



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
J E G Y Z Ő J E

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete
vagyongazdálkodással összefüggő rendeleteinek módosítására**

- Előterjesztő:** dr. Laza Margit jegyző
- Az előterjesztést készítette:** dr. Spiegler Tamás osztályvezető-helyettes
Vagyonkezelési Osztály
- dr. Gesztei László jogász, lakásgazdálkodó
Vagyonkezelési Osztály
- Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:** dr. Gróza Zsolt osztályvezető
Vagyonkezelési Osztály
- Az előterjesztést megtárgyalja:** Jogi és Ügyrendi Bizottság
Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
- Testületi ülés időpontja:** 2016. június 7.
- Ellenjegyzők:** Vittmanné Gerencsér Judit
Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
- Jogi szempontból ellenőrizte: -**

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete két – vagyongazdálkodással kapcsolatos – önkormányzati rendeletének módosító javaslatait tartalmazza az alábbiak szerint:

1. Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 31/2004. (IV.23.) rendeletének (a továbbiakban: Elidegenítési rendelet) módosítása

Az Elidegenítési rendelet hatályos szabályai szerint önkormányzati tulajdonban álló bérlakás vonatkozásában kizárólag a bérlő fordulhat vételi szándékkal az Önkormányzat felé.

Több ízben merült fel igény jogcímmel rendelkező jóhiszemű lakáshasználók részéről, hogy vételi ajánlatot kívánnak tenni az általuk jelenleg is jogszerűen használt lakóingatlan megvásárlására, azonban a rendelet vonatkozó szabályainak szűken történő értelmezése folytán erre nem volt lehetőségük.

Jelen módosító javaslat célja, hogy kibővítse a vételi ajánlat megtételére jogosultak személyi hatályát, ezáltal megteremtve a lehetőséget, hogy a Képviselő-testület szélesebb potenciális vevői körben döntsön a lakás elidegenítésekor.

A javaslat egyúttal – a bérlőhöz hasonlóan – a jogszerű lakáshasználók vonatkozásában is lehetővé teszi a vételár részletekben történő megfizetését.

2. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI.18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) módosítása

A módosító javaslat a Vagyonrendelet 21.§-át a következő (3) bekezdéssel egészíti ki:

„(3) A Fővárosi Önkormányzattal közös tulajdonban lévő ingatlanok esetén, a Fővárosi Önkormányzat vagy ingatlanforgalmazással megbízott gazdálkodó szervezete által alkalmazott, e rendeletben meghatározottaktól eltérő versenyeztetési szabályokat is megállapíthat a Képviselő-testület.”

A fent hivatkozott (3) bekezdés határozza meg azokat az esetköröket, amikor a Képviselő-testület a rendeletben foglalt versenyeztetési szabályoktól eltérő szabályokat állapíthat meg az önkormányzati vagyon értékesítése vagy hasznosítása során.

21. § (1) Az önkormányzati vagyon értékesítése, hasznosítása e fejezetben meghatározott kivételekkel versenyeztetési eljárás alkalmazásával történik.

(2) Nem kell alkalmazni a versenyeztetés szabályait az önkormányzati vagyon értékesítése, hasznosítása során

a) a közbeszerzésekről szóló törvény hatálya alá tartozó közbeszerzésekre,

b) korlátozottan forgalomképes ingatlan vagyon hasznosítása esetén bruttó 25 millió forint egyedi értékhatárig, feltéve, hogy az ingatlan vagyon (vagyonrész) értéke az itt megjelölt értéket nem éri el, továbbá ha az ingatlan vagyon hasznosítása 1 évet meg nem haladó időtartamra szól, valamint közfeladatra történő térítésmentes átadására.

- c) forgalomképes ingatlan vagyon értékesítése esetén bruttó 25 millió forint egyedi értékhatárig, feltéve, hogy az ingatlan vagyon (vagyonrész) értéke az itt megjelölt értéket nem éri el, továbbá ha az ingatlan vagyon hasznosítása 1 évet meg nem haladó időtartamra szól.
- d) ingó vagyon értékesítése esetén nettó 3 millió forint értékhatárig,
- e) ingó vagyon selejtezése esetén, ha az a más jogszabályokban foglalt eljárás alapján történik,
- f) az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára vonatkozó helyiségek bérletére,
- g) Vagyonkezelői szerződés és hasznélvezeti jogot alapító szerződésre.
- h) 25 millió Ft forgalmi értékhatár alatti, üzleti ingatlanvagyon 3 azonos tartalmú eredménytelen árverését követő értékesítésére.

A javaslat elfogadásával beépítésre kerülő újabb kivétel lehetőséget teremt a Fővárosi Önkormányzattal közös tulajdonban lévő ingatlanokkal kapcsolatos – több éve fennálló – kérdés rendezésére és a közös tulajdon értékesítés útján történő megszüntetésére.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a kivétel-szabályok fenti tartalmú bővítésével nem sérül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt követelmény figyelemmel arra, hogy ebben az esetben a Fővárosi Önkormányzat versenyeztetésre vonatkozó szabályzata alapján kerül sor az értékesítésre.

