



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Gazdasági Igazgatóság
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Budapest,
Mechwart liget 1.
1277 Bp. 23.
Pf. 21.

Telefon: 346-5460
Fax: 346-5528

A napirend tárgyalás zárt ülést nem igényel.

ELŐTERJESZTÉS
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2022. április 25-i rendes ülésére

Előterjesztő: dr. Toók Gabriella Osztályvezető
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

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

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) 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 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 rendelet elfogadásához minősített többségű szavazati arány szükséges.

Határozati javaslat

A Bizottság elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek 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 melléklet szerinti módosítását.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2022. május 1.

Budapest, 2022. április 21.

Órsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva


dr. Toók Gabriella
Osztályvezető



Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés tárgya a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) módosítására tett javaslat, mely magában foglalja egyrészt az értékesítésre kijelölt ingatlanok esetében egy technikai pontosítást, másrészt az Önkormányzat tulajdonát képező nem lakás célra szolgáló helyiségek nagyobb arányú mobilizálását/bérbeadását célzó javaslatcsomagot. A szabályozási javaslat lehetőséget biztosít a leendő bérlők számára az általuk végzett értéknövelő beruházások költségének bérleti díjba történő beszámítására, amelynek reményeink szerint az lesz a hatása, hogy egyre több helyi vállalkozás nyithat új irodát, üzletet, bemutatótermet a II. kerületben, továbbá a felújított ingatlanok révén az Önkormányzatnak számottevő vagyonnövekménye keletkezhet.

A Vagyonrendeletet két ütemben tervezzük módosítani, illetve erre nézve a T. Képviselő-testület felé javaslatokat megfogalmazni. A vagyongazdálkodási koncepcióval összhangban kidolgozandó, további egyeztetéseket igénylő lakásgazdálkodási módosításokat a Képviselő-testület soron következő ülésére tervezzük előterjeszteni.

Fontos megjegyezni, hogy számos érdeklődői és pályázói visszajelzés, kritika ösztönöz bennünket arra, hogy a bérbeadási folyamatokat átláthatóbbá, gyorsabbá és kiszámíthatóbbá tegyük, illetve a Vagyonrendelet bizonyos pontjait felülvizsgáljuk és megváltoztassuk.

Ismerve az Önkormányzat helyiségállományát, annak kevés kivételtől eltekintve leromlott műszaki állapotát, valamint az Önkormányzat korlátozott anyagi lehetőségeit az esetleges felújításokra, a bérbeadás során fontos olyan ösztönző rendszert érvényesíteni, amely érdekeltté teszi a potenciális bérlőket a felújítandó helyiségek bérbevételére, azok értéknövelő felújítására és az erre fordított költségek bérleti díjba történő beszámítására, valamint értékarányos, korrekt bérleti díjon történő hosszú távú, kiszámítható konstrukciójú bérbevételére.

A régóta üres önkormányzati helyiségek átlagos műszaki állapota általában lényegesen rosszabb a piaci szereplőktől bérelhető konkurens bérlemények műszaki állapotánál, a piaci és önkormányzati helyiségek bérleti díjainak eltérései azonban nem tükrözik az önkormányzati helyiségek rosszabb műszaki állapota miatti különbségeket. Ezért az értékbecslések szempontjai között a műszaki állapotot és az üresen állás időszakát hangsúlyosabban kívánjuk figyelembe venni. Legalább ennyire fontos az értéknövelő beruházások bérleti díjba történő beszámítása lehetőségének biztosítása a bérlők részére, amit eddig sem zárt ki a Vagyonrendelet. A javasolt módosítás kifejezetten

tartalmazza ezt, legfeljebb a megállapított havi bérleti díj 50%-ának mértékéig, a ráfordítás összegétől függő időtartam alatt, legfeljebb a bérleti szerződés időtartamának lejártáig (pl. 10.000,000 Ft-os felújítás 500.000 Ft/hó bérleti díj és 10 éves határozott idejű bérleti jogviszony esetén havi 250.000 Ft-tal 40 hónap alatt számítható be). A javaslat szerint minden olyan, alapvetően bérbeadói felelősségi körbe tartozó értéknövelő beruházás beszámítható, amely a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez, vagy rendeltetési módjának változtatása érdekében szükséges.

