

**Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének
1/2023. (I.25.) önkormányzati rendelete**

**Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások és
nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 18/2012. (IV.27.), valamint
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1) bekezdésében, 36.§ (2) bekezdésében, 54.§-ában foglalt felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (5) bekezdésének 14. pontjában meghatározott feladatkörben az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 18/2012. (IV.27), valamint az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendeleteket az alábbiak szerint módosítja:

1. §

A Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 18/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54.§-ában, 58.§-ában és 86. § (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről a következőket rendeli el:”

2. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1) bekezdésében, 4.§ (3) bekezdésében, 5.§ (3) bekezdésében, 19.§-ában, 21.§ (6) bekezdésében, 27.§ (2) bekezdésében, 31.§ (2) bekezdésében, 33.§ (3) bekezdésében, 34.§ (1) bekezdésében, 36.§ (2) bekezdésében, 42.§ (2) bekezdésében, 86. § (2) bekezdésében, valamint 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról a következőket rendeli el:”

3. §

Az Ör. 57. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az üres helyiség bérlőjét versenyeztetési eljárás útján kell kiválasztani, kivéve az 57.§ (3) bekezdés szerinti esetekben. ”

4. §

Az Ör. 58. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Ha a versenyeztetési eljárás nyertese a bérleti szerződést a (2) bekezdésben szabályozott határidőben nem köti meg, a helyiségre a bérleti szerződés megkötését a második legjobb ajánlatot benyújtónak kell felajánlani, feltéve, hogy az utóbbi által tett ajánlatban meghatározott bérleti díj nem kevesebb, mint a versenyeztetés során beérkezett legmagasabb bérleti díj ajánlat 90%-a.”

5. §

Az Ör. 61. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A rendeletben meghatározott kivételekkel a határozott időtartam egy év, de legfeljebb öt év. Amennyiben a helyiség leendő bérlője a szerződésben kötelezettséget vállal a forgalmi értékhez viszonyított jelentős, legalább az öt éves bérleti díj összegét meghaladó mértékű beruházásra, úgy a bérlet időtartama legfeljebb tíz év.”

6. §

Az Ör. 64. § (1) bekezdése a következő c) és d) ponttal egészül ki:

(A helyiség bérleti jogának átruházásához történő bérbeadói hozzájárulást nem lehet megtagadni, ha:)

- „c) az átruházás kedvezményezettje a bérbeadó által felkért igazságügyi szakértő által számított bérleti jog forgalmi értékének 50%-át átruházási díjként az önkormányzat számlájára befizette,
- d) az átruházás kedvezményezettje vállalja, hogy
 - da) az átruházási szerződés kezdetétől számítva, az aktuálisan érvényes négyzetméterenkénti bérleti díjat fizeti, illetve
 - db) az aktuálisan alkalmazott szerződési standardnak megfelelő feltételekkel köti meg a bérleti szerződést. ”

7. §

(1) Az Ör. 65. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 11/2012. (III.26.) önkormányzati rendelet 5.§ (1) és (2) bekezdései alapján a helyiség maximum 50%-a adható albérletbe a PKB vagy a Képviselő-testület támogató döntése esetén akkor, ha az albérlo tevékenysége azonos a bérlő tevékenységével vagy kiegészíti azt. ”

(2) Az Ör. 65. § (3) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A hozzájárulás feltétele:)

- „a) a bérlő köteles a hozzájárulás időpontjától háromszoros bérleti díj megfizetésére, az albérletbe adott terület vonatkozásában
- b) az albérllő köteles az albérletbe vett helyiségrészt az albérleti szerződés, illetve a bérlő szerződésének bármilyen okból történő megszűnésekor minden elhelyezési igény nélkül kiüríteni és elhagyni anélkül, hogy a bérbeadóval szemben bármilyen igényt támasztana, továbbá készfizető kezességet vállal a bérlő bérbeadó felé fennálló bérleti díj és egyéb díjfizetési tartozására vonatkozólag.”

(3) Az Ör. 65. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A Bizottság döntésében a (3) bekezdés a) pontjában meghatározott, bérlő által fizetendő emelt bérleti díj megállapításától a bérbeadó abban az esetben tekinthet el, amennyiben az albérllő társadalmi közérdekű (pl. oktatási, kulturális, szociális, egészségügyi) tevékenység céljára veszi bérbe a helyiséget és az albérleti díj nem haladja meg a mindenkor hatályos, a bérlő által az albérletbe adott ingatlanra fizetendő helyiség bérleti díjat.”

8. §

Hatályát veszti az Ör. 57. § (3) bekezdés e)–i) pontja.

9. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.


Tóth László
jegyző


Niedermüller Péter
polgármester

Záradék

A rendelet kihirdetése 2023. január 25. napján a Szervezeti és Működési Szabályzat szerint a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján megtörtént.

A rendelet közzététel céljából megküldésre került a www.erksebetvaros.hu honlap szerkesztője részére.


Tóth László
jegyző

Általános indokolás

Budapest Főváros Kormányhivatala szakmai segítségnyújtás keretében jelezte, hogy az érintett rendeletek bevezető része tévesen tartalmazza az Alaptörvényben, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben foglalt, az önkormányzat feladatkörét meghatározó jogszabályi hivatkozásokat. Ennek megfelelően az érintett rendeletek bevezető részeinek módosítása vált szükségessé.

Fentiekén túl Erzsébetváros Önkormányzatának vezetése elkötelezett a transzparens, versenyeztetésen alapuló ingatlanhasznosítási gyakorlat és az Erzsébetváros gazdasági érdekeit is figyelembe vevő szabályozási környezet megteremtése mellett, így a módosítások elengedhetetlenek.

Részletes indokolás

1-2.§

A Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 18/2012. (IV.27.), valamint az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelet bevezető részének módosítását tartalmazza.

3.§

A Rendelet érintett bekezdésének módosítása meg kívánja erősíteni a minden esetben transzparens, esélyegyenlőséget és gazdálkodási optimalizációt megvalósító versenyeztetés gyakorlatát Erzsébetvárosban.

4.§

A Rendelet érintett bekezdésének módosítása meg kívánja erősíteni a gazdálkodási optimalizációt megvalósító versenyeztetés gyakorlatát Erzsébetvárosban.

5.§

A Bérlok és Erzsébetváros érdekét is a határozatlan időtartamú szerződéses forma szolgálja legjobban. Ennek ellenére speciális esetekben felmerülhet a határozott idejű szerződéskötés igénye, azonban célszerű ezeket minél rövidebb időszakra megkötni, hogy a környezeti változtatások követésében a felek tudjanak rugalmasabban együttműködni.

6.§

A bérleti jogok átruházásakor fontos kerületi érdek, hogy a jog új tulajdonosa vállalja Erzsébetváros aktuális ingatlangazdálkodási szabályozásában, szerződéses keretrendszerében foglaltakat, ezen keresztül akarjon és tudjon együttműködni a kerületi helyiségekben működő szolgáltatások szabályozott rendben történő működtetéséhez, mellyel kapcsolatos elkötelezettségüket megfelelő mértékű átruházási díj megfizetésével is erősítsék meg.

7.§

Abban az esetben, ha egy bérlemény 50%-nál alacsonyabb mértékű saját érdekkörű bérloki hasznosítása indokolt csupán, akkor a bérloket célszerű arra inspirálni, hogy a helyiséghasználat megosztását vagy a helyiség cseréjét kezdeményezzék. Ezekben az esetekben a bérlo Erzsébetváros

ingatlangazdálkodójával az EVIN Nonprofit Zrt-vel együttműködve a feleslegessé vált helyiségrészek terheinek viselése alól mentesülhet és a közvetlen önkormányzati hasznosítással kaphat támogatást.

A bérlői albérletbe adással megszerzett gazdasági előnyökből Erzsébetváros részesedni szeretne annak érdekében, hogy a feladatai ellátásához szükséges forrásaihoz pótlólagos forrásokat vonhasson be például az önkormányzati tulajdonú ingatlanok állagmegóvása, fejlesztése és a lakossági szolgáltatások, támogatások magasabb szintre emelése érdekében.

A rendelet biztosítani kívánja, hogy az önkormányzati helyiség bérlők ne jövedelemtermelésre használják bérleményeiket, hanem a szerződésük szerinti szolgáltatások saját érdekkörben végzésére. Ennek érdekében csak abban az esetben engedi meg a rendelet, hogy kedvezményes bérleti díj kerüljön megállapításra a bérlő felé, amennyiben az albérlet a felsoroltak szerinti társadalmi közérdekű és ezért támogatandó tevékenységet folytat és az albérlet által fizetett albérleti díj nem haladja meg a mindenkor hatályos, a bérlő által az albérletbe adott ingatlanrészre fizetendő helyiség bérleti díját.

8.§

A módosítással hatályát veszti szakaszt tartalmazza.

9.§

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.