……………. (sz.) napirend

Előterjesztve: Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz

# E L Ő T E R J E S Z T É S

**A Képviselő-testület 2016. június 16-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

 Irodavezető

**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.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: **Ltv.**) 49. §(1) bekezdése alapján az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

*a)* a bérlőt;

*b)* a bérlőtársakat egyenlő arányban;

*c)* a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;

*d)* az *a)-c)* pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

Az Ltv. 53. §-a szerint:

„53. § (1) Ha a lakást az e törvény alapján az arra jogosult vásárolja meg, részére - kérelmére - legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb húsz százalékának egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(2) A vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

(3) Az eladó a szerződés megkötésekor a vételárhátralékra kamatot köthet ki.”

Az Ltv. 54. §-a értelmében:

„54. § (1) Az önkormányzati rendeletben kell meghatározni az e törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén

*a)* a lakás vételárának mértékét;

*b)* a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét;

*c)* a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, illetőleg a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit;

*d)* a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét;

*e)* elővásárlás esetén az ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség idejét.

(2) Az (1) bekezdés *b), c)* és *d)* pontja szerinti feltételek meghatározása során a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét figyelembe kell venni.

(3) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az e törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit.”

Az R. 21. § (3)-(4) bekezdése az alábbiak szerint szabályozza az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett önkormányzati lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit:

„21. § (3) Az elővásárlásra jogosult számára elidegenítendő önkormányzati bérlakás esetén az (1) bekezdés alapján számított vételárat ötven százalékkal csökkenteni kell egy összegben történő vételár kiegyenlítés esetén. Részletfizetés esetén az (1) bekezdés alapján számított vételárat negyven százalékkal csökkenteni kell. A részletfizetési kedvezmény választása esetén a jogosult az előző év december 31-én érvényes jegybanki alapkamattal egyenlő mértékű kamat fizetésére köteles a törlesztés időtartamának végéig. Részletfizetési kedvezmény igénybevétele esetén a törlesztési idő lejárta előtti egyösszegű teljesítéskor a vevőt a fennálló vételárhátralék után 10% árengedmény illeti meg.

(4) Az elővásárlásra jogosult részletfizetési kedvezmény választása esetén első vételár-részletként a (3) bekezdés szerint számított vételárból húsz százalékot köteles megfizetni az adásvételi szerződés megkötésekor. A további vételár-részleteket egyenlő mértékben legkésőbb az adásvételi szerződés aláírását követő naptól számított tizenöt éven belül kell kiegyenlíteni. Ha a jogosult nyugdíjas, vagy a jogosulttal közös háztartásban élőket is figyelembe véve az egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 3-szorosát, egyedül álló esetén 3,5-szörösét, és egyik esetben sem rendelkezik sem a jogosult, sem a vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszázötvenszeresét meghaladja, akkor részletfizetés esetén első részletként a vételár 10%-át kell megfizetni és a részletfizetés időtartamát a jogosult kérelme alapján 15 és 25 év között, de legtovább 25 évben lehet meghatározni, továbbá a törlesztési idő lejárta előtti egy összegű teljesítéskor a (3) bekezdés szerinti árengedmény mértéke 15%.”

Az Ltv. 58. § (1)-(2) bekezdése értelmében, ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg. Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárengedmény stb.) módját és feltételeit.

Az R. 23. § (1) bekezdése alapján a nem lakás célú helyiségek elidegenítésére a 20. § (4) bekezdését és a 21. § (1) bekezdését kell alkalmazni azzal, hogy az elővásárlási jog jogosultja az eladási ajánlat kézhezvételét követő hatvan napon belül köthet az ingatlanra adásvételi szerződést. Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja határidőben él elővásárlási jogával, a nem lakás célú helyiség vételára a helyben szokásos forgalmi érték. Jelen rendelet hatályba lépése előtt megkötött helyiségbérleti szerződések esetén automatikusan, a hatálybalépés után megkötöttekre pedig 5 év egybefüggő bérleti jogviszony eltelte után, az elővásárlásra jogosultakra érvényes vételár mértéke a helyben szokásos forgalmi érték hetven százaléka.

Az Ltv. 1994. január 1-i hatálybalépése óta az Önkormányzat bérlakás- és helyiségállománya részben jogszabályi kötelezettség (a lakások tekintetében 1995. november 30. napjáig fennállt vételi jog), részben a költségvetési bevételi előirányzat teljesítése okán fokozatosan csökkent, mely ingatlanállomány csökkenést az Önkormányzat az R-ben biztosított kedvezmények piaci viszonyokhoz igazodó csökkentésével próbált ellensúlyozni.

A fentieken túl a helyiségek tekintetében átalakult a bérleti jog értéke. Az Ltv. hatálybalépésekor a jogalkotó a záró rendelkezések között az önkormányzati tulajdonú helyiségek esetében a piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás jogi feltételeinek megteremtése és fokozatos harmonizációja céljából egy tíz éves átmeneti időszakot határozott meg, amely idő alatt önkormányzati tulajdonú helyiségre már fennálló helyiségbérleti szerződés, cserehelyiség biztosítása nélkül, tíz évig nem volt felmondható.

Az Ltv. a hatálybalépését követően az önkormányzati tulajdonú határozatlan időre kötött helyiségbérleti szerződések tekintetében pedig úgy rendelkezett, hogy azokat cserehelyiség biztosítás nélkül öt évig felmondani nem lehetett.

A tíz éves átmeneti időszak 2004. január 1-jei leteltét követően az önkormányzati tulajdonú helyiségek tekintetében új időszak kezdődött. A jogalkotó ezt követően a cserehelyiség biztosítása nélküli felmondás lehetőségét egy évben határozta meg, majd ezt a szabályt is felpuhítva megteremtette a lehetőségét annak, hogy a szerződő felek az egy éves felmondási időtől közös megegyezéssel eltérjenek és azt ennél rövidebb időben állapítsák meg.

A fentiekre tekintettel az elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértékét a bérleti jog jelentősen csökkent értékéhez szükséges igazítani és ennek érdekében javasoljuk az elővásárlásra jogosultakra érvényes vételár mértékét a helyben szokásos forgalmi érték kilencven százalékában szabályozni.

Az Önkormányzat élve az Ltv. 43. § (1) bekezdésében biztosított egy éves felmondási időtől való eltérés lehetőségével a határozatlan idejű helyiségbérleti szerződésekben 6 hónap felmondási időt köt ki.

A javasolt változtatások nem érintik a R. 21. § (2) bekezdése, valamint a 23. § (2) bekezdés rendelkezéseit, amely rendelkezések biztosítják mind a lakásbérlők, mind a nem lakásbérlők esetében egyes értéknövelő, illetve hasznos bérlői beruházások fogalmi értékből történő levonását.

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

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, 2016. június 10.

 **Dr. Láng Zsolt**

 Polgármester

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** **Képviselő-testületének …./2016.(……) 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. 21. § (3) bekezdése:(3) Az elővásárlásra jogosult számára elidegenítendő önkormányzati bérlakás esetén az (1) bekezdés alapján számított vételárat ötven százalékkal csökkenteni kell egy összegben történő vételár kiegyenlítés esetén. Részletfizetés esetén az (1) bekezdés alapján számított vételárat negyven százalékkal csökkenteni kell. A részletfizetési kedvezmény választása esetén a jogosult az előző év december 31-én érvényes jegybanki alapkamattal egyenlő mértékű kamat fizetésére köteles a törlesztés időtartamának végéig. Részletfizetési kedvezmény igénybevétele esetén a törlesztési idő lejárta előtti egyösszegű teljesítéskor a vevőt a fennálló vételárhátralék után 10% árengedmény illeti meg. | **1. §**(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.) 21. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép.(3) Az elővásárlásra jogosult számára elidegenítendő önkormányzati bérlakás esetén az (1) bekezdés alapján számított vételárat **tíz** százalékkal csökkenteni kell egy összegben történő vételár kiegyenlítés esetén. Részletfizetés esetén az (1) bekezdés alapján számított vételárat **öt** százalékkal csökkenteni kell. A részletfizetési kedvezmény választása esetén a jogosult az előző év december 31-én érvényes jegybanki alapkamattal egyenlő mértékű kamat fizetésére köteles a törlesztés időtartamának végéig. Részletfizetési kedvezmény igénybevétele esetén a törlesztési idő lejárta előtti egyösszegű teljesítéskor a vevőt a fennálló vételárhátralék után **öt százalék** árengedmény illeti meg.(2) Az R. 21. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép.(4) Az elővásárlásra jogosult részletfizetési kedvezmény választása esetén első vételár-részletként a (3) bekezdés szerint számított vételárból húsz százalékot köteles megfizetni az adásvételi szerződés megkötésekor. A további vételár-részleteket egyenlő mértékben legkésőbb az adásvételi szerződés aláírását követő naptól számított tizenöt éven belül kell kiegyenlíteni. Ha a jogosult nyugdíjas, vagy a jogosulttal közös háztartásban élőket is figyelembe véve az egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 3-szorosát, egyedül álló esetén 3,5-szörösét, és egyik esetben sem rendelkezik sem a jogosult, sem a vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszázötvenszeresét meghaladja, akkor részletfizetés esetén első részletként a vételár 10%-át kell megfizetni és a részletfizetés időtartamát a jogosult kérelme alapján 15 és 20 év között, de legtovább 20 évben lehet meghatározni. |
| Az R. 21. § (4) bekezdése:(4) Az elővásárlásra jogosult részletfizetési kedvezmény választása esetén első vételár-részletként a (3) bekezdés szerint számított vételárból húsz százalékot köteles megfizetni az adásvételi szerződés megkötésekor. A további vételár-részleteket egyenlő mértékben legkésőbb az adásvételi szerződés aláírását követő naptól számított tizenöt éven belül kell kiegyenlíteni. Ha a jogosult nyugdíjas, vagy a jogosulttal közös háztartásban élőket is figyelembe véve az egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 3-szorosát, egyedül álló esetén 3,5-szörösét, és egyik esetben sem rendelkezik sem a jogosult, sem a vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszázötvenszeresét meghaladja, akkor részletfizetés esetén első részletként a vételár 10%-át kell megfizetni és a részletfizetés időtartamát a jogosult kérelme alapján 15 és 25 év között, de legtovább 25 évben lehet meghatározni, továbbá a törlesztési idő lejárta előtti egy összegű teljesítéskor a (3) bekezdés szerinti árengedmény mértéke 15%. |
| Az R. 23. § (1) bekezdése:(1) A nem lakás célú helyiségek elidegenítésére a 20. § (4) bekezdését és a 21. § (1) bekezdését kell alkalmazni azzal, hogy az elővásárlási jog jogosultja az eladási ajánlat kézhezvételét követő hatvan napon belül köthet az ingatlanra adásvételi szerződést. Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja határidőben él elővásárlási jogával, a nem lakás célú helyiség vételára a helyben szokásos forgalmi érték. Jelen rendelet hatályba lépése előtt megkötött helyiségbérleti szerződések esetén automatikusan, a hatálybalépés után megkötöttekre pedig 5 év egybefüggő bérleti jogviszony eltelte után, az elővásárlásra jogosultakra érvényes vételár mértéke a helyben szokásos forgalmi érték hetven százaléka. | **2.§**Az R. 23.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:(1) A nem lakás célú helyiségek elidegenítésére a 20. § (4) bekezdését és a 21. § (1) bekezdését kell alkalmazni azzal, hogy az elővásárlási jog jogosultja az eladási ajánlat kézhezvételét követő hatvan napon belül köthet az ingatlanra adásvételi szerződést. Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja határidőben él elővásárlási jogával, a nem lakás célú helyiség vételára a helyben szokásos forgalmi érték **azzal, hogy 5 év egybefüggő bérleti jogviszony eltelte után az elővásárlásra jogosultakra érvényes vételár mértéke a helyben szokásos forgalmi érték kilencven százaléka**. |
|  | **3. §**E rendelet 2016. július 1. napján lép hatályba. |

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének …./2016.(……) 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. §**

(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.) 21. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép.

„(3) Az elővásárlásra jogosult számára elidegenítendő önkormányzati bérlakás esetén az (1) bekezdés alapján számított vételárat **tíz** százalékkal csökkenteni kell egy összegben történő vételár kiegyenlítés esetén. Részletfizetés esetén az (1) bekezdés alapján számított vételárat **öt** százalékkal csökkenteni kell. A részletfizetési kedvezmény választása esetén a jogosult az előző év december 31-én érvényes jegybanki alapkamattal egyenlő mértékű kamat fizetésére köteles a törlesztés időtartamának végéig. Részletfizetési kedvezmény igénybevétele esetén a törlesztési idő lejárta előtti egyösszegű teljesítéskor a vevőt a fennálló vételárhátralék után **öt százalék** árengedmény illeti meg.”

(2) Az R. 21. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép.

„(4) Az elővásárlásra jogosult részletfizetési kedvezmény választása esetén első vételár-részletként a (3) bekezdés szerint számított vételárból húsz százalékot köteles megfizetni az adásvételi szerződés megkötésekor. A további vételár-részleteket egyenlő mértékben legkésőbb az adásvételi szerződés aláírását követő naptól számított tizenöt éven belül kell kiegyenlíteni. Ha a jogosult nyugdíjas, vagy a jogosulttal közös háztartásban élőket is figyelembe véve az egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 3-szorosát, egyedül álló esetén 3,5-szörösét, és egyik esetben sem rendelkezik sem a jogosult, sem a vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszázötvenszeresét meghaladja, akkor részletfizetés esetén első részletként a vételár 10%-át kell megfizetni és a részletfizetés időtartamát a jogosult kérelme alapján 15 és 20 év között, de legtovább 20 évben lehet meghatározni.”

**2. §**

Az R. 23.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A nem lakás célú helyiségek elidegenítésére a 20. § (4) bekezdését és a 21. § (1) bekezdését kell alkalmazni azzal, hogy az elővásárlási jog jogosultja az eladási ajánlat kézhezvételét követő hatvan napon belül köthet az ingatlanra adásvételi szerződést. Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja határidőben él elővásárlási jogával, a nem lakás célú helyiség vételára a helyben szokásos forgalmi érték **azzal, hogy 5 év egybefüggő bérleti jogviszony eltelte után az elővásárlásra jogosultakra érvényes vételár mértéke a helyben szokásos forgalmi érték kilencven százaléka**.”

**3. §**

E rendelet 2016. július 1. napján lép hatályba.

|  |  |
| --- | --- |
| **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 lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Ltv.**) alapján elővásárlási joggal érintett önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételárának mértéke és megfizetésének feltételei tekintetében.

**RÉSZLETES INDOKOLÁS**

**1-2. §-hoz:**

Az Ltv. 1994. január 1-i hatálybalépése óta az Önkormányzat bérlakás- és helyiségállománya részben jogszabályi kötelezettség (a lakások tekintetében 1995. november 30. napjáig fennállt vételi jog), részben a költségvetési bevételi előirányzat teljesítése okán fokozatosan csökkent, mely ingatlanállomány csökkenést az Önkormányzat az R-ben biztosított kedvezmények piaci viszonyokhoz igazodó csökkentésével próbált ellensúlyozni.

A fentieken túl a helyiségek tekintetében átalakult a bérleti jog értéke. Az Ltv. hatálybalépésekor a jogalkotó a záró rendelkezések között az önkormányzati tulajdonú helyiségek esetében a piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás jogi feltételeinek megteremtése és fokozatos harmonizációja céljából egy tíz éves átmeneti időszakot határozott meg, amely idő alatt önkormányzati tulajdonú helyiségre már fennálló helyiségbérleti szerződés, cserehelyiség biztosítása nélkül, tíz évig nem volt felmondható.

Az Ltv. a hatálybalépését követően az önkormányzati tulajdonú határozatlan időre kötött helyiségbérleti szerződések tekintetében pedig úgy rendelkezett, hogy azokat cserehelyiség biztosítás nélkül öt évig felmondani nem lehetett.

A tíz éves átmeneti időszak 2004. január 1-jei leteltét követően az önkormányzati tulajdonú helyiségek tekintetében új időszak kezdődött. A jogalkotó ezt követően a cserehelyiség biztosítása nélküli felmondás lehetőségét egy évben határozta meg, majd ezt a szabályt is felpuhítva megteremtette a lehetőségét annak, hogy a szerződő felek az egy éves felmondási időtől közös megegyezéssel eltérjenek és azt ennél rövidebb időben állapítsák meg.

A fentiekre tekintettel az elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértékét a bérleti jog jelentősen csökkent értékéhez szükséges igazítani és ennek érdekében a módosítás az elővásárlásra jogosultakra érvényes vételár mértékét a helyben szokásos forgalmi érték kilencven százalékában határozza meg.

**3. §-hoz:**

A hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.