Bérbeadói körbe tartozó felújítások típusai például:

- fűdémcsere;
- légkondicionáló berendezés cseréje (központi, helyi készülékek, vezetékek teljes cseréje);
- lift, mozgólépcső, kaputelefon vezetékeinek és berendezéseinek külön-külön végrehajtott cseréje;
- fűtőkorszerűsítés;
- központi fűtőberendezés, kazánok cseréje;
- villamos energia-, a víz-, a gáz-, a hőellátás, a csatorna vezetékeinek és berendezéseinek megépítése és teljes cseréje;
- különböző technológiai vezetékek (víz, gáz, villany) kiegészítése alkotórészekkel, tartozékokkal;
- terjedelem növelése (toldalék, tetőtér, emeletráépítés, szintmegosztás);
- épület használhatóságát és ellátását biztosító berendezésekkel való kiegészítése, bővítése, átalakítása, ha a funkció, a rendeltetés megváltozik;
- tetőszerkezet átalakítása, ha a légtér növelésével jár;
- tetőszerkezet teljes cseréje (50 %-ot meghaladó, vagy ha a légtér az átalakítás következtében nő vagy csökken);
- szellőző-berendezések és vezetékeinek teljes cseréje;
- álmennyezet cseréje;
- szigetelés javítása, cseréje,
- olyan vakolat alkalmazása, amely nemcsak hosszabb ideig tölti be funkcióját, de közben az épület hőmegtartó képessége is javul (költségmegtakarítás érhető el);
- ajtók, ablakok cseréje, amelyek műszaki paraméterei jobbakként, mint a kicserélteké.
- meglévő utak, átjárók, rakodók, peronok, térburkolatok burkolatának megerősítése, ha ezáltal a teherbírása, az átbocsátóképessége nő;
- városképileg kiemelt pontokon lévő helyiségek portáljai

A Vagyonrendelet módosítási javaslat így határozza meg az értéknövelő beruházást: a helyiség ingatlan szokásos piaci értékét az adott bérleti időtartamot meghaladó időtartamban növelő ráfordítás, amelynek megállapítása – kétség esetén – a bérbeadó által felkért szakértő szakvéleménye alapján

történik. Annak érdekében, hogy az értéknövelő beruházás minden esetben tulajdonosi kontroll mellett valósuljon meg, az a GTB által előzetesen jóváhagyott tartalommal és költséggel történne meg, majd elkészültét követően a bérbeadó által megbízott műszaki ellenőr is ellenőrzi a rögzített beruházás megvalósulását.

Az ily módon bérbe adott helyiségek egyrészt megtakarítást eredményeznek (5 már bérbe adott, birtokba vett MN ingatlan után 2.919.600 Ft/év közös költség megtakarítás, továbbá a felújítás költsége nem az Önkormányzatot terheli), másrészt hosszú távú, kiszámítható bevételt jelentenek, harmadrészt a bérlők általi felújítás révén az önkormányzati vagyonelemek értéke nő, végül pedig az ingatlanok a környékbeliek számára fontos funkciót kapnak és városképi szempontból is javítanak a jelenlegi helyzeten, tehát elemi érdek a helyiségek hatékonyabb hasznosítása, amihez a javasolt módosítás megfelelő háttérrel teremt.

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 megtárgyalta, 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 módosítás elfogadásához minősített többségű szavazati arány szükséges.

Budapest, 2022. április 21.

Szabó Gyula

alpolgármester

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének/2022.(.....)
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
	<p align="center">1. §</p> <p>Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében, 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 eljárva a következőket rendeli el:</p> <p>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 4. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p>(Az önkormányzat a vagyon tárgyának értékesítése, megterhelése esetén a vagyontárgy értékét)</p> <p>„a) ingatlan vagyon esetén kettő, egymástól független szakértő által készített, három hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve – ha rendelkezésre állnak egy évnél nem régebbi</p>

<p>A Vagyondirektum 4. § (1) bekezdése</p> <p>(Az önkormányzat a vagyon tárgyának értékesítése, megterhelése esetén a vagyontárgy értékét)</p> <p>a) ingatlan vagyon esetén kettő, három hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve – ha rendelkezésre állnak egy évnél nem régebbi értékbecslések – ennek felülvizsgált változatai alapján;”</p> <p>(határozza meg.)</p>	<p>értékbecslések – ennek felülvizsgált változatai alapján;”</p> <p>(határozza meg.)</p>
<p>A Vagyondirektum 23/A. §</p> <p>A vételár a vásárlásra jogosult hitel igénybevétele két részletben fizetheti meg. Szerződéskötéskor a vételár húsz százalékát kell megfizetni. A fennmaradó vételárrész megfizetésének határideje a szerződéskötés napjától számított kilencven naptári nap. Az adásvételi szerződést tulajdonjog fenntartással, vagy az eladó által a tulajdonjog bejegyzési engedély megadására és a tulajdonjog bejegyzésére a vételárhátralék megfizetési határidőre tekintettel meghatározott, legfeljebb a szerződés aláírásától számított százhusz naptári napig történő függőben tartásával kell létrehozni azzal a feltétellel, hogy a hitelfolyósító a vételárhátralékot közvetlenül az</p>	<p style="text-align: center;">2. §</p> <p>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 23/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p>A vételár a vásárlásra jogosult hitel igénybevétele két részletben fizetheti meg. Szerződéskötéskor a vételár legalább húsz százalékát kell megfizetni. A fennmaradó vételárrész megfizetésének határideje a szerződéskötés napjától számított százhusz naptári nap. Az adásvételi szerződést tulajdonjog fenntartással, vagy az eladó által a tulajdonjog bejegyzési engedély megadására és a tulajdonjog bejegyzésére a vételárhátralék megfizetési határidőre tekintettel meghatározott, legfeljebb a szerződés aláírásától számított hat hónapig történő függőben tartásával kell létrehozni azzal a feltétellel, hogy a hitelfolyósító a vételárhátralékot közvetlenül az önkormányzat folyószámlájára utalja át. E rendelkezést a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítése során is alkalmazni kell.</p>

<p>önkormányzat folyószámlájára utalja át. E rendelkezést a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítése során is alkalmazni kell.</p>	
<p>A Vagyonszerződés 40. § (4) bekezdése:</p> <p>Helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig három havi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.</p>	<p style="text-align: center;">3. §</p> <p>(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 40. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p>Helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig három havi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A Bérlő által a GTB határozatával elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel végzett értéknövelő beruházás esetén a GTB hozzájárulhat a már megfizetett óvadékból az értéknövelő beruházás költségei fedezéséhez az óvadék összege legfeljebb 50%-ának visszautalásához az ütemterv 50%-os teljesülése esetén, a munkák befejezését követő 30 napon belüli bérlői óvadék visszapótlási kötelezettség terhe mellett. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.</p> <p>(2) Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat</p>

<p>A Vagyonszerződés 40. § (6) bekezdése:</p> <p>A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének időtartama alatt, de legfeljebb hat hónapig, a helyiséget a bérlő díjfizetési kötelezettség nélkül használhatja a munkálatok elvégzése céljából, amennyiben ezt számára a GTB engedélyezi.</p> <p>A Vagyonszerződés 40. § (7) és (8) bekezdése:</p> <p><nincs előzmény></p>	<p>tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 40. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p>A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének időtartama alatt, de legfeljebb kilenc hónapig, a helyiséget a bérlő díjfizetési kötelezettség nélkül használhatja a munkálatok elvégzése céljából, amennyiben ezt számára a GTB engedélyezi.</p> <p>(3) 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 40. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:</p> <p>A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez, vagy rendeltetési módjának változtatása érdekében szükséges, a GTB által elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel megvalósuló értéknövelő beruházások bérlő általi elvégzése esetén a bérlőt a GTB jóváhagyásával megilleti az értéknövelő beruházások munkálatai számlákkal igazolt költségeinek bérleti díjba történő beszámításának joga, legfeljebb a megállapított havi bérleti díj 50%-nak mértékéig és legfeljebb a bérleti szerződés időtartamáig, a bérbeadó és a bérlő megállapodása szerint. Ha a bérlő a megállapodásban meghatározott határidő lejártától számított 1 éven belül a bérbeszámítást nem kéri, vagy az annak alapjául szolgáló költségeket nem igazolja, a bérbeszámításra vonatkozó joga hatályát</p>
---	--

	<p>veszti. A bérlő a GTB hozzájárulása nélkül végzett bármilyen munka megtérítését, vagy azok tekintetében bérbeszámítást semmilyen jogcímen nem igényelheti. Értéknövelő beruházásnak minősül az ingatlan szokásos piaci értékét az adott bérleti időtartamot meghaladó időtartamban növelő ráfordítás, amelynek megállapítása – kétség esetén – a bérbeadó által felkért szakértő szakvéleménye alapján történik.</p> <p>A bérleti szerződés bérlő általi felmondása, vagy érdekkörében felmerülő körülmény miatti megszűnése esetén bérlő az általa elvégzett, 40. § (7) szerinti értéknövelő beruházások ellenértéke egészének vagy arányos részének megtérítésére bérbeadó felé igényt nem támaszthat.</p>
--	---

<p>A Vagyonrendelet 44. § (1) bekezdése:</p> <p>A helyiségek havi bérleti díjának mértékét a helyben szokásos piaci érték alapján, a Képviselő-testület erről szóló határozatainak megfelelően, illetve versenytárgyalás eredményeként a GTB állapítja meg, azzal, hogy a helyben szokásos piaci értéként meghatározott díjnál alacsonyabb díjat a jelen rendelet 40. § (2) bekezdésében meghatározott kivétellel a GTB javaslatára kizárólag a Képviselő-testület állapíthat meg.</p>	<p style="text-align: center;">4.§</p> <p>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 44. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p>A helyiségek havi bérleti díjának mértékét a helyben szokásos piaci érték alapján, a Képviselő-testület erről szóló határozatainak megfelelően, hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve versenytárgyalás eredményeként a GTB állapítja meg, azzal, hogy a helyben szokásos piaci értéként meghatározott díjnál alacsonyabb díjat a jelen rendelet 40. § (2) bekezdésében meghatározott kivétellel a GTB javaslatára kizárólag a Képviselő-testület állapíthat meg.</p>

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének /2022. (. .)
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 rendelet
módosításáról**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében, 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 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 4. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az önkormányzat a vagyon tárgyának értékesítése, megterhelése esetén a vagyontárgy értékét)

„a) ingatlan vagyon esetén kettő, egymástól független szakértő által készített, három hónapnál nem régebbi forgalmi értébecslés, illetve – ha rendelkezésre állnak egy évnél nem régebbi értébecslések – ennek felülvizsgált változatai alapján;”

(határozza meg.)

2. §

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 23/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„23/A. §

A vételárat a vásárlásra jogosult hitel igénybevételeivel két részletben fizetheti meg. Szerződéskötéskor a vételár **legalább** húsz százalékát kell megfizetni. A fennmaradó vételárrész megfizetésének határideje a szerződéskötés napjától számított **százhúsz** naptári nap. Az adásvételi szerződést tulajdonjog fenntartással, vagy az eladó által a tulajdonjog bejegyzési engedély megadására és a tulajdonjog bejegyzésére a vételárhátralék megfizetési határidőre tekintettel meghatározott, legfeljebb a szerződés aláírásától számított **hat hónapig** történő függőben tartásával kell létrehozni azzal a feltétellel, hogy a hitelfolyósító a vételárhátralékot közvetlenül az

önkormányzat folyószámlájára utalja át. E rendelkezést a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítése során is alkalmazni kell.”

3. §

(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 40. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig három havi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. **A Bérlő által a GTB határozatával elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel végzett értéknövelő beruházás esetén a GTB hozzájárulhat a már megfizetett óvadékból az értéknövelő beruházás költségei fedezéséhez az óvadék összege legfeljebb 50%-ának visszautalásához az ütemterv 50%-os teljesülése esetén, a munkák befejezését követő 30 napon belüli bérlői óvadék visszapótlási kötelezettség terhe mellett.** A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.”

