

ELŐTERJESZTÉS

a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvényben megállapított feladatkörében eljárva, a vonatkozó jogszabályok alkalmazásával megalkotta a „XV kerületi Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, elidegenítésének szabályairól” szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendeletet (továbbiakban Rendelet), továbbá elfogadta az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendeletet (továbbiakban Vagyonrendelet). A rendeletek tartalma a megalkotásukat követően a jogszabályi előírások változásaihoz igazodva folyamatosan aktualizálásra kerültek. A két rendelet egyedi szabályozási céljaik mellett több pontban is kapcsolódik egymáshoz, ezért az előírások közötti összhang az alkalmazás során fontos elvárás. A módosítási javaslat elkészítésekor, a harmonizáción kívül további szempont volt a Rendelet végrehajtása folyamán esetlegesen felmerült alkalmazási nehézségek kiküszöbölése a szabályozási szövegezés egyszerűségének és közérthetőségének megtartásával.

A Rendelet alkalmazásával kapcsolatos tapasztalatok, a rendeletek között szükséges összhang széleskörű biztosítása, valamint az Önkormányzat 2021. évi költségvetésének egyensúlyban tartásának érdekében rövid időszak alatt felmerülő, nagyszámú elidegenítési igény miatt időszerűvé vált a Rendelet egyes szabályainak újbóli felülvizsgálata.

A Rendelet előírásai szerint az önkormányzati tulajdonú lakás-, és helyiségingatlanok értékesítése esetén a tulajdonosi jogok gyakorlója a tulajdonjog ellenértékét értékbecslés alapján állapíttatja meg, amely 90 napon belül használható fel. A szakértő forgalmi értékbecslés ingatlanonként nagy szakértelmet követelő, időigényes feladat. Az elidegenítésre javasolt ingatlanokra vonatkozó tulajdonosi döntések - az előzetes egyeztetéseket is figyelembe véve - a gyakorlatban nehezen valósul meg a rendelet követelményei szerinti 90 napos időintervallumon belül, ezért gyakorivá vált az értékbecslések költségvonzattal járó, aktualizálási igénye. A tapasztalatok szerint a megrendelt, de különböző okok miatt egy éven belül aktualizálásra került szakértői értékbecslések tartalmában és a megállapított értékben gyakorlatilag nem történt változás. A hatályossági időszak módosítását indokolja továbbá az a tény is, hogy az ily módon, a szakértő által meghatározott forgalmi érték tulajdonosi hatáskörben változtatható, illetve - a Rendelet előírásainak megfelelően legalacsonyabb összegként - az elidegenítési versenytárgyalásban csak kiindulási alapként szolgál.

A Rendelet alapján lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján kell elidegeníteni, lebonyolításakor a mindenkor hatályos Vagyonrendeletben foglaltakat kell alkalmazni, amelynek melléklete tartalmazza a szükséges eljárásrendet. A két rendelet együttes használata alátámasztja a konszenzus szükségességét, amelyet tovább erősítenek a rendeleti kereszthivatkozások. Jelenleg a két rendelet eltérő módon szabályozza a tulajdonosi jogokat gyakorlók körét meghatározó értékhatárokat, amelyeket a leírtak alapján célszerű összhangba hozni. Az ingatlanpiaci változások dinamizmusára tekintettel, a rendelet aktualizálás automatizmusa érdekében célszerű az értékhatárt a rendeleti szabályozástól függetlenül előírni, azt a költségvetési törvényben meghatározott összeghez kötni.

A Rendelet előírásai szerint az elidegenítés alapvetően versenytárgyalás útján történik, azonban a jogszabályban meghatározott értékhatárt el nem érő, jól meghatározott esetekben lehetőség van ennek mellőzésére. A Rendelet alkalmazása során szerzett tapasztalatok alapján közösségi, lakossági érdekeket szolgálva célszerű a kivételek körét bővíteni.

A Rendelet módosításához kapcsolódó egyeztetések eredményeképp a függelékek tartalma is, illetve az ahhoz kapcsolódó előírások is változtatásra, illetve aktualizálásra kerültek.

A javasolt módosítások közötti könnyebb eligazodás érdekében a hatályos Rendelet és a Rendelet-tervezet szövegét változásonként összehasonlító táblázat készült.

