



BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2023. szeptember 28-i rendes ülésére

a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V. 13.) önkormányzati rendelet módosításának véleményezésére

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Gazdasági és Jogi Bizottság Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V. 13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) tartalmazza az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésével kapcsolatos szabályokat.

Az időközben bekövetkezett jogszabályi és szervezeti változásokra, valamint a Budapest Főváros Kormányhivatala által az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó önkormányzati rendeletekkel kapcsolatos, BP/2800/00456-1/2023 iktatószámú, a T. Képviselő-testület tagjai részére korábban átadott és a jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező szakmai segítségnyújtás (a továbbiakban: szakmai segítségnyújtás) keretében tett észrevételekre tekintettel szükségessé vált az Ör. módosítása.

A javasolt módosítások az alábbiak:

- A javaslat a szakmai segítségnyújtásban foglaltaknak megfelelően az Ör. bevezető részét pontosítja és megjelöli a rendeletalkotásra felhatalmazást adó rendelkezéseket, valamint a feladatkört megállapító jogszabályi előírásokat.
- A módosítási javaslat pontosítja a rendelet hatályát, amely az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.
- A javaslat részletesen szabályozza az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került, elidegenítésre kijelölt, a mindenkori központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatár alatti forgalmi értéket képviselő helyiség megvételre felajánlásának szabályait, továbbá az üres, valamint az olyan elidegenítésre kijelölt, megvételre felajánlott helyiség, amelyet a bérlő (bérlőtárs) nem vásárol meg, és a mindenkori központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatár feletti forgalmi értéket képviselő helyiség versenyeztetés (lehet pályázat vagy árverés) útján történő értékesítésének szabályait.

A jelenleg hatályozás szabályozás értelmében (Ör. 4. §) az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került, eladásra kijelölt helyiséget először a Magyar Államnak kell megvételre felajánlani. Amennyiben a Magyar Állam elővásárlási jogával nem él, a helyiséget a bérlőnek és a Fővárosi Önkormányzatnak egyidejűleg kell megvételre felajánlani (a továbbiakban: vásárlásra jogosultak). A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 14. § (5) bekezdése értelmében az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. Az Nvt. idézett rendelkezése alapján vált szükségessé az elővásárlási joggal érintett, a mindenkori központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatár alatti forgalmi értéket képviselő helyiség elidegenítésével kapcsolatos eljárási szabályok módosítása, tekintettel arra, hogy az elővásárlásra jogosult Magyar Állam nevében az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv kizárólag elfogadott eladási/vételi ajánlat vagy megkötött adásvételi szerződés birtokában tesz nyilatkozatot.

- A módosítás rögzíti, hogy az elővásárlási joggal érintett helyiséget harmadik személynek akkor lehet eladni, ha a bérlő (bérlőtárs) a megvásárlásra történt felajánlás alapján a helyiséget nem vásárolja meg és a harmadik személy által felajánlott vételáron nem él elővásárlási jogával.
- A javaslat rögzíti továbbá, hogy a helyiség forgalmi értékének megállapítása 3 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján történik, továbbá azt, hogy a helyiség eladása esetén a bérlő (bérlőtárs) csak a ténylegesen felmerült, műszakilag szükséges építészeti-szerelési munkákkal kapcsolatos költségeinek beszámítását kérheti a helyben szokásos forgalmi értékéből történő levonással, amelynek igazolt és levonható mértékéről az ingatlanszakértő nyilatkozata alapján a Képviselő-testület határozattal dönt. A bérlő (bérlőtárs) a tevékenysége gyakorlásához szükséges beruházások beszámítását nem kérheti.
- A módosító javaslatban a helyiség vételára az alábbiak szerint kerül meghatározásra:
 - a) a forgalmi érték 100%-a, ha a helyiséget az elővásárlásra jogosult bérlő (bérlőtárs) vásárolja meg azzal, hogy 5 év egybefüggő bérleti jogviszony eltelte után az elővásárlásra jogosultakra érvényes vételár mértéke a forgalmi érték 90%-a,
 - b) a forgalmi érték 100%-a, ha a helyiséget a kárpótlásra jogosult volt tulajdonos,
 - c) a forgalmi érték 90%-a, ha a társasházban lévő, megüresedett, udvari bejáratú, földszinti, alagsori vagy pinceszinten lévő helyiséget az adott társasházban kizárólagos tulajdonjoggal vagy résztulajdoni hányaddal rendelkező személy vásárolja meg.
- A javaslat részletesen szabályozza mind a pályázati, mind az árverési eljárás szabályait.
- A módosítás megszünteti a vételár készpénzben történő megfizetésének lehetőségét, a vételár megfizetése átutalással történhet, valamint késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény késedelmi kamatra vonatkozó rendelkezéseit rendeli alkalmazni, mivel nincs jogszabályi felhatalmazás a késedelmi kamat mértékének eltérő összegben történő helyi szabályozására.
- A javaslat pontosítja az adásvételi szerződés megkötésének feltételeit, azaz adásvételi szerződés csak olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, akinek az Önkormányzattal szemben a szerződéskötés időpontjában lejárt adó vagy adók módjára

behajtandó köztartozása, vagy bérleti-, használati-, illetve külön szolgáltatási díj tartozása, vagy önkormányzati lakásra, illetve helyiségre közüzemi díj tartozása nincs.

- A módosítás hatályon kívül helyezi az Ör. 14. § (3) bekezdését tekintettel arra, hogy a javaslat külön-külön szabályozza a pályázati kiírás, valamint az árverési felhívás kötelező tartalmi elemeit.
- A javaslat módosítja a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 3. mellékletét, tekintettel arra, hogy az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó önkormányzati rendeletek felülvizsgálata szükségessé teszi az SZMSZ pontosítását, módosítását az abban foglalt – a bizottságokra átruházott hatásköröket tartalmazó - rendelkezésekkel való összhang megerősítése érdekében.

A T. Képviselő-testület önálló napirendi pontokként tárgyalja a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet, az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet, és a Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz- és csatornadíjának, továbbá a háztartási hulladék rendszeres gyűjtési, elszállítási és ártalmatlanítási díjának a bérlők általi megfizetéséről szóló 1/1997. (I.31.) önkormányzati rendelet módosításának véleményezéséről szóló előterjesztéseket.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 79. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviseleteket véleményük közlésére.

Az Ltv. 79. § (1) bekezdése szerinti egyeztetési körbe bevonandó intézményi-személyi kör bizonytalan és ezen szervezetek felkutatására, érdek-képviseleti jellegük tisztázására az önkormányzatok nem kötelesek, ezért e követelménynek úgy tehetnek eleget, hogy - az Möt. 81. § (3) bekezdésének c) pontjának előírásaiból következően - a rendeletek szakmai előkészítéséért felelős jegyző a rendelettervezetről a helyben szokásos módon (jellemzően az önkormányzat hirdetőtáblájára történő kifüggesztés útján, illetve a honlapján) hirdetményt tesz közzé és megfelelő határidő tűzésével felhívja az egyeztetésben érintett szervezeteket véleménynyilvánításra.

A fentiek alapján a rendelettervezet képviselő-testületi jóváhagyása esetén hirdetmény közzétételére kerül sor az Önkormányzat honlapján, valamint hirdetőtábláján. A véleménynyilvánításra tűzött határidő leteltét követő képviselő-testületi ülésen kerülhet sor a rendelet elfogadására.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. Az Möt. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi döntés javaslat elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2023. (...) önkormányzati határozata

a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V. 13.) önkormányzati rendelet módosítás tervezetének véleményezéséről

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy jóváhagyja a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V. 13.) önkormányzati rendelet módosításának tervezetét a jelen előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal és felkéri a Jegyzőt, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdése szerinti egyeztetés érdekében a rendelettervezetről az Önkormányzat hirdetőtáblájára történő kifüggesztés útján, illetve a honlapján hirdetményt tegye közzé és 8 napos határidő tűzésével hívja fel az egyeztetésben érintett szervezeteket véleménynyilvánításra.

A Képviselő-testület felkéri továbbá a polgármestert, hogy a véleménynyilvánításra tűzött határidő leteltét követően a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletet terjessze a Képviselő-testület elé.

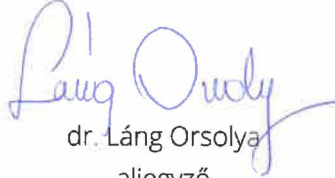
Határidő: a hirdetmény közzétételére 2023. október 03.,

a rendelet módosítás megalkotására: a véleménynyilvánítási határidő leteltét követő soron következő képviselő-testületi ülés


Végrehajtásért felelős: polgármester, jegyző

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés
szakmailag
megalapozott:


dr. Láng Orsolya
aljegyző

Az előterjesztés
és a döntés költségvetési hatásainak
vizsgálata és megjelenítése megtörtént:


Petrovitsné Fehér Judit
irodavezető
Gazdasági Iroda

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:


dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

4. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE

1. Budapest Főváros Kormányhivatalnak az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó önkormányzati rendeletekkel kapcsolatos, BP/2800/00456-1/2023 iktatószámú szakmai segítségnyújtása
2. a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V. 13.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Budapest, 2023. szeptember 20.

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:


Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:


Váradiné Naszályi Márta
polgármester



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
FOISPÁN

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
Képviselő-testülete és
Czukkerné dr. Pintér Erzsébet jegyző asszony
részére

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat

Iktatószám: BP/2800/00456-1/2023
Ügyintéző: dr. Petró Adrienn
Telefonszám: 235-1743
E-mail: petro.adrienn@bfkh.gov.hu
Tárgy: Szakmai segítségnyújtás lakás- és
helyiségrendeletekkel összefüggésben

Ez a levél a TFÍK informatikai rendszerébe történő feltöltéssel kerül megküldésre!

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Jegyző Asszony!

Budapest Főváros Kormányhivatala a Miniszterelnökség által kiadott, a fővárosi és vármegyei kormányhivataloknak a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletével kapcsolatos 2023. évi ellenőrzési munkatervének I. pontjában meghatározott szempontok szerint – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.v.) 132. § (3) bekezdés b) pontjában biztosított jogkörében – céllenőrzés keretében vizsgálta az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó helyi rendeleteket.

A célvizsgálat elsődleges szempontját az képezte, hogy az önkormányzat eleget tett-e a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Lakástörvény) előírt jogalkotási kötelezettségének, nem terjeszkedett-e túl a törvényben biztosított jogkörén, illetve a vonatkozó rendeleteit a magasabb szintű jogszabályokkal összhangban alkotta-e meg.

A felülvizsgálat a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat alábbi rendeleteit érintette:

- 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről [a továbbiakban: 2/2017. (II.23.) Ör.]
- 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól [a továbbiakban: 1/2023. (II. 23.) Ör.]
- 16/1994. (V.13.) Kt. rendelet a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól [a továbbiakban: 16/1994. (V.13.) Ör.]

E normakontroll során szerzett tapasztalatokról, az észlelt formai és tartalmi hiányosságokról – az Möt. 133. § (3) bekezdésében foglalt szakmai segítségnyújtási jogkörömben eljárva – az alábbiakban tájékoztatom Önöket.

1. A rendeletek bevezető részét érintő észrevételek

A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet (a továbbiakban: Jszt.) 52. § (2) bekezdés a) pontja alapján a jogszabály bevezető részében fel kell sorolni a jogszabály megalkotásához szükséges érvényességi kellékeket. Ennek megfelelően rögzíteni szükséges a rendeletalkotásra felhatalmazást adó rendelkezést, majd ezt követően meg kell jelölni azt a feladatkört megállapító jogszabályi előírást is, amely alapján a jogszabályt kiadják. Ezek a rendelet megalkotásának érvényességi kellékei, ezért lényeges, hogy a jogalkotói hatáskör és feladatkör feltüntetésére szabályosan kerüljön sor.

A felülvizsgálattal érintett rendeleteknél általános hibának tekinthető a felhatalmazó és a feladatkört megállapító rendelkezések nem megfelelő alkalmazása, a jogszabályi hivatkozások téves megjelölése, ezért a következő előírásokra hívom fel a figyelmet.

A vizsgálat tárgyát képező önkormányzati rendeletek megalkotására származékos jogalkotói hatáskörben került sor, ezért a felhatalmazó rendelkezés(ek) megjelölésekor a Jszt. 54. § (1) bekezdése szerint kell eljárni: *„A nem eredeti jogalkotói hatáskörben megalkotni tervezett rendelet bevezető részében egyértelműen meg kell jelölni a jogszabály egyes rendelkezéseinek a megalkotásához szükséges valamennyi olyan felhatalmazó rendelkezést megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a rendeletet kiadják.”*

Ha tehát a jogalkotásra a felhatalmazást egy magasabb szintű ágazati jogszabály adja meg, akkor érvényességi kellék az, hogy a megalkotásra kerülő önkormányzati rendelet feleljen meg a felhatalmazást adó jogszabály felhatalmazó rendelkezésében foglalt követelményeknek. Ilyen esetben az összes olyan felhatalmazó rendelkezést meg kell jelölni a jogszabálytervezet bevezető részében, amely alapján a rendeletet megalkotják. Több felhatalmazás esetén azt is meg kell jelölni, hogy a jogszabály egyes rendelkezéseit melyik felhatalmazó rendelkezés alapján alkotják meg.

Az önkormányzati rendelet bevezető részének megszövegezésekor a feladatkör megjelölésére a Jszt. 55. § (1) és (5) bekezdésének rendelkezései az irányadók. Ennek megfelelően a bevezető részben a rendeletalkotásra felhatalmazást adó rendelkezés vagy az eredeti jogalkotói hatáskört megállapító rendelkezés után kell megjelölni azt a feladatkört megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a jogszabályt kiadják; az önkormányzat feladatköréeként pedig az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés megfelelő pontját, a helyi önkormányzatokról szóló törvénynek a feladatkört megállapító rendelkezését vagy más törvénynek a feladatkört megállapító rendelkezését kell feltüntetni.

A felülvizsgált önkormányzati rendeletek bevezető részével kapcsolatos törvényességi szempontú kifogások a következők.

2/2017. (II.23.) Ör.