A tervezett jogszabályváltozásnak gazdasági, költségvetési hatása a kiterjesztett személyi hatály figyelembe vételével mérsékelt, környezeti kihatása csekély, egészségi hatása nincs. Az adminisztratív terhek jelentős növekedése nem várható, azonban társadalmi hatása számottevő. A jogszabály megalkotásának elmaradása a nem bérlői jogállású, jogszerű lakáshasználók ingatlanvásárlási lehetőségeinek korlátozását eredményezi. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet elfogadásáról dönteni szíveskedjék!

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörben, döntési joggal tárgyalja. A rendelet elfogadása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 50.§-a alapján **minősített többséget** igényel.

Budapest, 2016. május 19.

dr. Spiegler Tamás dr. Geszeti László
osztályvezető-helyettes jogász, lakásgazdálkodó
az előterjesztés készítője az előterjesztés készítője

dr. Laza Margit jegyző
előterjesztő

Mellékletek:

- 1. számú melléklet: Rendelet-tervezet
- 2. számú melléklet: Rendeletükör
- 3. számú melléklet: Egyeztető lap

**Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének
...../.....(.....) önkormányzati rendelete
egyes vagyongazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek módosításáról**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. §-ban kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 31/2004. (IV.23.) rendelete módosítása

1. § Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 31/2004. (IV.23.) rendelete (a továbbiakban: Elidegenítési rendelet) 4.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Részletfizetési kedvezmény az elővásárlási jog jogosultjának, továbbá egyéb, -rosszhiszemű használatnak nem minősülő - lakáshasználónak adható. Az üresen álló lakások elidegenítése során a vevőnek (e szakasz alkalmazásában a továbbiakban: Vevő) abban az esetben adható, ha az elidegenítésre a 7.§ (2) bekezdése szerinti indokolt esetben kerül sor.”

2. § Az Elidegenítési rendelet 7.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha az önkormányzat tulajdonában lévő lakás megüresedik vagy a bérlő, illetve a lakás jogszerű használója vételi szándékát jelzi, a képviselő-testület dönt arról, hogy az üres vagy bérelt lakás további hasznosítása bérbeadás, vagy értékesítés útján történjen.”

2. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI.18.) önkormányzati rendelete módosítása

3. § Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI.18.) önkormányzati rendelete 21. § -a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A Fővárosi Önkormányzattal közös tulajdonban lévő ingatlanok esetén, a Fővárosi Önkormányzat vagy ingatlanforgalmazással megbízott gazdálkodó szervezete által alkalmazott, e rendeletben meghatározottaktól eltérő versenyeztetési szabályokat is megállapíthat a Képviselő-testület.”

Záró rendelkezések

4. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Geiger Ferenc
polgármester

dr. Laza Margit
jegyző

Záradék:

A rendelet-tervezet 2016.....-n az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján kifüggesztésre, az Önkormányzat hivatalos honlapján közzétételre került.

Budapest, 2016.

A jegyző nevében eljáró:

Vittmanné Gerencsér Judit
Szervezési és Ügyviteli osztályvezető

Indokolás Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének egyes vagyongazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek módosításáról szóló/.....(.....) önkormányzati rendelethez

Általános Indokolás

Az „Elidegenítési rendelet” hatályos szabályai szerint önkormányzati tulajdonban álló bérlakás vonatkozásában kizárólag a bérlő fordulhat vételi szándékkal az Önkormányzat felé. Több ízben merült fel igény jogcímmel rendelkező jóhiszemű lakáshasználók részéről, hogy vételi ajánlatot kívánnak tenni az általuk jelenleg is jogszerűen használt lakóingatlan megvásárlására, azonban a rendelet vonatkozó szabályainak szűken történő értelmezése folytán erre nem volt lehetőségük. Jelen módosító javaslat célja, hogy kibővítse a vételi ajánlat megtételére jogosultak személyi hatályát, ezáltal megteremtve a lehetőséget, hogy a Képviselő-testület szélesebb potenciális vevői körben döntsön a lakás elidegenítésekor. A javaslat egyúttal – a bérlőhöz hasonlóan – a jogszerű lakáshasználók vonatkozásában is lehetővé teszi a vételár részletekben történő megfizetését.

A módosító javaslat a „Vagyonrendelet” 21.§ (2) bekezdését egészíti ki. A javaslat elfogadásával beépítésre kerülő újabb kivétel lehetőséget teremt a Fővárosi Önkormányzattal közös tulajdonban lévő ingatlanokkal kapcsolatos – több éve fennálló – kérdés rendezésére és a közös tulajdon értékesítés útján történő megszüntetésére. A kivétel-szabályok fenti tartalmú bővítésével nem sérül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt követelmény figyelemmel arra, hogy ebben az esetben a Fővárosi Önkormányzat versenyeztetésre vonatkozó szabályzata alapján kerül sor az értékesítésre.

Részletes indokolás

1.§

Jelen rendelkezés kibővíti a részletfizetési kedvezmény jogosultjainak körét a jogszerű lakáshasználóval.

2. §

Az önkormányzati bérlakások tekintetében vételi ajánlatot tevők személyi hatályát terjeszti ki a jogszerű lakáshasználókkal.

3. §

A nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseinek megtartásával, újabb kivételes esetkört határoz meg az önkormányzati ingatlanvagyon értékesítésének versenyeztetési szabályaival kapcsolatban.

4. §

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezés.