelen módosítással nem érintett részei továbbra is hatályban maradnak.

Budapest, 2006. február 23.

Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna s.k.
j e g y z ő

Dr. Mester László s.k.
p o l g á r m e s t e r

I n d o k o l á s

1. §-hoz: A lakások és helyiségek elidegenítése tekintetében a tulajdonosi jogkör gyakorlóját határozza meg.

2. §-hoz: A jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvényben megfogalmazottak szerint a jogszabályt megfelelően tagolni kell. A tagolásnak elő kell segítenie a normák áttekinthetőségét és közérthetőségét, ezért került sor az alcímek beillesztésére.

3. §-hoz: A vételi szándék előterjesztését és az értékesítés előkészítését szabályozza.

4. §-hoz: A jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvényben megfogalmazottak szerint a jogszabályt megfelelően tagolni kell. A tagolásnak elő kell segítenie a normák áttekinthetőségét és közérthetőségét, ezért került sor az alcímek beillesztésére.

5. §-hoz: A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlő részére történő elidegenítését és az eladási ár meghatározását szabályozza.

6. §-hoz: A jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvényben megfogalmazottak szerint a jogszabályt megfelelően tagolni kell. A tagolásnak elő kell segítenie a normák áttekinthetőségét és közérthetőségét, ezért került sor az alcímek beillesztésére.

7. §-hoz: A helyiség harmadik személy részére történő értékesítésére és az eladási ár meghatározására tartalmaz rendelkezést.

8. §-hoz: A jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvényben megfogalmazottak szerint a jogszabályt megfelelően tagolni kell. A tagolásnak elő kell segítenie a normák áttekinthetőségét és közérthetőségét, ezért került sor az alcímek beillesztésére.

9. §-hoz: Az üres helyiség értékesítésére és az eladási ár meghatározására vonatkozóan tartalmaz rendelkezést.

10. §-hoz: A jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvényben megfogalmazottak szerint a jogszabályt megfelelően tagolni kell. A tagolásnak elő kell segítenie a normák áttekinthetőségét és közérthetőségét, ezért került sor az alcímek beillesztésére.

11. §-hoz: Az értékesítés lebonyolítójának meghatározására, az adás-vételi szerződés megkötését kizáró feltételeire és az adás-vételi szerződés megkötésének határidejére vonatkozóan tartalmaz rendelkezéseket.

12. §-hoz: A versenyeztetési szabályok részleteit szabályozza.

13. §-hoz: Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Budapest, 2006. február 23.

Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna s.k.
j e g y z ő

Dr. Mester László s.k.
polgármester

A rendelet kihirdetésének dátuma: 2006. február 28.

Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna
j e g y z ő