A fővárosi kerületi önkormányzatok által ellátandó feladatokat az Möt. 23. § (5) bekezdésének 1-19. pontjai sorolják fel, ennek megfelelően a kerületi önkormányzatok által alkotott rendeletekben feladatkörként e pontok valamelyikét, illetve a vonatkozó ágazati jogszabály megfelelő szakaszát kell feltüntetni. Az Möt. 13. § (1) bekezdése az egyéb – nem fővárosi és kerületi – helyi önkormányzatok vonatkozásában állapítja meg a kötelezően ellátandó feladatokat, a kerületi önkormányzatok saját

tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodási feladatát az Mötv. 23. § (5) bekezdés 14. pontja rögzíti, a 2/2017. (II.23.) Ör. bevezető részében ezért e jogszabályhely feltüntetése szükséges.

1/2023. (II. 23.) Ör.

a) Az önkormányzati rendelet bevezető részében – a JsZR. 55. § (1) bekezdésében előírt sorrenddel ellentétesen – a feladatkört megállapító jogszabályi hivatkozás megelőzi a felhatalmazó rendelkezést.

b) Az Ltv. 62. § (3) bekezdése, illetve a 86. § (2) bekezdése – annak ellenére, hogy rendeletalkotásra felhatalmazó rendelkezések – a bevezető részben nem kerültek feltüntetésre.

16/1994. (V.13.) Ör

A rendelet bevezető része több szempontból sem felel meg a hatályos JsZR. előírásainak: hibásan jelöli meg a jogalkalmazásra felhatalmazást adó jogszabályt, rövid megjelölést vezet be, feladatkört megállapító rendelkezést nem tartalmaz, továbbá a jogalkotás aktusára való utalás is jogszabályellenes.

a) A 16/1994. (V.13.) Ör-ben felhatalmazó rendelkezésként megjelölt „1994. évi XVII. törvénnyel módosított, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Tv.)” címének helyes megjelölése a következő lenne: „A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény”.

b) A bevezető részben alkalmazott rövid megjelölés ellentétes a JsZR. 6. § b) pontjával, amely kimondja, hogy „Nem vezethető be rövid megjelölés a jogszabály tervezetének és a jogszabály tervezete szerkezeti egységének a címében, a jogszabály tervezetének a preambulumban, a bevezető részében”. Ennek alapján a „továbbiakban: Tv.” és a „továbbiakban: Önkormányzat” rövid megjelölések bevezető részben való alkalmazása jogszabálysértő.

c) A JsZR. 52. § (1) bekezdés b) pontja előírja, hogy a rendelet bevezető részének kötelező tartalma a jogalkotás aktusára utaló kifejezés. A JsZR. 1. számú mellékletének 7.5.1.4. pontja szerint a jogalkotás aktusára utaló kifejezés az önkormányzati rendelet bevezető részében: „a következőket rendeli el”. A JsZR. szabályai kötelezően alkalmazandóak, ettől eltérő kifejezés használata – így „a következő rendeletet alkotja”, fordulat – nem megengedett.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 8. § (2) bekezdésének 2019. március 15. napja óta hatályban lévő szabálya alapján az önkormányzati rendelet bevezető része módosítható, így a fentiekben jelzett hibák a rendeletek hatályon kívül helyezése nélkül orvosolhatók.

2. Az Ltv. 79. § (1) bekezdésében előírt véleményeztetés elmaradása

Az Ltv. 79. § (1) bekezdése előírja, hogy az önkormányzat az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint azok elidegenítéséről szóló rendeleteik megalkotása előtt kérje ki a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére. A hivatkozott törvényi rendelkezés a Jat. 19. § (1) bekezdésében a jogszabálytervezetek véleményezésével összefüggésben rögzített szabályokhoz képest speciális előírásokat tartalmaz. A jogalkotói hatáskörgyakorlás korlátjaként egy olyan egyeztetési, együttműködési elvárást fogalmaz meg, amely szerint a képviselő-testületeknek e rendeleteik elfogadása előtt törekedniük kell arra, hogy a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezeteinek véleményét kikérjék.

Az Alkotmánybíróság a helyi jogalkotót terhelő egyeztetési kötelezettséggel kapcsolatban több alkalommal kifejtette véleményét, és a jogalkotási folyamat garanciális eljárási szabályaitól élesen elhatárolta azt az esetet, amikor a jogalkotási eljárásba nem vonták be az érdekképviselői szervezeteket. Álláspontja alapján csak a jogszabály által kifejezetten és konkrétan megnevezett, egyeztetési, illetve véleményezési jogkörrel rendelkező szervezetek minősülhetnek – a demokratikus döntéshozatali eljárásban betöltött szerepük miatt az egyeztetési kötelezettség vonatkozásában – közhatalminak, így a jogalkotó számára megkerülhetetlenek. Az Alkotmánybíróság jogalkotási követelményeket meghatározó állandó gyakorlata szerint „a közhatalmi jogosítványokkal nem rendelkező társadalmi, érdek-képviselői szervek véleményének beszerzése a jogszabály közjogi érvényességének nem feltétele” [39/1999. (XII. 21.) AB határozat, 7/1993. (II. 15.) AB határozat, 16/1998. (V. 8.) AB határozat, 50/1998. (XI. 27.) AB határozat].

Az Ltv. 79. § (1) bekezdése szerinti egyeztetési körbe bevonandó intézményi-személyi kör bizonytalan és ezen szervezetek felkutatására, érdek-képviselői jellegük tisztázására az önkormányzatok nem kötelesek, ezért e követelménynek úgy tehetnek eleget, hogy – az Möt. 81. § (3) bekezdésének c) pontjának előírásából következően – a rendeletek szakmai előkészítéséért felelős jegyző a rendelettervezetről a helyben szokásos módon (jellemzően az önkormányzat hirdetőtáblájára történő kifüggesztés útján, illetve a honlapján) hirdetményt tesz közzé és megfelelő határidő tűzésével felhívja az egyeztetésben érintett szervezeteket véleménynyilvánításra.

A Budavári Önkormányzat jegyzője a 2023. március 27-én kelt BDV/17152-2/2023 iktatószámú levelében arról tájékoztatta a Kormányhivatalt, hogy az 1/2023. (II. 23.) Ö. megalkotása előtt nem került sor az Ltv. 79. § (1) bekezdése szerinti véleményeztetési eljárásra, a 2/2017. (II.23.) Ö. és a 16/1994. (V.13.) Ö. esetében pedig nem áll rendelkezésre adat arra vonatkozólag, hogy a rendeletalkotást megelőzően a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetei véleményének kikérésére sor került volna.

Fentiekre tekintettel a Budavári Önkormányzatnak a jövőben nagyobb figyelmet szükséges fordítania az Ltv. 79. § (1) bekezdésében foglaltak betartására, a bérlők és a bérbeadók civil szervezeteinek a jogalkotás folyamatába történő bevonására, a hirdetmények közzétételére, az egyeztetés megtörténte dokumentálására, valamint a kapcsolódó okiratok megőrzésére.

3. Az Ltv. szerinti jogalkotási kötelezettség teljesülése

A Jat. 5. § (8) bekezdése szerint „A felhatalmazás jogosultja a jogszabályt köteles megalkotni, kivéve, ha a felhatalmazást adó jogszabályból kifejezetten más következik.”

A helyi önkormányzati rendeletalkotás során tehát kiemelt figyelmet kell fordítani a kötelezően rendeletben szabályozandó tárgykörökre.

1/2023. (II. 23.) Ö.

a) Az 1/2023. (II. 23.) Ö. megalkotása során a jogalkotó nem vette figyelembe az Ltv. 54. §-ának alábbi rendelkezéseit:

- az Ltv. 54. § (1) bekezdés b) pontja szerint az elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét rendeletben kell rögzíteni;
- az Ltv. 54. § (2) bekezdése alapján – az ott felsorolt esetekben – a feltételek meghatározása során a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét is figyelembe kell venni;
- az Ltv. 54. § (3) bekezdése kötelezővé teszi továbbá azt is, hogy az önkormányzat rendeletben szabályozza az olyan lakások értékesítésének feltételeit, amelyekre a bérlőt elővásárlási jog (és vételi jog) nem illeti meg.

Az elővásárlási joggal érintett és nem érintett lakások eladásának feltételeit az Ltv. 54. § (1)–(3) bekezdéseiben foglaltak szerint rendeletben kell rögzíteni, ezért a törvénynek való megfelelés érdekében az 1/2023. (II. 23.) Ör. módosítása szükséges.

b) Az 1/2023. (II. 23.) Ör. 4. § (1) bekezdése alapján az elővásárlási joggal nem érintett lakást árverés útján lehet elidegeníteni, a (2) bekezdése szerint pedig az árverés szabályait a képviselő-testület határozza meg. Tekintettel arra, hogy az árverés szabályai a lakás értékesítésének feltételei körébe tartoznak, az Ltv. 54. § (3) bekezdésére figyelemmel rendeletben kell meghatározni azokat, a képviselő-testület e tárgyban hozott határozata nem elégséges.

c) Az Ltv. 62. § (3) bekezdése előírja, hogy az önkormányzat az (1) és (2) bekezdésben meghatározott bevételeit lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó – a törvényben példálózó jelleggel felsorolt – infrastrukturális beruházásokra használhatja fel, a felhasználás részletes szabályait önkormányzati rendeletben kell meghatározni. Az 1/2023. (II. 23.) Ör. a bevételek felhasználásának szabályait nem rendezi, ennek pótlása szükséges.

4. Túlterjeszkedés a jogalkotási felhatalmazáson

Az Ltv. 86. § (2) bekezdése kimondja, hogy „a kerületi önkormányzat e törvény és a fővárosi közgyűlés (1) bekezdésén alapuló rendeletének keretei között alkot önkormányzati rendeletet.” Az önkormányzati rendeletalkotás során ezen előírásra figyelemmel kell eljárni: a helyi önkormányzat csak olyan tárgykörben és olyan keretek között alkothat rendeletet, amelynek szabályozására törvényben – a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének és elidegenítésének szabályai esetében az Ltv-ben – felhatalmazást kapott.

Az Alkotmánybíróság 64/1993. (XII.22.) AB határozatában kiemelte, hogy az Ltv. „olyan törvény, amely mind az önkormányzatok lakástulajdoni, mind pedig rendeletalkotási szabadságának kerete, egyben korlátja is.” Az Ltv. felhatalmazása nélkül a bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában az Ltv-től eltérő szabályok meghatározására az önkormányzatok nem jogosultak [1232/B/1995. AB határozat].

Hasonló megállapítást tett a Kúria is a lakásbérleti szerződés közokiratba foglalásának rendeleti előírásával összefüggésben: „a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény ... valóban szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyron megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyronnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, ugyanakkor nem ad felmentést az alól, hogy az önkormányzati jogalkotás az Alaptörvényben és a törvényekben meghatározott rend szerint történjék, nem ad felhatalmazást az önkormányzati lakásgazdálkodás keretében az Ltv. rendelkezéseitől való eltérésre...” [Köf.5020/2021/6.]

1/2023. (II. 23.) Ör.

Az Ltv. 49. § (1) bekezdése és a 45. § (2) bekezdése konkrétan meghatározza, hogy mely személyeket illet meg elővásárlási, illetve vételi jog. Az önkormányzat nem kapott arra felhatalmazást, hogy a jogosulti kört rendeletben bővítse, ezért az 1/2023. (II. 23.) Ör. 7. § (5) bekezdése, amely a vételi vagy elővásárlásra jogosult halála esetére lehetővé teszi más személy vevőként történő kijelölését, a törvény kógens rendelkezésével ellentétes.

2/2017. (II.23.) Ör.

Az Ltv. 3. § (1) bekezdése szerint önkormányzati rendeletben kell meghatározni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának feltételeit, a feltételeknek a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez kell igazodniuk.

A szociális bérletként történő lakásbérbeadás feltételeit a 2/2017. (II.23.) Ör. 9-10. §-ai rögzítik, emellett irányadónak kell tekinteni Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonban álló lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadásának lakbér-megállapítási elveiről szóló 42/2016. (XII. 29.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Föv. Kgy. rendelet) is. A Föv. Kgy. rendelet 2-3. §-ai részletesen meghatározzák a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbér-megállapításának elveit. Ennek alapján *a tulajdonos önkormányzatoknak a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérének képzésénél különösen az épület karbantartásával, a központi berendezések üzemeltetésével, a közös használatú helyiségek állagának megőrzésével, az ilyen helyiségekben keletkező hibák kijavításával, valamint a közös használatú területek tisztán tartásával, megvilágításával, a háztartási szemét elszállításával kapcsolatban felmerülő kiadásokat kell számításba venniük.* A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbére évente egyszer növelhető az előzőekben meghatározott költségek figyelembevételével.

A 2/2017. (II.23.) Ör. 34. § (3) bekezdése alapján a lakbér a bérleti jogviszony meghosszabbításának időtartamától függően emelkedik; a szociális lakásbérlet maximum öt évvel hosszabbítható meg, az öt évre történő meghosszabbítás automatikusan 10%-os lakbéremeléssel jár a rendelet szerint. Ez a szabályozás a 2/2017. (II.23.) Ör-ben és a Föv. Kgy. rendeletben ismertetett feltételeken és elveken túl a bérleti jogviszony időtartama szerint is differenciálja a szociális lakbér mértékét, amelyre az önkormányzatnak nincs felhatalmazása és az az ismertetett jogszabályi rendelkezésekkel is ellentétes. A szociális lakbér mértékét a jövedelmi és vagyoni körülmények figyelembevételével kell megállapítani, az nem függhet a bérleti jogviszony időtartamától és nem lehet automatikus.

5. Szerződést biztosító mellékkötelezettségek kikötése önkormányzati rendeletben

A Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf.5007/2012/6. számú határozatában rámutatott, hogy az Ltv. felhatalmazó rendelkezései nem jogosítják fel az önkormányzatot zálogjog jogszabályi alapítására; az önkormányzat felhatalmazása a lakások és egyéb helyiségek elidegenítésekor a vételár meghatározására, a részletfizetés és egyéb kedvezmények megállapítására terjed ki.