A Rendelet módosítási javaslat tartalmazza az általános és részletes indoklást, valamint hatásvizsgálatot.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendeletalkotási javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2021. május „11”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: 17/2004 (IV.1) ök. rendelet módosítás
2. számú melléklet: 17/2004 (IV.1.) ök. rendelet módosítás általános és részletes indoklás
3. számú melléklet: Jelenleg hatályos és tervezett 17/2004. (IV.) ök. rendelet szövegváltozás összevetés
4. számú melléklet: 17/2004 (IV.1.) ök. rendelet módosítás hatásvizsgálati lap

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2021. május 11. Aláírás: 

3. Bizottságok: Jogi Bizottság

4. Jegyzői láttamozás:

2021. május 11. Aláírás: 

5. Meghívandók: ---

6. Háttéranyag Jegyzői Irodán található.

Rendeletalkotási javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a(z)/2021. ikt. sz. előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja/2021. (.....) önkormányzati rendeletét a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendeletének módosításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2021. május 27. (elfogadásra)

2021. június 8. ((kihirdetésre)

Jogszabályi hivatkozások:

- Magyarország Alaptörvénye (2011 április 25) 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontja
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában, 109. § (4) bekezdésében, 143. § (4) bekezdés i) pontja
- 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyronról 3. § (1) bekezdés 6. és 10. pontja, 5. § (5) bekezdés b) pontja és (6) bekezdése,, 6. § (5)-(6) bekezdése, 7. § (1) bekezdése, 11. § (13) bekezdése és (16) bekezdése, 13. § (1) bekezdés, 14. § (2) bekezdés, 18. § (1) bekezdése,
- 2011. évi CXCV. törvény az államháztartásról szóló 97. § (2) bekezdése,
- 2020. évi XC. törvény Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről 5. § (3) bekezdés b) pontja
- 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 54. és 58. §-a
- 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet a XV. kerületi Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, elidegenítésének szabályairól
- 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet az Önkormányzat vagyronáról és a vagyongazdálkodás szabályairól

A rendeletalkotáshoz minősített szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2021 MÁJ 11.
Átvette:.....

.....nyességi
felülvizsgálatra érkezett:.....

2021 MÁJ 11.hó-n
Kli

**Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata
Képviselő-testületének**

..../2021. (.....) önkormányzati rendelete

**a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára
szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati
rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat polgármestere mint a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete feladat- és hatáskörének a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti gyakorlója a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) és (3) bekezdésében, az 58. § (2) és (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (III. 31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) és (3) bekezdésében, az 58. § (2) és (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”

2. §

Az R. 2. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az elfogadott vagyiskoncepció és a Kt. által jóváhagyott változások alapján az 1. számú függelékben szereplő adatok naprakész állapotban tartásáról a polgármester gondoskodik.”

3. §

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

„(3) Ha a telek az építésügyi jogszabályokban előírt legkisebb teleknagyságot meghaladja és abból az előírások szerint új telek alakítható ki, azt meg lehet osztani. A telekfelosztási eljárást a tulajdonos döntése után a vagyongazdálkodó kezdeményezi a telekalakítási hatóságnál építéshatóságnál.”

4. §

Az R. 3/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi érték feletti lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján kell elidegeníteni.”

5. §

Az R. 5. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Versenytárgyalás kiírásáról a Kt. dönt, ha a lakás vagy helyiség piaci forgalmi értéke a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt meghaladja, és az elidegenítés egyéb feltételei is fennállnak.”

6. §

Az R. 6. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A vételre történő kijelölésről és a felajánlásról a lakásgazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha az elidegenítésnek az Ltv.-ben és e rendeletben meghatározott egyéb feltételei is fennállnak, és a lakás, helyiség, tetőtér vagy önkormányzati tulajdonrész forgalmi értéke nem haladja meg a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt.”

7. §

Az R. 7. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A lakások és helyiségek közül nem elidegeníthetők azok, amelyek:)

„b) e rendelet hatályba lépése után, területi építési szabályzat kötelező szabályozási vonallal vagy távlati közlekedés fejlesztés érdekében beépítésre nem szánt övezeti besorolással érintettek, kivéve, ha meglévő, szomszédos rendeltetési egység bővítésének célját szolgálná,”

8. §

Az R. 14. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Önkormányzat lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdekében, a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság döntése alapján, a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén a versenytárgyalás mellőzhető. Önkormányzati lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdek lehet különösen a magánszemélyek, helyi közösségek, társasházi lakóközösségek, helyben vállalkozói tevékenységet folytató egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság és az Önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró körülmény.”

9. §

Az R. 1. függeléke helyébe az 1. függelék lép.

10. §

Az R.

- a) 7. § (1) bekezdés a) pontjában a „helyi” szövegrész helyébe a „kerületi” szöveg,
- b) 14. § (2) bekezdésében a „3” szövegrész helyébe a „12” szöveg,
- c) 15. § (7) bekezdésében a „90 napon” szövegrész helyébe az „1 éven” szöveg lép.

11. §

Hatályát veszti az R. 2. § (5) és (6) bekezdése és 2. függeléke.

12. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

dr. Filipisz Andrea
jegyző

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet 2021. napján került kihirdetésre.

dr. Filipisz Andrea
jegyző

1. függelék a 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelethez

A Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat 100%-os tulajdonát képező ingatlanok

1. Adria utca 33.
2. Apolló utca 7.
3. Arany János utca 35.
4. Batthyány utca 29.
5. Bácska utca 5. (Bocskai utca 2.)
6. Beller Imre utca 117.
7. Beller Imre utca 120.
8. Bethlen Gábor utca 92.
9. Bethlen Gábor u. 145.
10. Bocskai utca 22.
11. Bocskai utca 26.
12. Bocskai utca 30.
13. Drégelyvár u. 6.
14. Dessewffy Arisztid utca 44/A
15. Dugonics utca 22.
16. Eötvös utca 47.
17. Eötvös utca 123.
18. Erdőkerülő utca 34.
19. Esthajnal utca 2. (Közvágóhíd utca 13.)
20. Fő út 47.
21. Fő út 57.
22. Fő út 72/A
23. Fő út 94.
24. Gubó utca 2-6.
25. Irány utca 5.
26. Kajár utca 7.
27. Károlyi Sándor út 113.
28. Kinizsi utca 42.
29. Kinizsi utca 63.
30. Kinizsi utca 68.
31. Kinizsi utca 90.
32. Klapka György u. 122.
33. Klebelsberg Kunó utca 24.
34. Kolozsvár utca 32.
35. Kozák tér 20.
36. Közvágóhíd u. 15.
37. Madách utca 27/C
38. Mogyoród útja 1.
39. Mogyoród útja 37.
40. Molnár Viktor utca 24.

41. Neptun utca 72.
42. Népfelkelő utca 41.
43. Népfelkelő utca 96.
44. Öregfalusi utca 18.
45. Palánk utca 54.
46. Palánk utca 74.
47. Páskomliget u. 47.
48. Pázmány Péter utca 1/B
49. Pázmány Péter utca 1-E
50. Pázmány Péter utca 18/B
51. Pázmány Péter utca 27.
52. Pázmány Péter utca 85.
53. Pázmány Péter utca 86.
54. Pázmány Péter utca 106/A
55. Pestújhelyi út 47.
56. Pestújhelyi út 65.
57. Pozsony utca 17.
58. Rádda Barnen utca 37. (Beller Imre utca 69.)
59. Rákos út 88.
60. Rákos út 125.
61. Rákos út 127.
62. Rákos út 233.
63. Rákospalotai Körvasút sor 43.
64. Rákospalotai Körvasút sor 89.
65. Rekettye utca 58.
66. Sín utca 22.
67. Sín utca 24/b
68. Szentmihályi út 14.
69. Szentmihályi út 17.
70. Szerencs utca 10.
71. Szerencs utca 27.
72. Széchenyi tér 9.
73. Szilas park 1-3.
74. Szöcs Áron utca 5. (Bocskai utca 8.)
75. Szűcs István utca 20.
76. Tarpai tér 1.
77. Thököly út 30.
78. Vasvári Pál u. 10.
79. Vasvári Pál utca 30/B
80. Wesselényi utca 1-3.
81. Zsókavár u. 43-47.

