

Hatályon kívül helyezte a 30/2006 (V. 2.), valamint a 31/2006 (V. 2.) sz. rendelet 2006. május 2-tól

31/2004. (V. 25.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet

A lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló többször módosított 15/1994. (VI. 09.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest, XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtása tárgyában, a törvényben adott felhatalmazás alapján a lakások és helyiségek elidegenítésére vonatkozóan a következő rendeletet alkotja.

A Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló, többször módosított 15/1994. (VI. 09.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat rendeletét (a továbbiakban Rendelet) az alábbiak szerint módosítja:

1. § A rendelet 10. § (2) bekezdésének a) pontja az alábbiak szerint módosul:

10. § (2) A Képviselő-testület a lakások elidegenítése során az alábbi szabályok szerint köteles eljárni:

a) a harmadik személy részére történő értékesítés során a lakásra értékbecslést kell beszerezni, és a lakást licitáláson kell értékesíteni a jelen rendelet 2. számú mellékletében foglalt versenyszabályok betartásával.

2. § A rendelet 10. § (2) bekezdésének d.) pontja hatályát veszti.

3. § A rendelet IV. fejezetének címe az alábbiak szerint módosul:

IV. fejezet

Az üresen álló lakások elidegenítése

4. § A Rendelet 11. §-a az alábbiak szerint módosul:

11. § Az üres önkormányzati tulajdonú bérlakásokat licitálás útján kell értékesíteni a jelen rendelet 2. számú mellékletében foglalt versenyszabályok betartásával. A licitáláson az induló ár az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték.

5. § A rendelet 13. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

13. § (2) Az állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba került helyiségeket, melyeket a Képviselő-testület értékesítésre kijelölt, az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1991. évi XXV. törvény (a továbbiakban: Kptv.) 9. §-a alapján elsőként a kárpótlásra jogosult elővásárlási joggal rendelkező volt tulajdonos részére kell vételre felkínálni, a helyiségbérlő az elővásárlási jogát csak a kárpótlásra jogosult elsőbbségi jogának lemondása után érvényesítheti.

Egyéb esetben a helyiséget csak licitáláson lehet értékesíteni a jelen rendelet 2. számú mellékletében foglalt versenyszabályok betartásával.

Hatályon kívül helyezte a 30/2006 (V. 2.), valamint a 31/2006 (V. 2.) sz. rendelet 2006. május 2-től

A helyiség licit útján történő értékesítése esetében is elővásárlási jog illeti meg a Kptv. 9. §-a alapján kárpótlásra jogosult volt tulajdonost, majd e jogról való lemondást követően a helyiség bérlőjét is. Az elővásárlási jogosultakat tehát ilyen esetekben is nyilatkoztatni kell, hogy a licitáláson felkínált összegre tekintettel élni kívánnak-e elővételi jogukkal.

6. § A Rendelet 14. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

14. § (1) A vételár az értékbecslés figyelembevételével megjelölt beköltözhető forgalmi érték, melyet a szerződés megkötésekor egy-összegben kell megfizetni.

Amennyiben a helyiség bérlője a elővásárlási jogával nem kíván élni, a helyiséget licitációs rendszerben kell elidegeníteni. A vételár ebben az esetben a licitálás során tett legmagasabb ajánlat.

7. § A rendelet 14. § (3) bekezdése hatályát veszti.

8. § A rendelet az alábbi 2. számú melléklettel egészül ki:

2. sz. melléklet

Az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozó versenyeztetési eljárás szabályairól

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1./ E mellékletben megállapított versenyeztetési szabályok célja, hogy meghatározza az üresen álló önkormányzati bérlakások és a lakások harmadik személyre történő elidegenítésének módját, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének módját, az előkészítéséhez és lebonyolításához kapcsolódó feladatokat, biztosítsa az ajánlattevők számára a versenyeztetés során az azonos és egyenlő feltételeket, továbbá érvényesítse a nyilvánosság és az egyenlőség elvét.

