

31/2006. (V. 02.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet

A helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) és a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990.évi LXV. törvény (továbbiakban: Ötv.) felhatalmazása alapján a helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozóan a következő rendeletet alkotja:

I. rész

Általános rendelkezések

A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: helyiség).

(2) Bérbeadás tekintetében kiterjed továbbá a rendelet hatálya azokra helyiségekre is, amelyek az Önkormányzat vagy szervei kezelésében vannak, ill. kezelésébe kerülnek, de tulajdonjuk nem tisztázott a tulajdon tárgyában való jogerős döntésig.

II. rész

Helyiségbérlet

I. fejezet

A bérbeadói jogok gyakorlására jogosultak

2. § (1) A bérbeadói jogokat a Képviselő-testület gyakorolja.

(2) Amennyiben jogszabály másként nem rendelkezik, a Képviselő-testület bérbeadói jogainak gyakorlását az alábbiak szerint átruházza:

a) ha a bérbeadás időtartama az 1 évet, vagy a szerződéses érték (egy éves bérleti díj) a 10 millió Ft-ot nem haladja meg, a polgármester a tulajdonosi jogok gyakorlója,

b) ha a bérbeadás időtartama az 1 és 10 év között, vagy a szerződéses érték 10 és 50 millió Ft között van, a Tulajdonosi Bizottság a tulajdonosi jogok gyakorlója,

c) ha a bérbeadás időtartama a 10 évet, vagy a szerződéses érték az 50 millió Ft-ot meghaladja, a Képviselő-testület a tulajdonosi jogok gyakorlója.

d) amennyiben szerződéssel helyiségek átadásra kerültek a Vagyonkezelő szervezet részére, a szerződés tartalma szerint a tulajdonosi jogok gyakorlója a Vagyonkezelő szervezet

(3) Az önkormányzati költségvetési szerv saját feladataihoz biztosított helyiség bérbeadása esetében az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló többször módosított 29/1997. (X. 21.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) 17. § (6) - (8) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

(4) A rendeletben szabályozott hatásköri rendtől és bérbeadási feltételektől el lehet térni, ha vis maior miatt kell bérbeadási döntést hozni. Ebben az esetben minden bérbeadási döntést a polgármester hozhat meg, 90 napnál hosszabb időre szóló bérleti szerződés megkötéséről azonban nem dönthet. A döntéséről Képviselő-testületet a soron következő rendes ülésén, vagy ha a döntésre egyébként bizottság illetékes, az illetékes bizottságot a soron következő ülésén írásban tájékoztatnia kell.

(5) A (2)-(4) bek. nem érinti a Képviselő-testület azon jogát, hogy bármely helyiség tekintetében a bérbeadási jogot közvetlenül gyakorolja.

II. fejezet

A helyiségbérlet létrejötte

3. § (1) Bérbe adni üres vagy üresnek minősülő és kiürített helyiséget lehet.

(2) Üres helyiségnek minősül az

a) a határozott időre bérbe adott helyiség, amelyre a bérleti szerződés két hónapon belül megszűnik és a helyiségre a bérlővel újabb szerződés megkötésére nem kerül sor, továbbá

b) az a határozatlan időre bérbe adott helyiség, amelyre a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntették, és a bérleti jogviszony megszűnéséig 2 hónapnál rövidebb idő van hátra.

4. § (1) Helyiség jogszabály eltérő rendelkezése hiányában nyilvános pályázat útján adható bérbe. 20 mFt forgalmi értéket meghaladó helyiséget kizárólag nyilvános pályázat (indokolt esetben zártkörű pályázat) útján lehet bérbe adni. A pályázatot a tulajdonosi jogok gyakorlója által meghatározott feltételek alapján kell kiírni.

(2) A pályázati felhívást közzé kell tenni:

a) Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján legkevesebb 15 napig
Városkép című helyi lapban

(3) A hirdetménynek tartalmaznia kell:

a) a helyiség címét, területét, a benne lévő és a hozzátartozó helyiségek számát, műszaki állapotát,

b) az esetleg kötelezően elvégzően felújítási munkákat,

c) a helyiségben végezhető tevékenység megjelölését; a pályázatban a helyiségben folytatható tevékenység szorosán is meghatározható, amennyiben a lakossági érdekek azt megkövetelik, pld. ételkészítés, vasbolt, péküzem, stb.

d) a pályázatra jogosultak körét, a pályázaton való részvétel feltételeit,

e) a megtekinthetőség időpontját,

f) a pályázat benyújtásának határidejét, valamint a pályázati tárgyalás időpontját

g) a letétbe helyezendő biztosíték összegét (a helyiség fekvése és alapterülete alapján kerül megállapításra), a biztosíték felhasználásának és visszafizetésének szabályait

(4) A pályázati határidő elmulasztása, illetve a pályázati tárgyaláson való részvétel hiánya jogvesztő és igazolásnak nincs helye.

(5) A pályázatot írásban kell benyújtani, megjelölve a pályázó nevét, címét.

5. § (1) A pályázat nyertesét a tulajdonosi jogok gyakorlója állapítja meg a 2. § (1)-(3) bek. alapján és intézkedik a bérleti szerződés megkötéséről.

(2) A pályázat eredménytelensége esetén - amennyiben a leendő bérlő vállalja a kiírt és eredménytelen pályázatban foglaltak teljesítését - a polgármester pályázat nélkül is jelölhet ki bérlőt a megüresedett helyiségre.

6. § Ha a lakosság alapellátása megkívánja vagy az önkormányzat érdekkörébe tartozó célt szolgál a folytatandó tevékenység, a Képviselő-testület – a 4. § (1) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – pályáztatás nélkül is kijelölhet bérlet az üres helyiségre.

A helyiségbérleti szerződés

7. § (1) A bérleti jogviszony a bérbeadó és a bérlő írásbeli szerződése alapján jön létre.

(2) A bérleti szerződést - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - a bérbeadó részéről a polgármester, illetve szerződés alapján a Vagyonkezelő szervezet köti meg

8. § (1) Helyiségbérlet meghatározott időre, legfeljebb 5 évre, az ott folytatandó tevékenység ellátását igénylő beruházás összegére tekintettel a tulajdonosi joggyakorló egyedi elbírálása alapján legfeljebb 10 évre köthető.

(2) A határozatlan időre szóló bérleti jogot átruházással vagy cserével megszerző bérlővel bérleti szerződés csak határozott időre köthető

(3) A határozott időre szóló szerződésben az előbérleti jogot biztosítani kell, illetve az közös megegyezéssel a lejárat előtt többször is meghosszabbítható.

(4) A bérlet megszűnése esetén a bérlő cserehelyiségre nem tarthat igényt.

A bérleti díj

9. § (1) A bérleti díj a nyertes pályázó által megajánlott összeggel azonos.

(2) Amennyiben a bérleti szerződés nem pályázati eljárás követően kerül megkötésre, a helyiségbér mértékét a Képviselő-testület határozza meg.

(3) A bérleti díjat minden év december 31. napjáig felül kell vizsgálni és a bérleti szerződések módosítása iránt a szükséges intézkedéseket meg kell tenni.

(4) A tulajdonosi jogok gyakorlójának hatáskörébe tartozik a helyiségbér meghatározása, a bérlő által eszközölt felújítási költségnek a bérleti díjba történő beszámítása, bérhátralék járulékeinak elengedése, valamint bérhátraléokra vonatkozóan részletfizetés engedélyezése és megállapítása, indokolt esetekben a helyiségbérleti díj mérséklése.

10. § (1) A tevékenységi kör megváltoztatásához a polgármester hozzájárulása szükséges.

(2) Az Önkormányzat tulajdonában lévő helyiségekben tiltott az alábbi tevékenységek folytatása:

- a) játékterem,
- b) erotikus tevékenység gyakorlása, illetve erotikus tárgyak árusítása,
- c) kizárólag szeszésital-kimérés.

III. fejezet

Bérbeadói hozzájárulás

11. § (1) Az önkormányzattól bérelt helyiség albérletbe, harmadik személynek használatra, vagy üzemeltetésre a tulajdonosi jogok gyakorlójának hozzájárulásával adható, a bérleti díj másfélszeres összegére való emelése mellett.

(2) A hozzájárulás nélküli albérletbe, használatba adás vagy az üzemeltetésre történő átengedés szerződésszegésnek minősül, és amennyiben a bérlő a kifogásolt magatartást felszólítás ellenére 30 napon belül nem szünteti meg, a bérleti szerződést fel kell mondani.

12. § A bérleti jog a tulajdonosi joggyakorló hozzájáruló nyilatkozatával átruházható, ha bérleti jogot átvevő a helyiségbérleti szerződésben szereplő bérleti díj alapján számított egy éves bérleti díjnak megfelelő összeget az Önkormányzat számlájára befizeti.

13. § A helyiség bérleti joga a tulajdonosi jogok gyakorlója hozzájárulásával cserélhető el. Az új bérlő köteles a helyiségbérleti szerződésben szereplő bérleti díj alapján számított egy éves bérleti díjnak megfelelő összeget az önkormányzat számlájára befizetni.

