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

Előterjesztve:

Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**A Képviselő-testület 2018. június 21-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 Osztály vezetője

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

Dankó Virág

alpolgármester

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

dr. Szalai Tibor

jegyző

…………………………………

dr. Murai Renáta

jegyzői igazgató

…………………………………

Fermin Antonio Pineda

gazdasági igazgató

Napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel!

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A 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.

Az R. 20/A. §-a értelmében *„ingatlanok - ide nem értve az önkormányzat tulajdonában álló lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket - nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítése esetén az Önkormányzat, mint Kiíró/eladó a nyertes ajánlattevővel (vevővel) megkötött adásvételi szerződésben 5 évre visszavásárlási jogot köt ki, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztet, és amelynek kezdete a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése. A visszavásárlási jogát abban az esetben gyakorolhatja a Polgári törvénykönyvben meghatározott szabályok szerint, ha a nyertes ajánlatot tevő nem az első fordulóban benyújtott, a Képviselő-testület által elfogadott funkciót/funkciókat valósítja meg, illetve nem az elfogadott feltételeknek megfelelően tesz eleget a beépítésnek. A visszavásárlási jog gyakorlása esetén a nyertes ajánlattevő, mint vevő az ingatlan tekintetében köteles a saját kockázatára és költségére az eredeti állapotot helyreállítani. Az 5 éves időtartam lejárta előtt a visszavásárlási jog törlését igényelheti a nyertes ajánlattevő/vevő, ha az általa az ajánlatában (az adásvételi szerződésben) megvalósítani vállalt építményre a jogerős építési engedélyt megszerezte, ennek alapján az építkezés megkezdését igazoltan az illetékes építési hatósághoz bejelentette. A visszavásárlási jog törléséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulást a fenti feltételek igazolása esetén, az ingatlan forgalmi értékétől függően a Képviselő-testület, illetve a GTB határozatában adja ki az erre irányuló kérelem előterjesztését követő első rendes ülésén, de legkésőbb 90 napon belül.”*

Az R. hivatkozott rendelkezése az 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 374. § (2) bekezdésével összhangban – mely szerint a visszavásárlási jogot legfeljebb öt évre lehet kikötni; az ezzel ellentétes megállapodás semmis – a visszavásárlási jog öt évre történő kikötését teszi lehetővé. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (új Ptk.) ilyen kikötést már nem tartalmaz, a visszavásárlási jog időtartama szabadon állapítható meg.

A fentiekre tekintettel indokolt az R. 20/A. §-ának módosítása oly módon, hogy a visszavásárlási jog időkorlát nélkül kiköthető és annak törlésére abban az esetben kerülhet sor, amennyiben a nyertes ajánlattevő/vevő az általa az ajánlatában (az adásvételi szerződésben) megvalósítani vállalt építményre a jogerős építési engedélyt megszerezte, ennek alapján az építkezés megkezdését igazoltan az illetékes építési hatósághoz bejelentette, illetve a beépítést megvalósította az ajánlatának megfelelően, a jogerős használatba vételi engedélyt erre megszerezte.

Az R. 2. melléklete tartalmazza az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló forgalomképtelen, R. 3. melléklete az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes ingatlanait.

Az elmúlt időszakban telekalakítás, valamint ingyenes tulajdonba vétel miatt szükséges az R. 2. és 3. mellékleteinek módosítása az alábbiak szerint:

Az R. 2. mellékletéből – Forgalomképtelen ingatlanok köre – telekalakítás miatt megszüntetett, illetve eladott alábbi ingatlan törlése indokolt:

* Budapest II. kerület, belterületi, 15831/11 helyrajzi számon nyilvántartott, az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett közterület” megnevezésű ingatlan.

Az R. 3. mellékletébe – a Budapest Főváros Önkormányzat átadó és a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat átvevő között ingatlan ingyenes tulajdonba adásáról szóló megállapodás alapján – a korlátozottan forgalomképes ingatlanok körébe szükséges felvenni az alábbi ingatlant, amely ingatlan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (5) b) pontja szerint, mint kötelező önkormányzati feladat ellátását - egészségügyi alapellátást, valamint járóbeteg szakellátást - szolgáló vagyon a helyi önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát képezi:

* Budapest II. kerület, belterületi, 13504/0/A/2 hrsz-ú, természetben Budapest II. kerület, Frankel Leó út 2. (Henger utca 1.) szám alatt található ingatlan.

A rendelet-módosítás 1. és 2. mellékletei a nagy terjedelmükre tekintettel papír alapon nem kerültek sokszorosításra, azok az ülésen megtekinthetőek.