Általános indokolás

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete 2004. áprilisban alkotta meg a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban Rendelet). A rendelet szövegezése az eltelt 17 év alatt a jogszabályi változások következtében folyamatosan aktualizálásra került, azonban a rendelet alkalmazásával kapcsolatos tapasztalatok, a végrehajtása során felmerült esetleges alkalmazási nehézségek, az önkormányzat vagyongazdálkodását szabályozó rendelettel szükséges összhang, valamint az ingatlan elidegenítési feladatok időszerűsége és az ezzel kapcsolatos elvárások esedékessé tették a rendelet szabályainak felülvizsgálatát.

A felülvizsgálat alapvető célja a rendelet alkalmazásával kapcsolatos tapasztalatok felhasználásával, az aktuális célok figyelembevételével, közérthető, egyértelmű, átlátható jól alkalmazható rendelet alkotása, amely megfelel az ingatlan elidegenítési folyamattal kapcsolatos elvárásoknak és hatékonyan támogatja az üzleti célú, önkormányzati tulajdonú ingatlanok, ingatlanrészek értékesítésének végrehajtását, valamint biztosítja a kapcsolódó rendeletek közötti harmonizációt.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A bevezető rész pontosítása a megváltozott jogszabályra tekintettel vált szükségessé.

2. §-hoz

Figyelemmel arra, hogy csak egy függeléke van a rendeletnek a szöveg pontosítására van szükség.

3. §-hoz

A telekfelosztásra vonatkozó rendelkezéseket pontosítja.

4.-6. §-hoz

A rendelet alapján lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján kell elidegeníteni, lebonyolításakor a mindenkori hatályos vagyონrendeletben foglaltakat kell alkalmazni. A képviselő-testület megalkotta az Önkormányzat vagyónáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendeletet, amely melléklete tartalmazza a szükséges eljárásrendet. A két rendelet együttes alkalmazásával valósítható meg a jogszabályi előírásoknak megfelelő, hatékony, értékesítés, ezért elengedhetetlen a kettő közötti összhang. A tulajdonosi jogok gyakorlásának jogosultját meghatározó értékhatár a két rendeletben jelenleg eltérő módon került meghatározásra, ezért a leírtak alapján célszerű összhangba hozni. Az ingatlanpiaci változások dinamizmusára tekintettel, az alkalmazás aktualizálás automatizmusa érdekében, az értékhatárt ésszerű volt olyan, költségvetési és jogszabályi hatásokat is figyelembe vevő előíráshoz kötni, melynek változása képviselő-testületi döntéstől független, ezért az értékhatárt célszerű volt a költségvetési törvényben meghatározott összeghez kötni. A feltüntetett szakaszokban az ezirányú korrekciók történnek.

7. §-hoz

A kerületi építési szabályzat alapján kötelező szabályozási vonallal vagy távlati közlekedés fejlesztés érdekében beépítésre nem szánt övezeti besorolással érintett nem elidegeníthető lakások és helyiségek esetében - a gyakorlati példákat figyelembe véve - a módosítás kivételként határozza meg azt az esetet, ha az elidegenítés a meglévő, szomszédos rendeltetési egység bővítését szolgálja.

8. §-hoz

A rendelet előírásai szerint az elidegenítés alapvetően versenytárgyalás útján történik, azonban értékhatárt el nem érő meghatározott esetekben lehetőség van ennek mellőzésére. A rendelet alkalmazás során felmerült az igény társasházakban található önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiségek, közösségi célra történő, társasházi közösségek általi, versenytárgyalás nélküli megvásárlására, melyet jelen szakasz teremt meg.

9. §-hoz

A Rendelet 2. § (7) bekezdése szerint az elfogadott vagyonkoncepció és a vagyonkataszter alapján azon épületek nyilvántartásának naprakészségéről, melyekben az összes lakás és/vagy a helyiség kizárólagos önkormányzati tulajdonban van, a polgármester gondoskodik. A változások figyelembevételével kerül cserélésre a függelék.

10. §-hoz

A rendelet előírásai szerint az önkormányzati tulajdonú lakás-, és helyiségingatlanok értékesítése esetén, a tulajdonjog ellenértékét megállapító értékbecslés 90 napon belül használható fel. Az elidegenítésre javasolt ingatlanokra vonatkozó tulajdonosi döntések az előzetes egyeztetéseket is figyelembe véve a gyakorlatban nehezen valósul meg a rendelet követelményei szerinti 90 napos időintervallumon belül, ezért gyakorivá vált az értékbecslések költségvonzattal járó, aktualizálási igénye. A tapasztalatok szerint a különböző okok miatt egy éven belüli aktualizálásra került szakértői értékbecslések tartalmában és értékében gyakorlatilag nem történt változás, azonban elkészítése ismételt költségekkel járt. Az ily módon, szakértő által meghatározott forgalmi érték, a versenytárgyalásban csak a kiindulásként használt legalacsonyabb összeget határozza meg, ami a versenytárgyalás folyamán jelentősen módosulhatott, illetve azt – az aktuális ismereteik birtokában - a tulajdonosi jogok gyakorlója is megváltoztathatta. Fenti tények ismeretében a költségcsökkentési és rugalmassági célokat is figyelembe véve előnyökkel jár az értékbecslési tanúsítványok felhasználhatósági időszakának 12 hónapra történő bővítése.

11.-12. §-hoz

Hatályon kívül helyező és hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.

17/2004. (IV.1.) ök. rendelet a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól		
Hely	Eredeti szöveg	Javasolt változás
Bevezetés	Az 1994. évi XVII. törvénnyel módosított, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 54. és 58. §-ának, valamint a 62/B. §-ának (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) a XV. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, elidegenítésének feltételeiről a következő rendeletet alkotja.	<u>Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat polgármestere mint a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete feladat- és hatáskörének a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti gyakorlója</u> a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) és (3) bekezdésében, az 58. § (2) és (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, <u>Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:</u>
2. § (5)	A rendelet 2. számú függeléke tartalmazza a műemlék és műemlék jellegű épületeket.	<u>A rendelet 2. számú függeléke tartalmazza a műemlék és műemlék jellegű épületeket.</u>
2. § (6)	A kiemelt I-II. és egyéb övezetbe tartozó helyiségeket a 3. számú függelék tartalmazza.	<u>A kiemelt I-II. és egyéb övezetbe tartozó helyiségeket a 3. számú függelék tartalmazza.</u>
2. § (7)	Az elfogadott vagyonkonceptió és a Kt. által jóváhagyott változások alapján az 1-3 számú függelékben szereplő adatokat naprakész állapotban tartásáról a polgármester gondoskodik.	Az elfogadott vagyonkonceptió és a Kt. által jóváhagyott változások alapján az 1-3 számú függelékben szereplő adatokat naprakész állapotban tartásáról a polgármester gondoskodik.
3. § (3)	Ha a telek az építésügyi jogszabályokban előírt legkisebb teleknagyságot meghaladja és abból az előírások szerint új telek alakítható ki, azt meg lehet osztani. A telekmegosztási eljárást a tulajdonos döntése után a vagyonkezelő kezdeményezi az építéshatóságnál.	Ha a telek az építésügyi jogszabályokban előírt legkisebb teleknagyságot meghaladja és abból az előírások szerint új telek alakítható ki, azt meg lehet osztani. <u>A telekfelosztási</u> eljárást a tulajdonos döntése után a vagyonkezelő kezdeményezi az <u>telekalakítási</u> hatóságnál.
3/A § (1)	A nettó 20 millió forint forgalmi érték feletti lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján kell elidegeníteni.	<u>A mindenkori költségvetési törvényben a versenyztetésre megállapított egyedi</u> forgalmi értékhatárt feletti lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket versenytárgyalás útján kell elidegeníteni.
5. § (1)	Versenytárgyalás kiírásáról a Kt. dönt, ha a lakás vagy helyiség piaci forgalmi értéke a nettó 20.000.000.- Ft-ot meghaladja, és az elidegenítés egyéb feltételei is fennállnak.	Versenytárgyalás kiírásáról a Kt. dönt, ha a lakás vagy helyiség piaci forgalmi értéke a <u>mindenkori költségvetési törvényben a versenyztetésre megállapított egyedi forgalmi</u> értékhatárt meghaladja, és az elidegenítés egyéb feltételei is fennállnak.
6. § (1)	A vételre történő kijelölről és a felajánlásról a lakásgazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha az elidegenítésnek az Ltv.-ben és e rendeletben meghatározott egyéb feltételei is fennállnak, és a lakás, helyiség, tetőtér vagy önkormányzati tulajdonrész	A vételre történő kijelölről és a felajánlásról a lakásgazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha az elidegenítésnek az Ltv.-ben és e rendeletben meghatározott egyéb feltételei is fennállnak, és a lakás, helyiség, tetőtér vagy önkormányzati tulajdonrész forgalmi értéke nem haladja meg <u>a mindenkori</u>