14. § (1) A bérlő az általa bérelt helyiségbe a tulajdonosi jogok gyakorlója engedélyével azonos vagy hasonló tevékenységet végző más személyt bérlőtársként befogadhat, amennyiben annak tevékenysége a helyiség rendeltetésszerű használatát nem zavarja. Ilyen esetben a bérleti díjat másfélszeresére kell emelni.

(2) A bérlőtársak egyike tevékenységének megszűnése (a cég végelszámolása, felszámolása, vagy egyéb okból való megszűnése), a vállalkozó halála, a vállalkozói igazolvány visszaadása, illetve a bérleti jogról egyik bérlő részéről társának hozzájárulása nélkül történő lemondása esetén, a bérleti szerződést a megváltozott körülményeknek megfelelően módosítani kell.

III. rész

A helyiségek elidegenítése

IV. fejezet

A tulajdonosi jogok gyakorlása

15. § (1) A tulajdonosi jogok gyakorlója:

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.

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

V. fejezet

Az elidegenítés előkészítése

16. § 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.

17. § (1) Az értékesítésre vonatkozó előterjesztést megelőzően a helyiségre értékbecslést kell készíteni.

(2) Az értékbecslésnek különösen az alábbiakat kell tartalmazni:

- az épület szerkezetének, berendezéseinek anyagát, életkorát, használatuk %-os mértékét, a felújítás óta eltelt időt, az ingatlan állapotát és műszaki állapotának leírását.
 - az épület településen belüli elhelyezkedését, fekvését,
 - közművesítettségének fokát,
 - infrastrukturális adottságait,
 - megközelítési lehetőségét,
 - a helyiség minőségét meghatározó tényezőket, alapterületét, épületen belüli elhelyezkedését
 - a bérlő által elvégzett munkákat
- (3) Az értékbecslő szervezet rendelkezésére kell bocsátani
- az ingatlan műszaki adatait,
 - használatba adásának időpontját,
 - az elvégzett részleges vagy teljes felújítás dokumentumait,
 - a várható felújítás időpontját,
 - az egyes önkormányzati helyiségre vonatkozóan milyen korszerűsítési átalakítási engedélyeket adtak, visszatérítést vagy bérbeszámítást kapott a bérlő.

VI. fejezet

Helyiségek elidegenítése a bérlők részére

18. § (1) Az állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba került helyiségeket, melyeket a 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.

Helyiségek elidegenítése harmadik személy részére

19. § (1) Amennyiben a 18. § (1) bekezdésben megjelölt(ek) nem kíván(nak) élni az elővásárlási joggal, a 15. § (1) bekezdésében meghatározott tulajdonosi jogkör gyakorlója dönthet a helyiség jelen rendelet 1. 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 e 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.

Az üresen álló helyiségek elidegenítése

20. § (1) Az üres önkormányzati tulajdonú helyiségeket a 15. § (1) bekezdésében meghatározott tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntését követően a jelen rendelet 1. 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.

VII. fejezet

Az értékesítés lebonyolítása

21. § (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 18. § (1) bekezdése alapján vételre jogosult a vételi ajánlat elfogadásáról 30 napon belül nyilatkozhat, ennek eltelte után az ajánlat hatályát veszti.

(4) A vételre jogosult személy a vételi ajánlat elfogadását követő 90 napon belül köteles az adás-vételi szerződést megkötni. Amennyiben a jogosult ezen határidőt elmulasztja az adás-vételi szerződés nem köthető meg.

IV. rész

Átmeneti és záró rendelkezések

22. § (1) A Polgármesteri Hivatal az Ltv., valamint a vonatkozó törvények keretei között jogosult nyilvántartani az állampolgárok azon személyes adatait, melyeket a törvény a Fővárosi Közgyűlés és saját rendelete alapján a bérbeadás feltételeinek megállapításához, ill. a bérbeadói hozzájárulás megadásának tárgyában való döntéshez szükségesek.

(2) A jövedelmi helyzet megállapítására az igénylőnek a megelőző évi személyi jövedelemadó bevallásában szereplő adatokat kell szolgáltatnia, az adatszolgáltatási kötelezettség kiterjed az együtt élő nagykorú hozzátartozókra is. Munkanélküli esetében a munkanélküli ellátásra vonatkozó adatok szolgálnak alapul.

(3) A vagyoni helyzet megállapításának alapját az érintett nyilatkozata képezi.

(4) A Polgármesteri Hivatal nyilvántartásában szereplő jogszabály alapján vezetett adat igazolására az igénylő nem kötelezhető.

(5) A nyilvántartásból adatot szolgáltatni kizárólag e rendeletben szabályozott körben a bérbeadáshoz, bérbe adói hozzájárulás megadásához, valamint a szociális jövedelmi és vagyoni helyzet elbírálásához lehet felhasználni.

23. § A rendeletben nem szabályozott kérdések tekintetében a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény előírásai, továbbá a Ptk. előírásai az irányadóak.

24. § (1) E rendelet kihirdetése napján lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a lakások és helyiségek bérletéről szóló [14/1996. \(V. 30.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, valamint az azt módosító [51/2005. \(XII. 6.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [27/2005. \(V. 31.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [63/2004. \(XII. 21.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [33/2004. \(VI. 29.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [30/2004. \(V. 25.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [45/2003. \(XI. 04.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [36/2003. \(IX. 23.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [8/2003. \(III. 4.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [24/2002. \(IV. 30.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [6/2002. \(II. 5.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [36/2001. \(XI. 27.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [24/1999. \(IX. 21.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [14/1999. \(V. 25.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [43/1998. \(XII. 22.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [23/1998. \(VI. 16.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [16/1998. \(III. 31.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [29/1997. \(X. 21.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [13/1997. \(IV. 22.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet és a [37/1996. \(XI. 12.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, a többször módosított, az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 29/1997. (X. 21.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet 26. § b), d) pontjai,

A lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló [15/1994. \(VI. 09.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, valamint az azt módosító [17/2006. \(II. 28.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [28/2005. \(V. 31.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [31/2004. \(V. 25.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [6/2004 \(II. 3.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [16/2003. \(IV. 22.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [35/2002. \(VI. 25.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [12/2002. \(II. 26. \)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [37/2001. \(XI. 27.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [31/2001. \(IX. 18.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [7/2000. \(IV. 4.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [33/1998. \(VII. 18.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [5/1998. \(II. 03.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [17/1997. \(V.12.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [3/1997. \(I. 28.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [36/1996. \(XI. 12.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [18/1996. \(VI. 20.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [34/1995. \(X.19.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet, [10/1995. \(IV. 27.\)](#) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet hatályát veszti.

(3) A (2) bekezdésben megjelölt jogszabályok hatályon kívül helyezése nem érinti a rendelet hatálybalépése előtt kötött bérleti szerződésekkel kapcsolatos nyilatkozatok és a rendelet hatálybalépése előtt kiadott bérbeadói hozzájárulások és más bérbeadói nyilatkozatok hatályát, azok az abban foglalt tartalommal változatlanul érvényesek.

(4) A rendelet nem érinti a hatályba lépése előtt kézbesített eladási ajánlatokat, ha a hatálybalépés napján az Önkormányzat oldaláról fennáll az ajánlati kötöttség, és a rendelet hatálybalépése előtt kötött adás-vételi szerződéseket. Ilyen esetekben az eladási ajánlat időpontjában, illetve a szerződés megkötésekor hatályos jogszabályok az irányadók.

Budapest, 2006. április 27.

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

Dr. Mester László s.k.
polgármester

Indokolás

Az országgyűlés megalkotta a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) módosításáról szóló 2005. évi CXXXII. törvényt.

A Lakástörvény módosítása (továbbiakban: törvény) az Ltv. hatályba lépése óta eltelt több mint 10 év alatt bekövetkezett változásokhoz igazította rendelkezéseit, másrészt újabb szabályozásokat is életbe léptetett.

A törvény pontosítja az eddig mellékletében szereplő értelmező rendelkezések közül egyes meghatározások fogalmát.

ALAPRENDELET

A törvény új mellékletében tételesen hivatkozik azokra a normatív törvényi rendelkezésekre, melyek alapján az önkormányzati bérleti és elidegenítési rendeletek szabályait meg kell állapítani.

A törvény szerint 2006. március 31. napján lép hatályba, az új törvényi rendelkezések szerint az önkormányzati rendeleteket módosítani kell.

Tekintettel arra, hogy a helyiségek bérletét és elidegenítését is szabályozó önkormányzati rendeleteit a Képviselő-testület 1995-ben, illetve 1996-ban alkotta meg, és a rendeletek azóta legalább évente módosításra kerültek, indokolt új, a helyiségekre vonatkozó külön rendelet alkotása a könnyebb kezelhetőség érdekében.

Budapest, 2006. április 27.

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

Dr. Mester László s.k.
polgármester

1. 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 jogkört gyakorlóra,

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 hirdetése 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 (hrs.) 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.