2./ A versenyeztetési szabályok hatálya kiterjed:

- a) a Képviselő-testület által elidegenítésre kijelölt önkormányzati lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése tekintetében a tulajdonosi jogkört gyakorlóra,
- b) arra a természetes vagy jogi személyre és önálló jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre akit/amelyet az a) pontban meghatározott jogosult az ügylet lebonyolításával megbíz,
- c) a versenytárgyalás 3. pontban meghatározott résztvevőjére.

3./ (1) A versenytárgyalás résztvevője (ajánlattevő) lehet, aki

- a) magyar állampolgár, vagy az a külföldi állampolgár, aki a 7/1996. (I. 18.) Korm. rendeletben előírt hozzájárulást megszerzi, cégbíróság által már bejegyzett gazdasági társaság képviselője egyéni vállalkozói igazolvánnyal rendelkező természetes személy, közhasznú szervezet, jogi személy
- b) a versenytárgyaláson való részvételre vonatkozó szándéknyilatkozatát (jelentkezését) a megjelölt helyen, módon és határidőn belül benyújtotta,
- c) az értékesítés és a versenytárgyalás feltételeit teljesíti.

(2) Az ajánlattevőt meghatalmazottja is képviselheti. A meghatalmazást teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, illetőleg jogi képviselő esetében a jogszabályban meghatározott módon kell eljárni.

Hatályon kívül helyezte a 30/2006 (V. 2.), valamint a 31/2006 (V. 2.) sz. rendelet 2006. május 2-től

4./ Az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése - ha jogszabály kivételt nem tesz - e rendeletben meghatározott versenyeztetési szabályok szerint licit jellegű versenytárgyalás (a továbbiakban versenytárgyalás) keretében történhet.

II. FEJEZET

A VERSENYTÁRGYALÁS ELJÁRÁSI SZABÁLYAI

Az árverési hirdetés

5./ Az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozó versenytárgyalást a tulajdonosi jogkör gyakorlója vagy meghatalmazottja írja ki. (kiíró)

6./ (1) A versenytárgyalás alapja a tulajdonosi jogkör gyakorlójának széles körben meghirdetett feltételes ajánlata, amely nyilvános ajánlatot közzé kell tenni (a továbbiakban árverési hirdetés):

- a) a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján, az elidegenítéssel megbízott ügyfélfogadására szolgáló helyiségében, illetve hirdető tábláin, és
 - b) legalább egy országos napilapban, továbbá a Városkép című helyi lapban.
- (2) Az ajánlat a kiíró döntése szerint más helyen és módon is meghirdethető.

7./ Az árverési hirdetésnek tartalmaznia kell:

- a) a Kiíró megnevezését, székhelyét, telefon és telefax számát, továbbá ha az ajánlat meghirdetésére megbízásból került sor, az erre való utalást,
- b) az értékesítésre kerülő önkormányzati lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség megjelölését helyrajzi számának, címének, alapterületének feltüntetésével,
- c) a versenytárgyalási dokumentáció benyújtásának határideje,
- d) induló (licit) árat,
- e) a licit időpontját és helyét,
- f) az elidegenítés és a versenytárgyaláson való részvétel további feltételeit tartalmazó dokumentáció beszerzéséről a tájékoztatót.

8./ A versenytárgyalás dokumentációjának tartalmaznia kell:

- a) az értékesítendő önkormányzati lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség részletes ismertetését (különösen az ingatlan-nyilvántartási adatokat, cím, helyrajzi szám, az ingatlan jellege, a helyiségek felsorolása, alapterület, tulajdoni viszonyok, a közmű-ellátottság, komfortfokozat és műszaki állapot ismertetését, meg kell jelölni továbbá a per-, teher és igénymentességre vonatkozó adatokat; különösen a lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen fennálló bérleti jog tényét),
- b) az elidegenítés kiíró által meghatározott feltételeit, ideértve a jogszabályban és az elidegenítésre kijelöléskor konkrétan meghatározott feltételeket,
- c) lakottan elidegenítésre kerülő lakások esetében:
 - a lakottság tényének feltüntetését, illetve
 - lakás lakottan történő elidegenítése esetében a versenytárgyalás nyertesének azon kötelezettségét, hogy az önkormányzati bérlakást a bérlő és bejelentett családtagjai bentlakásával együtt vásárolja meg, valamint
 - a lakás-bérleti díját a lakás adásvételi szerződés megkötésétől számított három évig a mindenkor hatályban lévő és az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbéréről szóló önkormányzati rendelet alapján állapítja meg, valamint

Hatályon kívül helyezte a 30/2006 (V. 2.), valamint a 31/2006 (V. 2.) sz. rendelet 2006. május 2-től

- az önkormányzati bérlakáson fennálló lakbér, ill. a Lakástörvény 35. § (1) bekezdésében meghatározott külön szolgáltatási díjtarozás követelésének engedélyezése fejében kiegyenlíti a követelés összegét legkésőbb a vételár megfizetésével egyidejűleg,
- d) nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése esetében nyertes ajánlattevő kötelezettségét, hogy a szerződés megkötése előtt igazolnia kell, hogy adó módjára behajtható köztartozása, illetve a társadalombiztosítással szembeni tartozása nincs,
- e) fizetési feltételeket,
- f) a versenytárgyalás fontosabb eljárési szabályait,
- g) amennyiben a tulajdonosi jogkör gyakorlója előírja, az ajánlati biztosíték mértékét és befizetésének módját, a 12.-13. pontokban foglaltakra való figyelmeztetést,
- h) az értékesítésre kerülő lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség megtekintésének időpontjára vonatkozó tájékoztatást, azzal hogy a lakás, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiség megtekintését minden érdeklődő számára lehetővé kell tenni,
- i) a jelentkezés helyét, módját és határidejét,
- j) azt a kikötést, hogy a versenytárgyalás nyelve magyar,
- k) a Kiíró azon jogának fenntartását, hogy:
 - 1.) a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a soron következő legkedvezőbb ajánlattevővel szerződést kötni,
 - 2.) a versenytárgyalást eredménytelennek nyilvánítsa,
 - l) a jelentkezés érvénytelenségének feltételeit (3. pont előírásainak megsértése),
 - m) esetleges egyéb információkat, adatokat.

Az ajánlattételi határidő

9./ (1) A Kiíró a versenytárgyalásra jelentkezés határidejét (ajánlattételi határidő) nem határozhatja meg az árverési hirdetmény közzétételétől számított 10 napnál rövidebb időtartamban.

(2) A Kiíró az ajánlattételi határidőt indokolt esetben egy alkalommal, legfeljebb 15 nappal meghosszabbíthatja, de ezt a tényt - az indok megjelölésével - árverési hirdetménye közzétételével megegyező helyeken, az eredeti ajánlattételi határidő lejárta előtt legalább 5 nappal köteles hirdetményben megjelentetni.

10./ (1) A Kiíró jogosult ajánlatát az ajánlattételi határidő lejárta előtt visszavonni, de erről az árverési hirdetmény közzétételével megegyező helyeken az ajánlattételi határidő lejárta előtt köteles hirdetményt megjelentetni.

(2) Ajánlata visszavonása esetén - amennyiben a dokumentációt az ajánlattevő ellenérték fejében kapta meg - a Kiíró köteles az ellenértéket 15 munkanapon belül visszafizetni, ha az ajánlattevő a dokumentációt hiánytalanul visszaadja.

(3) Az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig visszavonhatja jelentkezését.

Az ajánlati biztosíték

11./ (1) A versenytárgyaláson való részvétel ajánlati biztosíték megfizetéséhez köthető. Ennek összege nem lehet több a forgalmi érték 10%-ánál.

(2) A Kiíró az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja.

Hatályon kívül helyezte a 30/2006 (V. 2.), valamint a 31/2006 (V. 2.) sz. rendelet 2006. május 2-től

12./ A Kiíró az ajánlati biztosítékot ajánlata visszavonása, a versenytárgyalás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – a versenytárgyalást követően - a nem nyertes ajánlattevők részére köteles 15 munkanapon belül visszafizetni.

13./ A nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosíték a vételárba beszámításra kerül, de ha a szerződés megkötése neki felróható vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, a biztosítékot elveszti. Az elvesztett biztosíték a Kiíróé. Azt, hogy a szerződés megkötése nem neki felróható vagy nem az érdekkörében felmerült más ok miatt hiúsult meg, a nyertes ajánlattevőnek kell bizonyítani.

A versenytárgyalás eljárási szabályai

14./ A versenytárgyalás lebonyolítására a 15-21. pontok az irányadóak azzal, hogy a lebonyolításra további szabályokat - jelen rendelethez igazodóan - a Kiíró az elidegenítésre kijelöléskor meghatározhat.

15./ A versenytárgyalást közjegyző jelenlétében kell megtartani, és annak nyertesét kihirdetni.

16./ (1) A kikiáltási árat és a licitlépcsőt a kiíró határozza meg.

(2) A versenytárgyalás levezetéséről az elidegenítéssel megbízott köteles gondoskodni.

(3) A versenytárgyalást levezető köteles ismertetni:

- az versenytárgyalás tárgyának adatait (cím, hrsz., tulajdoni hányad, alapterület, komfortfokozat),
- az elidegenítés feltételeit,
- a versenytárgyalás meghirdetése hitelességének körülményeit,
- a kikiáltási árat,
- a lebonyolítás szabályait.

17./ A versenytárgyalás megkezdésekor az ajánlattevő(k)nek nyilatkozniuk kell az értékesítésre kerülő lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség megismeréséről, továbbá hogy a versenyztetés szabályait magukra nézve kötelezőnek elismerik. A lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség megtekintésének elmulasztása esetében ajánlattevő(k)nek nyilatkozni kell arról is, hogy a mulasztás következményeit vállalják.

18./ (1) A versenytárgyaláson licitálni csak az árverésvezetőtől kapott sorszámozott táblákkal lehet, melyek a versenytárgyalás kezdetén név és cím ellenében térítésmentesen kerülnek kiadásra. A tárgyalás során az árverésvezető által bementett licitár alapján a jelentkezők táblájuk felemelésével jelzik vásárlási szándékukat.

(2) A tétet az árverésvezető licitlépcsőnként emeli, és a kikiáltási ár feletti legjobb ajánlat elhangzása után következnek a leütés.

19./ (1) A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni. A jegyzőkönyvben fel kell tüntetni:

- a) a résztvevők, illetve meghatalmazottjuk nevét,
- b) érvénytelenül jelentkezők ismertetését, az érvénytelenség indokával,
- b) az eljárás menetének összefoglalását,
- c) eljárás eredményének ismertetését,
- d) eredménytelenség esetében ennek indokát, továbbá
- e) egyéb, a résztvevők által fontosnak tartott tényeket, eseményeket és körülményeket.

(2) A jegyzőkönyvet a versenytárgyalás résztvevőinek a tárgyalást követő öt munkanapon belül meg kell küldeni.

Hatályon kívül helyezte a 30/2006 (V. 2.), valamint a 31/2006 (V. 2.) sz. rendelet 2006. május 2-től

20./ (1) A versenytárgyalás nyertese az, aki a kikiáltási árhoz képest a legmagasabb vételi ajánlatot teszi.

(2) A nyertes kihirdetése a versenytárgyaláson nyilvánosan, közjegyző jelenlétében történik.

(3) A kiíró döntésétől függően a nyertest soron követő legkedvezőbb ajánlatot tevő személyét is ki kell hirdetni, azzal, hogy a nyertes visszalépése esetében szerez szerződéskötésre jogosultságot.

21./ A Kiíró a versenytárgyalás során készített jegyzőkönyvet, dokumentumokat köteles öt évig megőrizni, továbbá ellenőrzés esetén az ellenőrzést végző szerv, személyek rendelkezésére bocsátani.

A versenytárgyalás érvénytelensége és eredménytelensége

22./ (1) Érvénytelen a versenyztetési eljárás, ha a versenytárgyalás időpontjában az összeférhetlenségi szabályokat megsértették, illetve ha valamelyik ajánlattevő az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el.

(2) Eredménytelen a versenytárgyalási eljárás, ha

a) a versenytárgyalásra jelentkezőket nem nyújtottak be, vagy a jelentkezések mindegyike érvénytelen,

b) a versenytárgyaláson egyetlen ajánlattevő sem jelent meg,

c) résztvevők a kikiáltási árakra nem licitálnak,

d) a kikiáltási árat, vagy azt meghaladó ajánlatot többen is tartják, és nincs aki azt meghaladó ajánlatot tesz, kivéve, ha az azonos ajánlatot tevők közösen kívánják a vagyontárgyat megvásárolni

e) a Kiíró az eljárás érvénytelenítéséről döntött.

(3) Az eredménytelen versenytárgyalást követően új versenytárgyalást kell kiírni, kivéve ha a Kiíró ettől eltérően határoz. Ez a szabály az irányadó arra az esetre is, ha a második legkedvezőbb vételi ajánlatot tevő vásárlása valamilyen okból megghiúsul.

Szerződéskötésre vonatkozó szabályok

23./ (1) A Kiírónak a szerződést a versenytárgyalás nyertesével kell megkötnie.

(2) A nyertes visszalépése esetén a kiíró döntésétől függően a versenytárgyalás soron következő helyezettjével kell megkötni a szerződést.

24./ (1) Az adásvételi szerződést a versenytárgyalás nyertesével a tárgyalás napjától számított 30 napon belül kell megkötni. A határidő egy alkalommal, legfeljebb 15 nappal meghosszabbítható, melyet a felek írásban rögzítenek.

(2) Ha a nyertes pályázó az (1) bekezdésben meghatározott szerződéskötési kötelezettségének nem tesz eleget, szerződéskötési jogosultságát elveszti.

III. FEJEZET

ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

25./ E melléklet alkalmazásában összeférhetlenséget kell megállapítani, ha versenytárgyalás lebonyolításában az a természetes személy, szervezet, vagy képviselőjük vesz részt, aki maga is ajánlattevő vagy annak

- közeli hozzátartozója (Ptk. 685. § b.) pont),

- munkavégzésre irányuló jogviszony alapján felettese, vagy alkalmazottja,

- más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója, vagy foglalkoztatottja,

Hatályon kívül helyezte a 30/2006 (V. 2.), valamint a 31/2006 (V. 2.) sz. rendelet 2006. május 2-től

- ha bármely oknál fogva nem várható el az ügy elfogulatlan megítélése.

Záró rendelkezések

9. § (1) Jelen rendelet 2004. június 1-jén lép hatályba.

(2) A Rendelet jelen módosítással, illetve kiegészítéssel nem érintett rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.

Budapest, 2004. május 20.

Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna s.k.
j e g y z ő

Dr. Mester László s.k.
polgármester

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Budapest, XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott, lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló, többször módosított 15/1994. (IV. 22.) számú önkormányzati rendelet a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek harmadik személy részére történő elidegenítése tekintetében főszabályként a licitáláson történő értékesítést írja elő, ám a licitálás részletes szabályait a rendelet nem határozza meg.

A rendelet módosítás célja a Rendelet szövegének pontosításán túl a liciten történő értékesítés szabályainak meghatározása, amely szabályozás biztosítja az önkormányzat gazdálkodásában a lakások elidegenítése esetében a verseny torzulásmentes érvényesülését.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1-2. §-hoz A lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése tekintetében pontosítja az értékesítés módját, azaz hogy az elidegenítés nem pályázat, hanem licit útján történik.

3. §-hoz A fejezetcím szövegét pontosítja.

4-6. §-hoz A lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése tekintetében pontosítja az értékesítés módját, azaz hogy az elidegenítés nem pályázat, hanem licit útján történik.

7. §-hoz Tárgyi jogszabályhely hatályon kívül helyezését indokolja, hogy a polgármesteri hatáskörbe utalt részletfizetés engedélyezési jogkör esetköre nem egyértelműen meghatározott. A fizetési feltételeket az elidegenítésre kijelöléskor a Képviselő-testület meghatározhatja.

8. §-hoz A versenytárgyalás részletes szabályait határozza meg.

9. §-hoz Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Budapest, 2004. május 20.

Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna s.k.
j e g y z ő

Dr. Mester László s.k.
polgármester