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

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság az előterjesztést megtárgyalja, javaslata a képviselő-testületi ülésen szóban kerül ismertetésre.

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

*A rendelet elfogadásához minősített többségű szavazati arány szükséges.*

Budapest, 2018. június 4.

**Dr. Láng Zsolt**

Polgármester

[1. melléklet](2%20%20melléklet%20módosítás%202018.%20június.pdf)

[2. melléklet](3%20%20melléklet%20módosítás%202018.%20június.pdf)

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének …./2018.(……) 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** |
| R. 20/A. §  Ingatlanok - ide nem értve az önkormányzat tulajdonában álló lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket - nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítése esetén az Önkormányzat, mint Kiíró/eladó a nyertes ajánlattevővel (vevővel) megkötött adásvételi szerződésben 5 évre visszavásárlási jogot köt ki, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztet, és amelynek kezdete a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése. A visszavásárlási jogát abban az esetben gyakorolhatja a Polgári törvénykönyvben meghatározott szabályok szerint, ha a nyertes ajánlatot tevő nem az első fordulóban benyújtott, a Képviselő-testület által elfogadott funkciót/funkciókat valósítja meg, illetve nem az elfogadott feltételeknek megfelelően tesz eleget a beépítésnek. A visszavásárlási jog gyakorlása esetén a nyertes ajánlattevő, mint vevő az ingatlan tekintetében köteles a saját kockázatára és költségére az eredeti állapotot helyreállítani. Az 5 éves időtartam lejárta előtt a visszavásárlási jog törlését igényelheti a nyertes ajánlattevő/vevő, ha az általa az ajánlatában (az adásvételi szerződésben) megvalósítani vállalt építményre a jogerős építési engedélyt megszerezte, ennek alapján az építkezés megkezdését igazoltan az illetékes építési hatósághoz bejelentette. A visszavásárlási jog törléséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulást a fenti feltételek igazolása esetén, az ingatlan forgalmi értékétől függően a Képviselő-testület, illetve a GTB határozatában adja ki az erre irányuló kérelem előterjesztését követő első rendes ülésén, de legkésőbb 90 napon belül. | Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §-ában, 36. § (2) bekezdésében, és 42. § (2) bekezdésében, és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 18. §-ában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.  **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/A. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:  Ingatlanok - ide nem értve az önkormányzat tulajdonában álló lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket - nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítése esetén az Önkormányzat, mint Kiíró/eladó a nyertes ajánlattevővel (vevővel) megkötött adásvételi szerződésben visszavásárlási jogot köt ki, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztet, és amelynek kezdete a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése. A visszavásárlási jogát abban az esetben gyakorolhatja a Polgári Törvénykönyvben meghatározott szabályok szerint, ha a nyertes ajánlatot tevő nem az első fordulóban benyújtott, a Képviselő-testület által elfogadott funkciót/funkciókat valósítja meg, illetve nem az elfogadott feltételeknek megfelelően tesz eleget a beépítésnek. A visszavásárlási jog gyakorlása esetén a nyertes ajánlattevő, mint vevő az ingatlan tekintetében köteles a saját kockázatára és költségére az eredeti állapotot helyreállítani. A visszavásárlási jog törlését igényelheti a nyertes ajánlattevő/vevő, ha az az ajánlatában (az adásvételi szerződésben) megvalósítani vállalt építményre a jogerős építési engedélyt megszerezte, ennek alapján az építkezés megkezdését igazoltan az illetékes építési hatósághoz bejelentette, illetve a beépítést megvalósította az ajánlatának megfelelően, a jogerős használatba vételi engedélyt erre megszerezte. A visszavásárlási jog törléséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulást a fenti feltételek igazolása esetén, az ingatlan forgalmi értékétől függően a Képviselő-testület, illetve a GTB határozatában adja ki az erre irányuló kérelem előterjesztését követő első rendes ülésén, de legkésőbb 90 napon belül. |
|  | **2. §**  (1) Az R. 2. melléklete helyébe a jelen rendelet 1. melléklete lép.  (2) Az R. 3. melléklete helyébe a jelen rendelet 2. melléklete lép. |
|  | **3. §**  E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és az azt követő napon törvény erejénél fogva hatályát veszti. |

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének …./2018.(……) 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**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §-ában, 36. § (2) bekezdésében, és 42. § (2) bekezdésében, és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 18. §-ában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

**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/A. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Ingatlanok - ide nem értve az önkormányzat tulajdonában álló lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket - nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítése esetén az Önkormányzat, mint Kiíró/eladó a nyertes ajánlattevővel (vevővel) megkötött adásvételi szerződésben visszavásárlási jogot köt ki, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztet, és amelynek kezdete a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése. A visszavásárlási jogát abban az esetben gyakorolhatja a Polgári Törvénykönyvben meghatározott szabályok szerint, ha a nyertes ajánlatot tevő nem az első fordulóban benyújtott, a Képviselő-testület által elfogadott funkciót/funkciókat valósítja meg, illetve nem az elfogadott feltételeknek megfelelően tesz eleget a beépítésnek. A visszavásárlási jog gyakorlása esetén a nyertes ajánlattevő, mint vevő az ingatlan tekintetében köteles a saját kockázatára és költségére az eredeti állapotot helyreállítani. A visszavásárlási jog törlését igényelheti a nyertes ajánlattevő/vevő, ha az az ajánlatában (az adásvételi szerződésben) megvalósítani vállalt építményre a jogerős építési engedélyt megszerezte, ennek alapján az építkezés megkezdését igazoltan az illetékes építési hatósághoz bejelentette, illetve a beépítést megvalósította az ajánlatának megfelelően, a jogerős használatba vételi engedélyt erre megszerezte. A visszavásárlási jog törléséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulást a fenti feltételek igazolása esetén, az ingatlan forgalmi értékétől függően a Képviselő-testület, illetve a GTB határozatában adja ki az erre irányuló kérelem előterjesztését követő első rendes ülésén, de legkésőbb 90 napon belül.”

**2. §**

(1) Az R. 2. melléklete helyébe a jelen rendelet 1. melléklete lép.

(2) Az R. 3. melléklete helyébe a jelen rendelet 2. melléklete lép.

**3. §**

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és az azt követő napon törvény erejénél fogva hatályát veszti.

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

**ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS**

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 (továbbiakban: **R.**) módosítása, illetve pontosítása vált szükségessé jogszabályváltozás, telekalakítás, továbbá a kötelező önkormányzati feladatok ellátását szolgáló ingatlankör változása miatt.

**RÉSZLETES INDOKOLÁS**

**1. §-hoz:**

Az R. 20/A. §-a szabályozza ingatlanok - ide nem értve az önkormányzat tulajdonában álló lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket - nyilvános, kétfordulós pályázat útján történő értékesítése esetén a visszavásárlási jog kikötésére vonatkozó szabályokat. Az R. az 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 374. § (2) bekezdésével összhangban – mely szerint a visszavásárlási jogot legfeljebb öt évre lehet kikötni; az ezzel ellentétes megállapodás semmis – a visszavásárlási jog öt évre történő kikötését teszi lehetővé. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (új Ptk.) ilyen kikötést már nem tartalmaz, a visszavásárlási jog időtartama szabadon állapítható meg, így indokolt az R. 20/A. §-nak módosítása oly módon, hogy a visszavásárlási jog időkorlát nélkül kiköthető legyen és annak törlésére abban az esetben kerülhet sor, amennyiben a nyertes ajánlattevő/vevő az általa az ajánlatában (az adásvételi szerződésben) megvalósítani vállalt építményre a jogerős építési engedélyt megszerezte, ennek alapján az építkezés megkezdését igazoltan az illetékes építési hatósághoz bejelentette, illetve a beépítést megvalósította az ajánlatának megfelelően, a jogerős használatba vételi engedélyt erre megszerezte.

**2. §-hoz:**

Az R. 2. melléklete az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló forgalomképtelen ingatlanokat tartalmazza.

Az elmúlt időszakban telekalakítás folytán az R. 2. mellékletéből kikerül a Budapest II. kerület, belterületi, 15831/11 helyrajzi számon nyilvántartott, az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett közterület” megnevezésű ingatlan, mely telekalakítás folytán megszűnik.

Az R. 3. melléklete az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló korlátozottan forgalomképes ingatlanokat tartalmazza.

Az R. 3. mellékletbe felvételre kerül a Budapest Főváros Önkormányzata átadó és a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat átvevő között ingatlan ingyenes tulajdonba adásáról szóló megállapodás alapján a Budapest II. kerület, belterületi, 13504/0/A/2 hrsz-ú, természetben Budapest II. kerület, Frankel Leó út 2. (Henger utca 1.) szám alatt található ingatlan, melyben a II. kerületi Önkormányzat az egészségügyi alapellátásról szóló 2015. évi CXXIII. törvény 5. § (1) bekezdésében meghatározott közfeladatok ellátása körében biztosít egészségügyi alapellátást, valamint járóbeteg szakellátást.

**3. §-hoz:**

A hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.