3. melléklet a/2021. ikt. sz. előterjesztéshez

	forgalmi értéke nem haladja meg a nettó 20.000.000.- Ft-ot.	<u>költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt</u>
7. § (1) a)	e rendelet hatályba lépése után, helyi építési szabályzat, illetve kerületi szabályozási terv alapján, vagy jogerős hatósági határozattal bontásra kijelölt épületben vannak,	e rendelet hatályba lépése után, <u>kerületi</u> építési szabályzat alapján, vagy jogerős hatósági határozattal bontásra kijelölt épületben vannak,
7. § (1) b)	e rendelet hatályba lépése után, helyi építési szabályzat, illetve kerületi szabályozási terv alapján rehabilitációra kijelölt területen vannak, vagy telekalakítással érintettek,	e rendelet hatályba lépése után, <u>kerületi</u> építési szabályzat alapján <u>kötelező szabályozási vonallal vagy távlati közlekedés fejlesztés érdekében beépítésre nem szánt övezeti besorolással érintettek, kivéve, ha meglévő, szomszédos rendeltetési egység bővítésének célját szolgálja.</u>

3. melléklet a/2021. ikt. sz. előterjesztéshez

14. § (1)	Az Önkormányzat lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdekéből, a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság döntése alapján, a nettó 20.000.000,- Ft egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén a versenytárgyalás mellőzhető. Önkormányzati lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdek lehet különösen a magánszemélyek, helyi közösségek, a helyben vállalkozói tevékenységet folytató egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság és az Önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró körülmény.	Az Önkormányzat lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdekéből, a vagyongazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság döntése alapján, <u>a mindenkor költésvetési törvényben a versenyztetésre megállapított</u> egyedi forgalmi értékhatárt el nem érő hasznosítás esetén a versenytárgyalás mellőzhető. Önkormányzati lakás-, vagy helyiséggazdálkodási érdek lehet különösen a magánszemélyek, helyi közösségek, <u>társasházi lakóközösségek</u> , a helyben vállalkozói tevékenységet folytató egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság és az Önkormányzat számára egyaránt társadalmi, gazdasági hasznossággal bíró körülmény.
14. § (2)	Az (I) bekezdésben foglalt elidegenítés esetén a tulajdonosi jogok gyakorlója az e rendelet 15. § (7) bekezdése alapján állapítja meg, a tulajdonjog ellenértékét. A vételár az értékbecslésben megállapított, vagy az értékbecslés lejártát követő 3 hónapon túli időpontban felülvizsgált (korrigált) piaci forgalmi értéknél alacsonyabb nem lehet.	Az (I) bekezdésben foglalt elidegenítés esetén a tulajdonosi jogok gyakorlója az e rendelet 15. § (7) bekezdése alapján állapítja meg, a tulajdonjog ellenértékét. A vételár az értékbecslésben megállapított, vagy az értékbecslés lejártát követő <u>12</u> hónapon túli időpontban felülvizsgált (korrigált) piaci forgalmi értéknél alacsonyabb nem lehet.
15. § (7)	Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely 90 napon belül használható fel.	Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely <u>egy éven</u> belül használható fel.