(2) 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 40. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének időtartama alatt, de legfeljebb **kilenc** hónapig, a helyiséget a bérlő díjfizetési kötelezettség nélkül használhatja a munkálatok elvégzése céljából, amennyiben ezt számára a GTB engedélyezi.”

(3) 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 40. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez, vagy rendeltetési módjának változtatása érdekében szükséges, a GTB által elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel megvalósuló értéknövelő beruházások bérlő általi elvégzése esetén a bérlőt a GTB jóváhagyásával megilleti az értéknövelő beruházások munkálatai számlákkal igazolt költségeinek bérleti díjba történő beszámításának joga, legfeljebb a megállapított havi bérleti díj 50%-nak mértékéig és legfeljebb a bérleti szerződés időtartamáig, a bérbeadó és a bérlő megállapodása szerint. Ha a bérlő a megállapodásban meghatározott határidő lejártától számított 1 éven belül a bérbeszámítást nem kéri, vagy az annak alapjául szolgáló költségeket nem igazolja, a bérbeszámításra vonatkozó joga hatályát veszti. A bérlő a GTB hozzájárulása nélkül végzett bármilyen munka megtérítését, vagy azok tekintetében bérbeszámítást semmilyen jogcímen nem igényelheti. Értéknövelő beruházásnak minősül az ingatlan szokásos piaci értékét az adott bérleti időtartamot

meghaladó időtartamban növelő ráfordítás, amelynek megállapítása – kétség esetén – a bérbeadó által felkért szakértő szakvéleménye alapján történik.

(8) A bérleti szerződés bérló általi felmondása, vagy érdekkörében felmerülő körülmény miatti megszűnése esetén bérló az általa elvégzett, 40. § (7) szerinti értéknövelő beruházások ellenértéke egészének vagy arányos részének megtérítésére bérbeadó felé igényt nem támaszthat.”

4. §

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 44. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A helyiségek havi bérleti díjának mértékét a helyben szokásos piaci érték alapján, a Képviselő-testület erről szóló határozatainak megfelelően, **hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés,** illetve versenytárgyalás eredményeként a GTB állapítja meg, azzal, hogy a helyben szokásos piaci értéként meghatározott díjnál alacsonyabb díjat a jelen rendelet 40. § (2) bekezdésében meghatározott kivétellel a GTB javaslatára kizárólag a Képviselő-testület állapíthat meg.”

5. §

Ez a rendelet 2022. május 1-jén lép hatályba, és 2022. május 2-án hatályát veszti.

Órsi Gergely
polgármester

dr. Szalai Tibor
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: Vagyonrendelet) módosítása vált szükségessé, melyet egyrészt technikai jellegű pontosítások, másrészt a nem lakás célú helyiségek bérbe adásának növelése indokol.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A módosítás célja az egymástól független szakértői értébecslések rögzítése.

A 2. §-hoz

A javasolt módosítás indoka gyakorlati tapasztalatok szerint egyes határidők meghosszabbítása indokolt a szerződés teljesítése érdekében.

A 3. §-hoz

A javasolt módosítás indoka, hogy a leromlott állapotú önkormányzati tulajdonú nem lakás célra szolgáló helyiségek olyan bérlőit, akik saját pénzeszközeik terhére értéknövelő beruházást hajtanak végre az ingatlanon, a jelentős forrásokat és likviditást igénylő felújításhoz a befizetett óvadék 50%-a felszabadítható legyen 50%-os műszaki készültség elérésekor.

A 4. §-hoz

A javasolt módosítás indoka, hogy az ingatlanforgalmi értébecslés alkalmazása a bérbeadások esetén is rögzítésre kerüljön a kialakult gyakorlat miatt. A hat hónapos érvényességi időt a bérbe vehető helyiségek bérleti díjának csekély ingadozása teszi lehetővé.

Az 5. §-hoz

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.