Hasonló megállapításra jutott a Kúria Budapest I. kerület Budavár Önkormányzat Képviselő-testülete rendeletei törvényellenességének vizsgálata során is: a Köf.5008/2012/8. számú határozatában megállapította, hogy *„az Ltv. 54. § (1) bekezdése és 58. § (2) bekezdése e feltételek között nem ad felhatalmazást az önkormányzatok számára arra, hogy rendeletben zálogjogot alapítson. A Ptk. 254. § (1) bekezdése szerint zálogjog szerződés alapján ugyan keletkezhet, viszont a Ptk. 685. § a) pontja szerint e tekintetben jogszabálynak nem minősülő önkormányzati rendelet alapján erre nincs lehetőség. ... Az önkormányzat, mint tulajdonos szerződésben rendelkezhet az adott tárgyban, azonban törvényi felhatalmazás nélkül közhatalmi jogosítványaival élve, rendeletben nem.”*

Fentiekre tekintettel az 1/2023. (II. 23.) Ör. 5. § (5) bekezdésének, 6. § (5) bekezdésének és a 7. § (1) bekezdés h) pontjának a részletfizetésre vásárolt lakások esetén a vételárhátralék vonatkozásában jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom Önkormányzat javára történő bejegyzéséről szóló szabályai túlterjeszkednek az Ltv. szerinti jogalkotási felhatalmazáson és így az Alaptörvény 32. cikk (2) és (3) bekezdésébe, valamint a Jat. 2. § (4) bekezdés a) és b) pontjába ütköznek. A szerződéses biztosítékok kikötésére az adásvételi szerződésben van jogszerű lehetőség.

6. Normavilágosság követelményének való megfelelés

A jogállam nélkülözhetetlen eleme a jobbiztonság, és elsősorban a jogalkotó kötelessége annak biztosítása, hogy az egyes jogszabályok világosak, egyértelműek, működésüket tekintve kiszámíthatóak és előreláthatóak legyenek a norma címzettjei számára. A Jat. 2. § (1) bekezdése a jogalkotás rendjét érintő általános követelményt fogalmaz meg, amikor kimondja, hogy a jogszabálynak a címzettek

számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A jogszabályokkal szembeni alapvető elvárás a Jszt. 2. §-ában is megjelenik: „a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni.” A normavilágosság követelménye a vizsgált rendeletekben nem érvényesül maradéktalanul, ezért az alábbi jogszabályhelyek pontosítása szükséges:

2/2017. (II.23.) Ör.

a) A 3. § (1) bekezdése szerint, ha a rendelet a lakások és a helyiségek bérbeadásával kapcsolatos tulajdonosi jogok és kötelezettségek gyakorlójaként nem az Önkormányzat Képviselő-testületét vagy a Polgármestert jelöli, akkor a tulajdonosi, bérbeadó jogok és kötelezettségek a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottságot (a továbbiakban: bérbeadó) illetik, illetve terhelik. Ugyanezen szakasz (5) bekezdése azonban – az (1) bekezdésben meghatározott hatásköröket figyelembe véve – ellentmondást tartalmaz: a rendelet jelenleg hatályos szövege szerint a polgármester és a bérbeadó személye elkülönül, e bekezdés megfogalmazása alapján azonban a kettő azonos.

b) A 34. § (1) bekezdés egy nem létező jogszabályhelyre – a 8. § (1) bekezdésre – hivatkozik, az egyértelmű szabályozás érdekében a szöveg pontosítása szükséges.

c) A 45. § (5) bekezdés alapján a (2) és (3) bekezdésben meghatározott lakbér növelő és csökkentő tényezőket a lakbér kiszámításánál együttesen kell figyelembe venni. A 45. § (2) és (3) bekezdése csak a lakbér mértékét növelő tényezőket határozza meg, a csökkentett lakbér megállapítására lehetőséget adó körülményeket a (4) bekezdés tartalmazza, ezért az arra való hivatkozás sem maradhat el.

1/2023. (II.23.) Ör.

A 4. § (1) bekezdésben foglaltak szerint az elővásárlási joggal nem érintett lakást árverés útján lehet elidegeníteni. A 7. § (1) bekezdése alapján ugyanakkor, ha a képviselő-testület valamely lakást elidegenítésre jelöl ki, köteles az ott meghatározott időtartamon belül eladási ajánlatot közölni a határozatban megjelölt személlyel. A 7. § (1) bekezdésében nincs külön megjelölve, hogy elővásárlási joggal érintett vagy nem érintett lakásra vonatkozik a szabályozás, ezért eszerint az eladási ajánlat közlésére vonatkozó előírás valamennyi elidegenítésre kijelölt lakás esetében alkalmazandó, ideértve az árverés útján értékesítendő lakásokat is. Tekintettel arra, hogy árverés esetén a lakás vételára az árverés során alakul ki, a „képvisező-testület által közölt eladási ajánlat” az így értékesítésre kerülő lakások vonatkozásában nem értelmezhető, a rendelet szövege az egyértelmű szabályozás érdekében pontosítandó.

7. Egyéb észrevételek, jogszabályszerkesztési hibák

1/2023. (II.23.) Ör.

A Jszt. 48. § (2) bekezdése szerint a több mint tizenöt elemű felsorolást csak pozitív egész számokból képzett arab sorszámokkal lehet megjelölni. A rendelet 7. § (1) bekezdésében található a)-u) pontok szerinti felsorolás több mint tizenöt elemű, ezért a Jszt. idézett előírásának való megfelelés érdekében annak módosítása szükséges.

2/2017. (II.23.) Ör.

a) A Nemzeti Jogszabálytár felületén elérhető, 2023. március 4. napjától hatályos szövegváltozat nem a rendelet jelenleg hatályos egységes szerkezetű szövege, az nem tartalmazza a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 22/2022. (XI.

24.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezéseket, ezért a közzétett szövegváltozat felülvizsgálata szükséges.

b) A víz- és csatornadíjnak a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőre való áthárításáról szóló 18/1990. (I. 31.) MT rendelet 2. §-a előírja, hogy a bérlők a közüzemi vízfogyasztásért és csatornahasználatért a bérbeadónak – a lakbéren (helyiségbéren) felül – díjmegtérítést kötelesek fizetni. Azokra a bérleményekre, amelyekben a vízfogyasztás nem mérhető, a víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normákat rendeletben kell meghatározni, erre vonatkozó rendelkezést azonban a 2/2017. (II.23.) Ör. nem tartalmaz.

Mindezekre tekintettel, az Mötv. 81. § (3) bekezdés e) pontjában biztosított jogköre alapján kérem a Tisztelt Jegyző Asszonyt, hogy a Képviselő-testületet a Kormányhivatal fent részletezett szakmai álláspontjáról és a jelen vizsgálat során tett megállapításairól tájékoztatni szíveskedjék.

Kérem továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiekben jelzett észrevételekre tekintettel – a hivatkozott magasabb szintű jogszabályi rendelkezésekkel való összhang megteremtése érdekében – az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó helyi rendeletek felülvizsgálatáról és szükség szerinti módosításáról, ennek megfelelően gondoskodni szíveskedjenek.

A fenti tárgyban esetlegesen felmerülő egyéb kérdések vonatkozásában a Kormányhivatal munkatársai készséggel nyújtanak további szakmai segítséget.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel: dr. Sára Botond
Attila
dr. Sára Botond

Digitálisan aláírta: dr. Sára Botond Attila
Dátum: 2023.06.12 15:53:02 +02'00'



**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (.....)
önkormányzati rendelete**

**a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek
elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V. 13.) önkormányzati rendeletének
módosításáról**

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58. §-ában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól a következőket rendeli el:

1. §

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V.13.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58. §-ában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól a következőket rendeli el:”

2. §

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V.13.) önkormányzati rendelet 1. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) E rendelet hatálya a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség) terjed ki.

(2) A helyiségekre a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Tv.) 91/A. § 12. pontjában meghatározott értelmező rendelkezést kell alkalmazni.”

3. §

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V.13.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A helyiségek elidegenítésének lebonyolításával kapcsolatos feladatokat az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala (a továbbiakban: Hivatal) látja el.”

4. §

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V.13.) önkormányzati rendelet 4. § (1)–(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került, elidegenítésre kijelölt, a mindenkori központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatár alatti forgalmi értéket képviselő helyiséget a bérlő (bérlőtárs) részére kell megvételre felajánlani.

(2) Az üres, továbbá az olyan elidegenítésre kijelölt, megvételre felajánlott helyiség, amelyet a bérlő (bérlőtárs) nem vásárol meg, valamint a mindenkori központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatár feletti forgalmi értéket képviselő helyiség - amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik - a Képviselő-testület döntése alapján pályázat vagy árverés (a továbbiakban: versenyeztetés) útján idegeníthető el.

(3) A versenyeztetési eljárás szabályait a 14/A-B. § rendelkezései tartalmazzák.”

5. §

(1) A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V.13.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A helyiség megvételére vonatkozó ajánlatnak tartalmaznia kell különösen:

- a) a helyiség címét, ingatlannyilvántartási adatait (helyrajzi számát, alapterületét, rendeltetését, a helyiséghez tartozó közös tulajdoni hányadot),
- b) közszolgáltatást nyújtó helyiség esetén – a Képviselő-testület ilyen tartalmú döntése alapján – a funkciókööttség időtartamát, illetve a funkciókööttség megsértése esetére az 5 éves visszavásárlási jog kikötését,
- c) a helyiség forgalmi értékét és vételárát,
- d) a vételár megfizetésének feltételeit és módját,
- e) az elővásárlásra jogosult bérlő (bérlőtárs) által közlendő - az adásvételi szerződés megkötéséhez a Hivatal által kért - adatokat,
- f) az épület lényeges műszaki állapotára vonatkozó, továbbá a műemléki vagy helyi védettségéről szóló tájékoztatást,
- g) az Önkormányzat ajánlati kööttségének tartamát.”

(2) A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V.13.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Ha az ajánlat elfogadását követő 30 napon belül a vevő érdekkörében felmerülő okból nem jön létre az adásvételi szerződés, az Önkormányzat a szerződéstől elállhat. A helyiség megvételére vonatkozó ajánlatban ezen határidőre és a határidő elmulasztásának következményére a vevőt figyelmeztetni kell.”

6. §

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V.13.) önkormányzati rendelet 8. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„8. §

A Tv. 58. §-a szerinti elővásárlási joggal érintett helyiséget harmadik személynek akkor lehet eladni, ha a bérlő (bérlőtárs) a megvásárlásra történt felajánlás alapján a helyiséget nem vásárolja meg és a harmadik személy által felajánlott vételáron nem él elővásárlási jogával.”

7. §

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V.13.) önkormányzati rendelet 10. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Ha a kárpótlásra jogosult volt tulajdonos személyének megállapítása vagy felkutatása aránytalanul nagy nehézséggel járna, a (2) bekezdésben szabályozott ajánlat az Önkormányzat hirdetőtábláján 30 napra kifüggesztett hirdetmény útján is közölhető. Az ajánlati kötöttség határideje ebben az esetben a hirdetmény levételét követő napon kezdődik.”

8. §

(1) A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V.13.) önkormányzati rendelet 11. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A helyiség forgalmi értékének megállapítása 3 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés (a továbbiakban: értékbecslés) alapján történik, amelyet úgy kell elkészíttetni, hogy tartalmazza az eladásra kerülő helyiség, az épület és a hozzá tartozó telek jogi helyzetével és műszaki állapotával összefüggő, továbbá a forgalmi érték meghatározását befolyásoló adatokat.

(2) A helyiség eladása esetén a bérlő (bérlőtárs) csak a ténylegesen felmerült, műszakilag szükséges építészeti-szerelési munkákkal kapcsolatos költségeinek beszámítását kérheti a helyben szokásos forgalmi értékből történő levonással, amelynek igazolt és levonható mértékéről az ingatlanszakértő nyilatkozata alapján a Képviselő-testület határozattal dönt. A bérlő (bérlőtárs) a tevékenysége gyakorlásához szükséges beruházások beszámítását nem kérheti.”

(2) A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V.13.) önkormányzati rendelet 11. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az értékbecslésben meg kell határozni a helyiség forgalmi értékét és a (2) bekezdés alapján a ténylegesen felmerült, műszakilag szükséges építészeti-szerelési munkákkal kapcsolatos költségek igazolt és levonható mértékét.”

9. §

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V.13.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A helyiség vételára

- a) a forgalmi érték 100%-a, ha a helyiséget az elővásárlásra jogosult bérlő (bérlőtárs) vásárolja meg azzal, hogy 5 év egybefüggő bérleti jogviszony eltelte után az elővásárlásra jogosultakra érvényes vételár mértéke a forgalmi érték 90%-a,
- b) a forgalmi érték 100%-a, ha a helyiséget a kárpótlásra jogosult volt tulajdonos,
- c) a forgalmi érték 90%-a, ha a társasházban lévő, megüresedett, udvari bejáratú, földszinti, alagsori vagy pincszinten lévő helyiséget az adott társasházban kizárólagos tulajdonjoggal vagy résztulajdoni hányaddal rendelkező személy vásárolja meg.”

10. §

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V.13.) önkormányzati rendelet IV. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„A pályázati eljárás

14/A. §

(1) A pályázat meghirdetése az Önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel és a pályázati kiírás Önkormányzat honlapján való közzétételével történik.

(2) A pályázatok benyújtásának végső határidejét úgy kell meghatározni, hogy a pályázat benyújtására a kiírás időpontjától számítva legalább 15 nap álljon rendelkezésre. A kiírás időpontjának az a nap számít, amikor a pályázatot az Önkormányzat honlapján közzétették.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a kiíró megnevezését,
- b) a helyiség címét és ingatlan-nyilvántartási adatait (helyrajzi számát, alapterületét, rendeltetését, a helyiséghez tartozó közös tulajdoni hányadot),
- c) a helyiség helyszíni megtekinthetőségének időpontját,
- d) a helyiségre megállapított minimálárat,
- e) a pályázati feltételeket,
- f) közszolgáltatást nyújtó helyiség esetén – a Képviselő-testület ilyen tartalmú döntése alapján – a funkciókööttség időtartamát, illetve a funkciókööttség megsértése esetére az 5 éves visszavásárlási jog kikötését,
- g) a pályázó részéről a pályázati kiírásban szereplő valamennyi feltétel elfogadására vonatkozó nyilatkozattételi kötelezettséget,
- h) az ajánlat mellékleteként benyújtandó nyilatkozatok és igazolások pontos meghatározását,
- i) az ajánlat benyújtásának helyét, idejét, módját,
- j) az ajánlati kööttség tartalmát,
- k) az eredmény közlésének módját,
- l) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy érvényes ajánlatok esetén is a pályázatot eredménytelennek minősítse és egyik ajánlattevővel se kössön szerződést,
- m) a pályázatra vonatkozó kérdések feltevésének, az esetleges további információszerzés helyének megjelölését,

- n) a pályázati biztosíték megjelölését, rendelkezésre bocsátásának határidejét és módját,
- o) a pályázat tárgyára vonatkozó elővásárlási jogot, az ennek gyakorlásával kapcsolatos feltételeket.

(4) A pályázati biztosítékot a pályázati kiírás visszavonása, az ajánlat érvénytelenségének megállapítása esetén, illetve, ha az ajánlat nem nyert, vagy a szerződéskötés a kiíró oldalán felmerült okból hiúsul meg, a pályázatok elbírálása után vissza kell utalni. Nem jár vissza a biztosíték, ha a pályázati kiírás szerint a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át, továbbá akkor sem, ha az ajánlattevő az ajánlati kööttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg. A második helyre rangsorolt ajánlattevő részére a biztosíték azt követően kerül visszautalásra, hogy a pályázati eljárás nyertese a szerződést megkötötte.

(5) A pályázatra benyújtott ajánlatnak tartalmazni kell az ajánlattevő részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozatát, különösen:

- a) a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására,,
 - b) az általa vállalt szolgáltatásokra és kötelezettségekre,
 - c) a vételár összegére
- vonatkozóan.

(6) A pályázó ajánlatához a pályázati kiírásban meghatározott időpontig, de legalább a benyújtási határidő lejártától számított 60 napig kötve van, kivéve, ha a kiíró ezen időponton belül a pályázatot megnyert ajánlattevővel szerződést köt, vagy a pályázókkal írásban közli, hogy a pályázatot eredménytelennek minősíti.

(7) A kiíró a pályázati eljárás nyertesével, ennek meghíúsulása esetén – amennyiben megjelölésre került – a második helyezettrel köthet szerződést.”

11. §

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V.13.) önkormányzati rendelet IV. Fejezete a 14/B. §-át megelőzően a következő alcím címmel egészül ki:

„Az árverésre vonatkozó rendelkezések”

12. §

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V.13.) önkormányzati rendelet a következő 14/B. §-sal egészül ki:

„14/B. §

- (1) Az árverés nyilvános, és azt közjegyző jelenlétében kell lebonyolítani.
- (2) Az árverést az árverési felhívás közzétételével kell kitűzni.
- (3) Az árverési felhívást az Önkormányzat honlapján kell közzétenni és ezzel egyidejűleg az Önkormányzat hirdetőtábláján kifüggeszteni az árverés napját megelőző legalább 15 nappal korábban.
- (4) Az árverési felhívásban fel kell tüntetni:
 - a) a kiíró megnevezését,

- b) az árverés helyét és idejét,
- c) a helyiség címét és ingatlan-nyilvántartási adatait (helyrajzi számát, alapterületét, rendeltetését, a helyiséghez tartozó közös tulajdoni hányadot),
- d) a kikiáltási árat,
- e) a helyiség helyszíni megtekinthetőségének időpontját,
- f) közszolgáltatást nyújtó helyiség esetén – a Képviselő-testület ilyen tartalmú döntése alapján – a funkciókööttség időtartamát, illetve a funkciókööttség megsértése esetére az 5 éves visszavásárlási jog kikötését,
- g) az árverésre kerülő helyiségre vonatkozó elővásárlási jogot, az ennek gyakorlásával kapcsolatos feltételeket,
- h) a vételár megfizetésének határidejét és módját,
- i) az árverési biztosíték összegét és befizetésének módját, határidejét,
- j) az árverésen történő részvétel feltételeit,
- k) az árverésre jelentkezés helyét, módját és idejét,
- l) arra vonatkozó közlést, hogy az árverésre kerülő helyiségről hol, mikor és hogyan lehet további információhoz jutni.

(5) Árverésen részt venni és vételi ajánlatot tenni személyesen vagy meghatalmazás útján lehet. A meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.

(6) Az árverés megkezdésekor a licitálókkal közölni kell az árverésre kerülő helyiség becsértékét (kikiáltási árat) és fel kell hívni őket ajánlatuk megtételére, mely nem lehet kedvezőtlenebb az induló árnál.

(7) Az árverést addig kell folytatni, amíg az ajánlattevők ajánlatot tesznek. Ha nincs tovább ajánlat, a felajánlott legmagasabb vételár kikiáltását követően ki kell jelenteni, hogy a helyiséget a legmagasabb vételárat ajánló veheti meg.

(8) Az árverési vevő letétbe helyezett biztosítékát be kell számítani a vételárba, a többi letévőnek a biztosítékot az árverés befejezése után haladéktalanul vissza kell utalni, azzal, hogy a második helyre rangsorolt ajánlattevő részére a biztosíték azt követően kerül visszautalásra, hogy az árverés nyertes a szerződést megkötötte.

(9) Az árverési vevő köteles a teljes vételárat az árveréstől számított 15 napon belül megfizetni. Amennyiben a teljes vételárat az árveréstől számított 15 napon belül nem fizet meg az árverési vevő, a biztosítékot elveszíti, és az árverés eredménytelennek minősül.

(10) A kiíró csak az árverés nyertesével vagy – visszalépése esetén, ha azt az árverési felhívásban előírta – a második legmagasabb összegű ajánlatot tevővel kötheti meg a szerződést.”

13. §

(1) A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V.13.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A vételár megfizetése átutalással történhet.”

(2) A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V.13.) önkormányzati rendelet 18. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A vételár részlet késedelmes megfizetése esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény késedelmi kamatra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.”

14. §

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V.13.) önkormányzati rendelet 19. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„19. §

Adásvételi szerződés csak olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, akinek az Önkormányzattal szemben a szerződéskötés időpontjában lejárt adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, vagy bérleti-, használati-, illetve külön szolgáltatási díj tartozása, vagy önkormányzati lakásra, illetve helyiségre közüzemi díj tartozása nincs.”

15. §

Hatályát veszti a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V.13.) önkormányzati rendelet 14. § (3) bekezdése.

16. §

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 3. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

17. §

Hatályát veszti a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet

- a) 3. melléklet 1.1. pontja,
- b) 3. melléklet 4.8.3. pontja,
- c) 3. melléklet 4.8.5. pontja.

18. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2023.

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző

1. A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 1.4. pontja helyébe a következő pont lép:

„1.4. Természetes és jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet tartozása részletekben történő megfizetésének engedélyezésére (tőke + kamat) 1.000.000,- Ft értékhatár alatt legfeljebb 12 hónap törlesztési időtartamra, 1.000.0001,- Ft és 3.000.000,- Ft értékhatár között legfeljebb 24 hónap törlesztési időtartamra vagy 3.000.000,- Ft és 5.000.000,- Ft értékhatár között 36 hónapra a Gazdasági és Jogi Bizottság jogosult (Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 23. § (2) bekezdés a) pont második alpont).”

2. A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 1.8. pontja helyébe a következő pont lép:

„1.8. A követelés elengedésére (tőke + kamat) vagy mérséklésére 5.000.000,- Ft értékhatárig a Gazdasági és Jogi Bizottság jogosult. (Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdés a) pont).”

3. A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 1.10. pontja helyébe a következő pont lép:

„1.10. Az önkormányzat vagyonát és várományi vagyonát érintő perbeli vagy peren kívüli egyezség megkötésére 20 millió forint értékhatárig a Gazdasági és Jogi Bizottság jogosult. (Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 23. § (3) bekezdés).”

4. A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 4.8.1. és 4.8.2. pontja helyébe a következő pontok lépnek:

„4.8.1. lakás elidegenítése során előkészíti a Képviselő-testület döntéseit (Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdés),

4.8.2. javaslatot tesz a Képviselő-testületnek az elővásárlási joggal érintett lakás elidegenítésre történő kijelölésére (Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdés),

5. A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 4.8.4. pontja helyébe a következő pont lép:

„4.8.4. véleményezi a helyiség elidegenítésre történő kijelölését, eladását és egyéb módon történő elidegenítését (apportálását) (Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budavári

Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V. 13.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés),”

6. A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 4.14. és 4.15. pontja helyébe a következő pontok lépnek:

„4.14. A Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a határozatlan idejű bérleti jogviszony folytatása ellenében tartási szerződést kössön, ha nem állnak fenn jogszabályban meghatározott kizáró feltételek. (az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 60. § (1) bekezdés),

4.15. Lakás bérleti joga a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság hozzájárulásával kizárólag másik lakás bérleti jogára, illetőleg tulajdonjogára cserélhető. (az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 60/A. §),”

7. A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 4.18. pontja helyébe a következő pont lép:

„4.18. A Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság pályázat kiírása nélkül, egyedi elbírálás alapján dönthet a helyiségnek határozott - kilencven napot meg nem haladó - időre történő bérbeadásáról. (az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 68. § (2) bekezdés),”

8. A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 4.23. pontja helyébe a következő pont lép:

„4.23. Ha e rendelet a lakások és a helyiségek bérbeadásával kapcsolatos tulajdonosi jogok és kötelezettségek gyakorlójaként nem az Önkormányzat Képviselő-testületét vagy a polgármestert jelöli, akkor a tulajdonosi, bérbeadó jogok és kötelezettségek a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottságot illetik, illetve terhelik. (az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés),”

Általános indokolás

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 16/1994. (V. 13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) tartalmazza az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek értékesítésével kapcsolatos szabályokat.

Az időközben bekövetkezett jogszabályi és szervezeti változásokra, valamint Budapest Főváros Kormányhivatala által az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó önkormányzati rendeletekkel kapcsolatos, BP/2800/00456-1/2023 iktatószámú szakmai segítségnyújtás (a továbbiakban: szakmai segítségnyújtás) keretében tett észrevételekre tekintettel szükségessé vált az Ör. módosítása.

A javasolt szabályozás európai uniós jogból eredő kötelezettséget nem érint.

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó, a megalkotását megelőzően rendelkezésre álló, végső előterjesztői indokolást a Nemzeti Jogszabálytárban kell közzétenni.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A bevezető részt pontosítja és megjelöli a rendeletalkotásra felhatalmazást adó rendelkezést, valamint a feladatkört megállapító jogszabályi előírást.

A 2. §-hoz

A rendelet hatályát és a helyiség fogalmát határozza meg.

A 3. §-hoz

Kiegészíti a rendeletet azzal, hogy a helyiségek elidegenítésének lebonyolításával kapcsolatos feladatokat az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala látja el.

A 4. §-hoz

A helyiség megvételre való felajánlásának szabályait pontosítja oly módon, hogy az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került, elidegenítésre kijelölt helyiséget a bérlő (bérlőtárs) részére kell megvételre felajánlani. Az üres, továbbá az olyan elidegenítésre kijelölt, megvételre felajánlott helyiség, amelyet a bérlő (bérlőtárs) nem vásárol meg, valamint a mindenkori központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatár feletti forgalmi értéket képviselő helyiség - amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik - a Képviselő-testület döntése alapján pályázat vagy árverés (a továbbiakban: versenyeztetés) útján idegeníthető el.

Az 5. §-hoz

A helyiség megvételére vonatkozó ajánlat kötelező tartalmi elemeit határozza meg.

A 6. §-hoz

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Tv.) 58. §-a szerinti elővásárlási joggal rendelkező helyiség harmadik személy részére történő értékesítésének szabályát tartalmazza.

A 7. §-hoz

Pontosító rendelkezést tartalmaz.

A 8. §-hoz

Meghatározza a helyiség forgalmi értékének megállapítására irányuló ingatlanforgalmi értékbecslés kötelező tartalmi elemeit, valamint a forgalmi értékéből levonható költségek körét.

A 9. §-hoz

A helyiség vételárának mértékével kapcsolatos szabályokat rögzíti.

A 10-12. §-hoz

Megállapítja a versenyeztetési eljárás (pályázat, árverés) szabályait.

A 13. §-hoz

Rendelkezik arról, hogy a vételár megfizetése átutalással történhet, valamint arról, hogy a vételárrészlet késedelmes megfizetése esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény késedelmi kamatra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

A 14. §-hoz

Rögzíti, hogy helyiség elidegenítésére kivel köthető adásvételi szerződés.

A 15. §-hoz

Hatályát vesztő rendelkezést tartalmaz.

A 16-17. §-hoz és az 1. melléklethez

A rendelkezés az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó önkormányzati rendeletek felülvizsgálata alapján szükségessé vált pontosításokat vezeti át a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 3. mellékletén.

A 18. §-hoz:

A rendelet hatálybalépését szabályozza.

Hatásvizsgálat

A rendelet társadalmi hatása: A jogszabályi és szervezeti változások, valamint a rendelet jogi felülvizsgálata okán a módosítás szükségszerű. A pontosító rendelkezések az önkormányzati rendelet szabályait egyértelműsítik, az értékesítési eljárás pontos és részletes szabályozása megkönnyíti a jogalkalmazást, növeli a jogbiztonságot.

A rendelet gazdasági, költségvetési hatása: A rendelet megalkotása forrásigénnyel nem jár.

A rendelet környezeti és egészségi következményei: A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezeti és egészségi következményei nincsenek.

A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: A rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei: Pontatlan rendelkezések módosítása, a jogszabályi változások, valamint Budapest Főváros Kormányhivatala által az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó önkormányzati rendeletekkel kapcsolatos szakmai segítségnyújtás keretében tett észrevételek teszik szükségessé a rendelet megalkotását.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.