Függelék		
Hely	Jelenlegi tartalom	Módosítást követő tartalom
	Adria utca 33	Adria utca 33
	Apolló utca 7	Apolló utca 7
	Árvavár utca 9	
	Bácska utca 23	
	Bácska utca 5 (Bocskai 2)	Bácska utca 5 (Bocskai 2)
	Batthyány utca 29	Batthyány utca 29
	Beller Imre utca 49.	
	Beller Imre utca 117	Beller Imre utca 117
	Beller Imre utca 120	Beller Imre utca 120
	Bethlen Gábor utca 92	Bethlen Gábor utca 92
	Bocskai utca 22	Bocskai utca 22
	Bocskai utca 27	
	Bocskai utca 30	Bocskai utca 30
	Deák utca 2	
	Dessewffy Arisztid utca 44/A	Dessewffy Arisztid utca 44/A
	Eötvös utca 123	Eötvös utca 123
	Erdőkerülő utca 34	Erdőkerülő utca 34
	Esthajnal utca 2 (Közvágóhíd 13.)	Esthajnal utca 2 (Közvágóhíd 13.)
	Fő út 47	Fő út 47
	Fő út 57	Fő út 57
	Fő út 71 (Hubay 8.)	
	Fő út 72/A	Fő út 72/A
	Fő út 94	Fő út 94
	Gubó u. 2-6	Gubó u. 2-6
	Irány utca 5	Irány utca 5
	Kajár utca 7.	Kajár utca 7.
	Károlyi Sándor út 113	Károlyi Sándor út 113
	Kinizsi utca 42	Kinizsi utca 42
	Kinizsi utca 63	Kinizsi utca 63
	Kinizsi utca 68	Kinizsi utca 68
	Kinizsi utca 90	Kinizsi utca 90
	Klebelsberg Kunó utca 24	Klebelsberg Kunó utca 24
	Kolozsvár utca 32	Kolozsvár utca 32
	Kozák tér 20	Kozák tér 20
	Közvágóhíd u. 15	Közvágóhíd u. 15
	Madách utca 27/C	Madách utca 27/C
	Molnár Viktor utca 24	Molnár Viktor utca 24
	Pozsony utca 17	Pozsony utca 17
	Rádda Barnen utca 37 (Beller 69)	Rádda Barnen utca 37 (Beller 69)
	Rákóczi utca 36	
	Népfelkelő utca 41	Népfelkelő utca 41
	Oroszlán utca 98	
	Öregfalusi utca 18	Öregfalusi utca 18
	Palánk utca 54	Palánk utca 54
	Palánk utca 74	Palánk utca 74
	Pázmány Péter utca 106/A	Pázmány Péter utca 106/A
	Pázmány Péter utca 18/B	Pázmány Péter utca 18/B
	Pázmány Péter utca 1-E	Pázmány Péter utca 1-E
	Pázmány Péter utca 27	Pázmány Péter utca 27
	Pázmány Péter utca 85	Pázmány Péter utca 85
	Pázmány Péter utca 86	Pázmány Péter utca 86
	Rákos út 125	Rákos út 125
	Rákos út 127	Rákos út 127
	Rákospalotai Körvasút sor 43	Rákospalotai Körvasút sor 43
	Rákospalotai Körvasút sor 89	Rákospalotai Körvasút sor 89
	Rekettye utca 58	Rekettye utca 58

1.számú függelék

3. melléklet a/2021. ikt. sz. előterjesztéshez

Sín utca 22	Sín utca 22
Sín utca 24/b	Sín utca 24/b
Sín utca 25	
Szentmihályi út 14	Szentmihályi út 14
Szerencs utca 10	Szerencs utca 10
Szerencs utca 27	Szerencs utca 27
Szilas park 1-3	Szilas park 1-3
Szőcs Áron utca 5 (Bocskai 8)	Szőcs Áron utca 5 (Bocskai 8)
Sződliget utca 3	
Szűcs István utca 20	Szűcs István utca 20
Thököly út 30	Thököly út 30
Vasvári Pál utca 30/B	Vasvári Pál utca 30/B
	<u>Bethlen Gábor u. 145.</u> <u>Wesselényi u. 1-3.</u> <u>Pestújhelyi út 65.</u> <u>Drégelyvár u. 6.</u> <u>Neptun u. 72.</u> <u>Népfelkelő u. 96.</u> <u>Népfelkelő u. 41.</u> <u>Dugonics u. 22.</u> <u>Arany János u. 35.</u> <u>Eötvös u. 47.</u> <u>Bocskai u. 26.</u> <u>Pázmány Péter u. 1/B.</u> <u>Tarpai tér 1.</u> <u>Mogyoród útja 1.</u> <u>Mogyoród útja 37.</u> <u>Széchenyi tér 9.</u> <u>Szentmihályi út 17.</u> <u>Zsókavár u. 43-47.</u> <u>Páskomliget u. 47.</u> <u>Rákos út 233.</u> <u>Pestújhelyi út 47.</u> <u>Klapka György u. 122.</u> <u>Rákos út 88.</u> <u>Vasvári Pál u. 10.</u>

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

– Előzetes hatásvizsgálat –

a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet megalkotásához

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a előírja a jogszabály előkészítőjének, hogy előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérje a szabályozás várható következményeit és eredményéről tájékoztassa a helyi önkormányzat képviselő-testületét.

I. TÁRSADALMI, GAZDASÁGI HATÁSOK

A rendelet társadalmi hatása kedvezőnek nyilvánítható, mivel annak megalkotásával közérthetővé, átláthatóvá, egyeteművé válnak az ingatlan elidegenítési folyamatok, a döntéshozók körét meghatározó értékhatárok.

A rendelet a kerület gazdasági életére előreláthatólag nem lesz hatással.

II. KÖLTSÉGVETÉSI HATÁS

A rendelet az ingatlanértékestés gyors és hatékony lehetőségének megteremtésével hozzájárul a költségvetési folyamatok támogatásához, a költségvetés egyensúlyának fenntartásához szükséges ingatlan elidegenítések tervezett időben történő lebonyolításához.

III. KÖRNYEZETI, EGÉSZSÉGI KÖVETKEZMÉNYEK

A rendelet várhatóan a környezetre és az egészségre is kedvező hatással lesz, tekintettel arra, hogy elősegíti a rossz műszaki állapotú, jelenlegi társadalmi elvárásoknak nem megfelelő komfort fokozatú ingatlanok gyors értékesítését, a hosszabb ideje üresen álló, esetlegesen köztisztasági szempontból kritikus helyszínt képező, részlegesen elhanyagolt ingatlanok értékesítés következtében történő felszámolását.

IV. ADMINISZTRATÍV TERHEKET BEFOLYÁSOLÓ HATÁSOK

Az egyértelmű, átlátható, gyors értékesítési folyamatok lehetősége következtében emelkedhet az időszakra eső ingatlan elidegenítések száma, ami az adminisztratív terhek várható emelkedését vonhatja maga után.

V. JOGSZABÁLY MEGALKOTÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE, A JOGALKOTÁS ELMARADÁSÁNAK VÁRHATÓ KÖVETKEZMÉNYE

A rendelet eredeti megalkotását „a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról” szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. és 58. §-ának, valamint az azóta hatályon kívül helyezett 62/B §-nak (2) bekezdése tette kötelezővé. A jelenlegi módosítás megtételére jogszabályi kötelezettség nem áll fenn, a módosítások nem érintik a hivatkozott jogszabály rendeleti megvalósítást szabályzó kötelezettségeit.

Rendeletalkotás hiányában jelenleg csak a tulajdonosi jogok gyakorlásának határait megállapító kettős szabályozás miatt fennálló ellentmondás feloldás, valamint gyors

és hatékony ingatlanadást támogató értékbecslés felhasználási időszaka növelésének elmaradása okozna problémát.

VI. JOGSZABÁLY ALKALMAZÁSÁHOZ SZÜKSÉGES SZEMÉLYI, SZERVEZETI, TÁRGYI ÉS PÉNZÜGYI FELTÉTELEK

A IV. pontnál leírtakra tekintettel az időszakra eső ingatlanértékesítési ügyek emelkedése várható, melynek mértékét előre nehéz megítélni. A növekvő ingatlan elidegenítés várhatóan emeli a döntés előkészítési, a végrehajtásban a versenyeztetési eljárási folyamatok feladatait. Szűk keresztmetszet elsősorban az ingatlanok forgalmi értékét meghatározó szakértői értékbecslési feladatok ellátásánál keletkezhet, azonban megfelelő munkaszervezéssel a követelmények a jelenleg rendelkezésre álló humán erőforrással is teljesíthetők.

A szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak.