..............(sz.) napirend

**Előterjesztve:**

Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**A Képviselő-testület 2014. április 29-i rendes ülésére**

**Tárgy:** Javaslat az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet módosítására

**Készítette:** …………………………………..

dr. Láng Orsolya

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Iroda vezetője

**Egyeztetve:** …................................................

Dankó Virág

alpolgármester

**Látta:** ...........................................................

dr. Szalai Tibor

jegyző

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: **R.**) tartalmazza az Önkormányzat vagyonára, a tulajdonosi jogok gyakorlására, továbbá az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére, bérbeadására vonatkozó részletes szabályokat.

2014. március 15. napján hatályba lépett a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, ezzel egyidejűleg további számos jogszabály módosult, közöttük a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény.

A fentiekre tekintettel szükségessé vált az R. újabb módosítása.

Az R. 2. melléklete tartalmazza az Önkormányzat tulajdonában álló forgalomképtelen ingatlanokat. A mellékletben szereplő, korábban szociális alapú bérbeadás útján hasznosított Bécsi út 26. földszint 6., Buday László u. 6. alagsor 1., Darázs u. 1. földszint 1., Ezredes u. 10. IV. emelet 1., Frankel Leó út 21-23. V. emelet 17., Frankel Leó út 55. II. emelet 2., Kavics u. 2/a. földszint 3., Mecset u. 15. I. emelet 3., Rómer Flóris u. 34. alagsor 1/a., Ürömi u. 21. magasföldszint 4. és Ürömi u. 30-32. alagsor 1. szám alatti lakások műszaki állapotukra tekintettel bérbeadás útján a továbbiakban nem hasznosíthatók, gazdaságosan fel nem újíthatók, így indokolt azok értékesítése és forgalomképessé tétele.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, és az alábbi rendelet-módosítási javaslat elfogadására.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 2014. március 24-i ülésén az előterjesztést megtárgyalta, és a 98/2014.(III.24.) határozatával úgy döntött, hogy a rendelet módosítását elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek.

A Képviselő-testület Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 1. pontjában foglalt felhatalmazás alapján jogosult dönteni.

*A rendelet elfogadásához minősített többségű szavazati arány szükséges.*

Budapest, 2014. április 9.

**Dr. Láng Zsolt**

polgármester

[2. melléklet](file:///\\Fs01\kozos\Központi%20Szabályozások\Testulet-KT\2014\04.29\vagyonrendelet%20módosítás\2%20%20melléklet%20módosítás%2020140324.pdf)

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** **Képviselő-testületének …./2014.(……) önkormányzati rendelete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló**

**34/2004.(X.13.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

|  |  |
| --- | --- |
| Jelenlegi szövegezés | Javasolt módosítás |
| Az R. 20. § (1) bekezdés:  (1) Vagyontárgy elidegenítéséről a 6. § (2) bekezdésére figyelemmel a Képviselő-testület, vagy a GTB - határozattal - dönt, figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényre. | **1. §**  Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **R.**) 20. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:  (1) Vagyontárgy elidegenítéséről a 6. § (2) bekezdésére figyelemmel a Képviselő-testület, vagy a GTB határozattal dönt, figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényre.  Önkormányzati vagyon, vagyontárgy tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. |
| Az R. 23. § (4) bekezdése:  (4) Az (1) bekezdésben meghatározottak esetében a jogosult által megjelölt harmadik személy kizárólag akkor élhet a jogosultat megillető elővásárlási, illetőleg vételi joggal, amennyiben a közöttük létrejött megállapodás egyértelműen bizonyítja, hogy a jogosult által a helyiséggel kapcsolatos minden igényt (értéknövelő beruházás ellentételezése, csereingatlannal kapcsolatos igény kielégítése) a harmadik személy közvetlenül kielégített. Ebben az esetben a harmadik személy a jogosult helyébe lép. | **2. §**  Az R. 23. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:  (4) Az (1) bekezdésben meghatározottak esetében a jogosult által kijelölt harmadik személy kizárólag akkor élhet a jogosultat megillető elővásárlási joggal, amennyiben a közöttük létrejött megállapodás egyértelműen bizonyítja, hogy a jogosultnak a helyiséggel kapcsolatos minden igényét (értéknövelő beruházás ellentételezése, csereingatlannal kapcsolatos igény kielégítése) a harmadik személy közvetlenül kielégített, továbbá a jogosult és a harmadik személy a megállapodásban nyilatkozik arról, hogy a bérleti díjat, valamint a bérleményhez kapcsolódó külön szolgáltatások díját a bérleti jogviszony megszűnéséig – amelyről a harmadik személlyel megkötött adásvételi szerződés rendelkezik – a jogosult viseli. Ebben az esetben a harmadik személy a jogosult helyébe lép. |
| Az R. 24. §:  A lakások elidegenítéséből befolyó bevételeit az Ltv. 62. § (1) bekezdése alapján megnyitott elkülönített számlán tartja nyilván. A felhasználás az Ltv. 62. §-ában foglalt rendelkezésekkel megfelelően történik, amelyről a Polgármesteri Hivatal az államháztartás szervezetei beszámolási és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 249/2000. (XII.24.) Korm. rendelet 10. §-a alapján készített éves költségvetési beszámoló keretében ad részletes tájékoztatást. | **3. §**  Az R. 24. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:  Az Önkormányzat az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó bevételeinek ötven százalékát az Ltv. 62. § (1) bekezdése alapján megnyitott elkülönített számlán tartja nyilván. A felhasználás az Ltv. 62. §-ában foglalt rendelkezéseinek megfelelően történik. |
| Az R. 37. § (2) bekezdés:  (2) Ha a lakást a bérlő engedély nélkül nem lakás céljára használja, a lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó az Ltv. rendelkezései szerint a következményekre történt figyelmeztetést tartalmazó felszólítás eredménytelensége esetén felmondja. | **4. §**  Az R. 37. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:  (2) Ha a bérlő a lakást vagy a nem lakás céljára szolgáló helyiséget nem a bérleti szerződésben meghatározott célra használja, akkor ez a magatartás szerződésszegésnek minősül és alkalmazni kell a szerződésszegésnek a mindenkori jogszabályok által meghatározott jogkövetkezményeit. |
| Az R. 38/A. § (2) bekezdése:  (2) Amennyiben a bérlő a lakásból való két hónapot meghaladó eltávozását írásban nem jelentette be, a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést a szerződésszerű teljesítésre történt felhívásban meghatározott határidő eredménytelen lejártát követő 15 napon belül írásban felmondani az Ltv. 24. § (1) bekezdés b) pontja, és 25. § (2) és (5) bekezdései alapján. | **5. §**  Az R. 38/A. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:  (2) Amennyiben a bérlő a lakásból való két hónapot meghaladó eltávozását írásban nem jelentette be, akkor ez a magatartás szerződésszegésnek minősül és alkalmazni kell a szerződésszegésnek a mindenkori jogszabályok által meghatározott jogkövetkezményeit. |
| Az R. 44/A. §-a:  A bérbeadó jogosult, és köteles mind az önkormányzat tulajdonában álló lakások, mind pedig a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlők általi rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal ellenőrizni. Ez a rendelkezés nem érinti a bérbeadó azon jogát, hogy indokolt esetben, szükség szerint évente több alkalommal bérleményellenőrzést tartson. A bérbeadó az ellenőrzés pontos időpontjáról írásbeli értesítést küld a bérlőnek, amelyben megjelöli az ellenőrzés pontos időpontját, és felhívja, hogy az általa megjelölt időpontban a bérleménybe való bejutást tegye lehetővé, és a bérbeadó által az ellenőrzés lefolytatásához szükséges iratokat a helyiség ellenőrzésekor mutassa be. A bérleményellenőrzés megtartásának nem akadálya az, ha a bérlő az írásbeli értesítést bármilyen oknál fogva nem kapta meg. Ha a bérlő a bérleményellenőrzés bérbeadó által megjelölt időpontjában a bérleménybe való bejutást nem teszi lehetővé, a bérbeadó újabb értesítést küld, és ha a bérlő a második értesítés időpontjában sem biztosítja a bejutást, akkor a bérbeadó jogosult a szerződést az Ltv. 24. § (1) bekezdés b) pontja alapján felmondani. Ha az értesítés és az újabb értesítés „elköltözött”, „nem kereste”, vagy „ismeretlen” jelzéssel érkezik vissza, akkor a második értesítés visszaérkezését követő napon a bérlő értesítettnek tekintendő. Rendkívüli káresemény, illetve veszélyhelyzet fennállása esetén a bérbeadó minden előzetes értesítés nélkül jogosult a bérleményellenőrzést megtartani. | **6. §**  Az R. 44/A. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:  A bérbeadó jogosult, és köteles mind az önkormányzat tulajdonában álló lakások, mind pedig a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlők általi rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal ellenőrizni. Ez a rendelkezés nem érinti a bérbeadó azon jogát, hogy indokolt esetben, szükség szerint évente több alkalommal bérleményellenőrzést tartson. A bérbeadó az ellenőrzés pontos időpontjáról írásbeli értesítést küld a bérlőnek, amelyben megjelöli az ellenőrzés pontos időpontját, és felhívja, hogy az általa megjelölt időpontban a bérleménybe való bejutást tegye lehetővé, és a bérbeadó által az ellenőrzés lefolytatásához szükséges iratokat a helyiség ellenőrzésekor mutassa be. A bérleményellenőrzés megtartásának nem akadálya az, ha a bérlő az írásbeli értesítést bármilyen oknál fogva nem kapta meg. Rendkívüli káresemény, illetve veszélyhelyzet fennállása esetén a bérbeadó minden előzetes értesítés nélkül jogosult a bérleményellenőrzést megtartani. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **7. §**  Az R. 2. melléklete helyébe a jelen rendelet melléklete lép. |
| R. 3/A. § (2) bekezdés:  (2) A befektetett pénzügyi eszközöket, készleteket, követeléseket, forrásokat és a kezelésbe, üzemeltetésbe adott eszközöket évente, az immateriális javakat és a tárgyi eszközöket kétévente, minden páratlan évben kell leltározni. | **8. §**  (1) E rendelet 2014. május 1. napján lép hatályba.  (2) Az R. 3/A. § (2) bekezdése hatályát veszti. |

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének …./2014.(……) önkormányzati rendelete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló**

**34/2004.(X.13.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 1. pontja, illetőleg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §, 36. § (2) bekezdésében, és 2. sz. mellékletében foglalt felhatalmazások alapján, figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. §, 7. §, 9. §, 11. § és 18. §-ban foglalt felhatalmazásokra, valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 32-36. §-ai, és az 1. melléklet III. Gazdálkodási adatok 4. pontjában előírtakra a következő rendeletet alkotja.

**1. §**

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **R.**) 20. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Vagyontárgy elidegenítéséről a 6. § (2) bekezdésére figyelemmel a Képviselő-testület, vagy a GTB határozattal dönt, figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényre.

Önkormányzati vagyon, vagyontárgy tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.”

**2. §**

Az R. 23. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) Az (1) bekezdésben meghatározottak esetében a jogosult által kijelölt harmadik személy kizárólag akkor élhet a jogosultat megillető elővásárlási joggal, amennyiben a közöttük létrejött megállapodás egyértelműen bizonyítja, hogy a jogosultnak a helyiséggel kapcsolatos minden igényét (értéknövelő beruházás ellentételezése, csereingatlannal kapcsolatos igény kielégítése) a harmadik személy közvetlenül kielégített, továbbá a jogosult és a harmadik személy a megállapodásban nyilatkozik arról, hogy a bérleti díjat, valamint a bérleményhez kapcsolódó külön szolgáltatások díját a bérleti jogviszony megszűnéséig – amelyről a harmadik személlyel megkötött adásvételi szerződés rendelkezik – a jogosult viseli. Ebben az esetben a harmadik személy a jogosult helyébe lép.”

**3. §**

Az R. 24. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Az Önkormányzat az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó bevételeinek ötven százalékát az Ltv. 62. § (1) bekezdése alapján megnyitott elkülönített számlán tartja nyilván. A felhasználás az Ltv. 62. §-ában foglalt rendelkezéseinek megfelelően történik.”

**4. §**

Az R. 37. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Ha a bérlő a lakást vagy a nem lakás céljára szolgáló helyiséget nem a bérleti szerződésben meghatározott célra használja, akkor ez a magatartás szerződésszegésnek minősül és alkalmazni kell a szerződésszegésnek a mindenkori jogszabályok által meghatározott jogkövetkezményeit.”

**5. §**

Az R. 38/A. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Amennyiben a bérlő a lakásból való két hónapot meghaladó eltávozását írásban nem jelentette be, akkor ez a magatartás szerződésszegésnek minősül és alkalmazni kell a szerződésszegésnek a mindenkori jogszabályok által meghatározott jogkövetkezményeit.”

**6. §**

Az R. 44/A. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A bérbeadó jogosult, és köteles mind az önkormányzat tulajdonában álló lakások, mind pedig a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlők általi rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal ellenőrizni. Ez a rendelkezés nem érinti a bérbeadó azon jogát, hogy indokolt esetben, szükség szerint évente több alkalommal bérleményellenőrzést tartson. A bérbeadó az ellenőrzés pontos időpontjáról írásbeli értesítést küld a bérlőnek, amelyben megjelöli az ellenőrzés pontos időpontját, és felhívja, hogy az általa megjelölt időpontban a bérleménybe való bejutást tegye lehetővé, és a bérbeadó által az ellenőrzés lefolytatásához szükséges iratokat a helyiség ellenőrzésekor mutassa be. A bérleményellenőrzés megtartásának nem akadálya az, ha a bérlő az írásbeli értesítést bármilyen oknál fogva nem kapta meg. Rendkívüli káresemény, illetve veszélyhelyzet fennállása esetén a bérbeadó minden előzetes értesítés nélkül jogosult a bérleményellenőrzést megtartani.”

**7. §**

Az R. 2. melléklete helyébe a jelen rendelet melléklete lép.

**8. §**

(1) E rendelet 2014. május 1. napján lép hatályba.

(2) Az R. 3/A. § (2) bekezdése hatályát veszti.

|  |  |
| --- | --- |
| **Dr. Láng Zsolt** | **dr. Szalai Tibor** |
| polgármester | jegyző |

## ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: **R.**) módosítása vált szükségessé a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: **Ptk.**) hatályba lépésére, és az ezzel egyidejűleg bekövetkezett további jogszabályváltozásokra tekintettel.

## RÉSZLETES INDOKOLÁS

**1. §-hoz:**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése alapján az R. módosítása kimondja, hogy önkormányzati vagyon, vagyontárgy tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

**2. §-hoz:**

Az R. módosítása az elővásárlási jog jogosultja és az általa kijelölt harmadik személy között megkötendő megállapodás tekintetében tartalmaz az Önkormányzat számára további garanciális elemeket amikor kimondja, hogy a jogosult és a harmadik személy a megállapodásban nyilatkozni köteles arra vonatkozóan, hogy a bérleti díjat, valamint a bérleményhez kapcsolódó külön szolgáltatások díját a bérleti jogviszony megszűnéséig a jogosult viseli.

**3. §-hoz**

Az államháztartás szervezetei beszámolási és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 249/2000. (XII.24.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezésére tekintettel szükséges módosítást tartalmazza, egyúttal a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Ltv.**) 62. § (1) bekezdésének megfelelően az R. 24. §-a pontosításra került.

**4-6. §-hoz:**

A Ptk. hatályba lépésével és az Ltv. 25. § (2) és (4) bekezdéseinek hatályon kívül helyezésével szükséges a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a bérleti szerződés felmondására vonatkozó szabályok pontosítása.

**7. §-hoz:**

Az R. 2. mellékletében szereplő, korábban szociális alapú bérbeadás útján hasznosított Bécsi út 26. földszint 6., Buday László u. 6. alagsor 1., Darázs u. 1. földszint 1., Ezredes u. 10. IV. emelet 1., Frankel Leó út 21-23. V. emelet 17., Frankel Leó út 55. II. emelet 2., Kavics u. 2/a. földszint 3., Mecset u. 15. I. emelet 3., Rómer Flóris u. 34. alagsor 1/a., Ürömi u. 21. magasföldszint 4. és Ürömi u. 30-32. alagsor 1. szám alatti lakások műszaki állapotukra tekintettel bérbeadás útján a továbbiakban nem hasznosíthatók, gazdaságosan fel nem újíthatók, így indokolt azok értékesítése és forgalomképessé tétele.

**8. §-hoz:**

A hatályba léptető rendelkezéseket tartalmazza.

Az államháztartás szervezetei beszámolási és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 249/2000.(XII.24.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezése következtében nincs jogszabályi felhatalmazás arra nézve, hogy a leltárazás gyakoriságát az Önkormányzat rendeletben szabályozza.