

1/12/12/2009.

Budapest, 2009. JAN 22

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

**Tárgy: tájékoztatás a Bp., X. Kada 120 – 124.
sz. alatti, 41203/42 hrsz.-ú ingatlan
nyilvános árverésen történő
értékesítésének lehetőségéről, illetve az
egyes bérleti szerződések felmondási
lehetőségéről.**

Tisztelt Képviselő-testület!

A 1859/2008. (XII. 18.)sz. Bp. Főv. X. ker. Kőb. Önk. határozatára tekintettel a fent megjelölt tárgyban az alábbi tájékoztatást terjesztjük elő.

I.) A Bp., X. Kada 120 – 124. sz. alatti, 41203/42 hrsz.-ú ingatlan nyilvános árverésen történő értékesítésének lehetősége.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőit megillető elővásárlási jog szabályait az alábbiak szerint határozza meg:

„58. § (1) Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.

(2) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárendedmény stb.) módját és feltételeit.

(3) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben nem említett egyéb helyiségei eladásának feltételeit.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 46/2007. (XII.19.) sz. önk. rendelet (továbbiakban: lakásrendelet) az alábbiak szerint rendelkezik a helyiségek elidegenítésének, illetve a bérlőt megillető elővásárlási jog szabályairól.

„10. § (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban helyiség) eladásáról és egyéb módon történő elidegenítéséről (apportálásáról) a (5) bekezdésben foglalt kivétellel a képviselő-testület dönt.

(3) Az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségre a bérlőt a Vagyonkezelő Zrt. felhívása alapján vételi lehetőség illeti meg, amennyiben

*- a helyiséget az Önkormányzat értékesítésre kijelölte,
- a helyiség az ingatlan-nyilvántartásban önálló tulajdonként van bejegyezve, vagy önálló tulajdonként bejegyezhető.*

(4) Üres helyiséget és az olyan helyiséget, amelynek bérlője a részére felajánlott vételi lehetőséggel nem élt pályázat útján lehet elidegeníteni.

11.§ (2) Az ajánlati kötöttség határideje a vételre történő felajánlásról szóló értesítés kézhezvételét követő naptól számított hatvanadik nap.

(3) A részére felajánlott vételi lehetőséggel csak az a bérlő élhet, akinek a szerződéskötés időpontjában adó, vagy adók módjára behajtandó köztartozása, bérleti díj és közüzemi díjhátraléka nincs. Az erre vonatkozó igazolásokat a szerződés megkötése előtt a bérlőnek kell beszerezni és átadni a Vagyonkezelő Zrt. részére.

13. § (1) A bérlőt (bérlőtársakat) elővásárlási jog illeti meg az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került helyiségekre. Bérlőtársi jogviszony esetén az elővásárlási jog a helyiség egészére gyakorolható.

(2) A társasházban lévő önkormányzati tulajdonú helyiség megüresedése esetén a tulajdonostársakat a megüresedéstől számított 6 hónapig elővásárlási jog illeti meg.

14. § (1) A bérlő a helyiséget a forgalmi érték 100%-ának megfelelő vételáron vásárolhatja meg.

(2) Üres állapotban és harmadik fél részére történő értékesítésnél a pályázat, illetve licit alapján történő eladás feltételei szerint kell eljárni a 9. §-ban megfogalmazottak alapján.

(3) Amennyiben a bérlő a vételárat a szerződés megkötésekor egy összegben fizeti meg, úgy a vételárból 20% kedvezményre jogosult.

(4) Amennyiben a bérlő a vételárat nem egy összegben fizeti meg, úgy a szerződés megkötésekor annak 30%-át, majd a fennmaradó részt 12 havi egyenlő részletben köteles megfizetni

(5) A vételárhátralék és járulékai kiegyenlítésének biztosítására jelzálogjogot, annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára.”

Az Ltv. 60. §-a kimondja, hogy:

60. § Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.

Az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (továbbiakban: Áht.) az alábbiak szerint rendelkezik:

„108. § (1) Az államháztartás alrendszeréhez kapcsolódó - a költségvetési törvényben, az állami vagyon kezelésére vonatkozó kormányrendeletben, illetőleg a helyi önkormányzat rendeletében, valamint a helyi kisebbségi önkormányzat határozatában meghatározott értékhatár feletti - vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát átengedni - ha törvény vagy állami vagyon esetében törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabály kivételt nem tesz - csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet. Nem vonatkozik ez a rendelkezés:

a) a bérbeadásra, használatba adásra, vagyonkezelésbe adásra, amennyiben az államháztartási körbe tartozó szervezet, illetve jogszabályban előírt állami, önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára történik,

b) ingatlancsere, amennyiben külön jogszabály - ide nem értve az önkormányzati rendeletet - a szolgáltatott ingatlan feletti rendelkezési jogot védetté nyilvánítással vagy más módon korlátozza, és az ellenszolgáltatás is ingatlan,

c) a helyi önkormányzat korlátozottan forgalomképes és forgalomképes vagyonának az Ötv. 80/A. § (5) bekezdés szerinti vagyonkezelésbe adására.”

Az Áht. általános jelleggel előírja tehát az önkormányzati vagyon tekintetében a versenytárgyalás alkalmazásának kötelezettségét meghatározott értékhatár fölött. Ezt az értékhatárt minden évben a **Magyar Köztársaság éves költségvetéséről szóló törvények** (továbbiakban: költségvetési törvény) állapítják meg, mely jelenleg 25 millió forint.

A költségvetésről szóló törvény felhatalmazza a helyi önkormányzatokat arra, hogy rendeletükben ennél kisebb összeget állapítsanak meg a versenytárgyalás tartásának kötelezettsége tekintetében.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2004. (VI.24.) sz. önkormányzati rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) 22. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„22.§ (1) a) Az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba, bérbe vagy kezelésbe adása, illetve más módon történő hasznosítása, e vagyon megterhelése hárommillió forint értékhatár fölött versenyzetési eljárás eredményeként történhet, a Képviselő-testület ettől önkormányzati érdekből (az 1990. évi LXV. törvény 8.§-ában meghatározott kötelezően ellátandó, illetve önként vállalt feladatok ellátásának elősegítése érdekében) minősített többséggel eltérhet.

b) Önkormányzati vagyon elidegenítése (értékesítése) során az a) pontban szereplő eltérés csak 20 millió forint értékhatárig történhet.

(2) Az Önkormányzat az (1) bekezdésben meghatározott értékhatár fölötti vagyonhasznosítás, értékesítés, vétel esetén értébecslési szakvéleményt köteles beszerezni.

(3) A hárommillió forint értékhatár alatti vagyonbeszerzés és értékesítés esetén a Polgármester dönt.”

A vagyonrendelet átfogóan állapítja meg a vagyon hasznosításának szabályait, azonban a hatálya nem terjed ki költségvetési szervek használatában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének kivételével – az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, továbbá a lakások és a forgalomképes önkormányzati vagyonnak minősülő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére, ekként jelen esetben rendelkezései nem alkalmazandóak.

Fenti jogszabályhelyekből az alábbi következtetés vonható le.

A helyiségekre az ingatlanok értékére tekintettel jelen esetben versenyeztetést (árverés vagy pályázat) kell tartani. A versenyeztetés során legjobb ajánlatot tevő ajánlatát meg kell küldeni az elővásárlásra jogosult bérlőnek.

Ha a bérlő az ajánlatot elfogadja, akkor vele kell megkötni az adásvételi szerződést.

Az adásvételi szerződés megkötését megelőzően – az Ltv. 60.§-ra tekintettel – ingatlanforgalmi szakvélemény készítése célszerű. Az adásvételi szerződést az elővásárlási jog gyakorlására jogosult bérlővel a szakvéleményben meghatározott, vagy más, az ingatlan helyi forgalmi értékét hitelesen mutató forrásban szereplő áron lehet érvényesen megkötni. A versenyeztetés is egy alkalmas, és egyben a leghitelesebb eredményt produkálni képes módszer az ingatlan helyi forgalmi értékének meghatározására, ugyanis egy jól megszervezett versenytárgyalás során képes kialakulni az az ár, amely az ingatlan pillanatnyi helyi forgalmi értékét a leghitelesebben mutatja.

Álláspontunk szerint, amennyiben az ingatlanforgalmi szakvélemény magasabb árat határoz meg, mint a versenyeztetés során tett legkedvezőbb ajánlat, úgy erre az esetre a pályázati kiírásnak érdemes rendelkeznie arról, hogy az önkormányzat diszkrecionális joga eldönteni, hogy egyébként a legkedvezőbb, de a szakvéleményben megjelölt ár alatt értékesíti-e az ingatlant, vagy új pályázatot ír ki.

A versenytárgyalás alkalmazásának általános kötelezettségét nem anullálja a bérlőt megillető elővásárlási jog. Tekintettel arra, hogy semmilyen jogszabály nem ad segítséget avonatközásban, hogy a gyakorlatban miképpen kell eljárni az Ltv 60 §-a, illetve az Áht 108§ (1) bekezdése közötti – egyébként csak látszólagos – ellentét feloldása érdekében, célszerűségi és jogszerűségi szempontok figyelembe vételével kell döntenie az értékesítés konkrét technikájáról. Az ellentét azért látszólagos csupán, mert nincs olyan konkrét jogszabályi rendelkezés, mely lehetővé tenné a versenytárgyalástól való eltekintést viszont a két jogszabály rendelkezéseinek egyidejű alkalmazása – bár nem tűnik logikusnak – semmi esetre sem kivitelezhetetlen.

A jogszerűségi kérdésekkel kapcsolatban itt kell szólni az elővásárlási jog gyakorlásának jogi feltételeiről.

A Ptk. 373. § (1) bekezdése kimondja, hogy *„Ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve írásbeli megállapodással elővásárlási jogot enged, és a dolgot el akarja adni, a kapott ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni. (...),”* míg ugyanezen szakasz (2) bekezdése kimondja, hogy *„Ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlat tartalmát magáévá teszi, a szerződés közöttük létrejön. Ha a jogosult a szerződési ajánlat elfogadására általában megszabott határidő alatt ilyen nyilatkozatot nem tesz, a tulajdonos a dolgot az ajánlatnak megfelelően vagy annál kedvezőbb feltételek mellett eladhatja.”* A(6) bekezdés pedig kimondja, hogy *„Az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket a jogszabályon alapuló elővásárlási jogra is alkalmazni kell. (...),”*

Ennek megfelelően a Bérelő az őt megillető elővásárlási jogot abban az esetben gyakorolhatja, ha van egy olyan, jogviszony létesítésére vonatkozó ajánlat, amelyhez képest a bérelőt preferálni kell a törvény által biztosított elővásárlási jogának gyakorlását engedve. Amennyiben nincs vételi ajánlat, úgy nem értelmezhető az elővásárlási jog intézménye sem, ugyanis nincs mihez képest azt gyakorolni. Az elővásárlási jog ugyanis nem vételi jog, nem keletkeztet szerződés kötési kötelezettséget az eladó részére, az elővásárlási jog érvényesíthetőségéhez egy referencia ajánlatra van szükség, az ajánlat nyitja meg az elővásárlási jogot.

Bérelő esetleges vételi szándéka esetén elővásárlási jogát nem tudja gyakorolni, amennyiben az vételi ajánlat hiányában nem nyílik meg.

Ennek megfelelően a kötelezően alkalmazandó versenytárgyalás eredményeként beérkező ajánlat a fenti cél elérésére is alkalmas, vagyis a bérelőt megillető vételi jog megnyílhat, és jogszerűen gyakorolhatóvá válik.

II.) Az egyes bérleti szerződések felmondási lehetőségéről.

1.) A Munkáspárt X. Kerületi Szervezetével a 60 m² alapterületű helyiségre kötött bérleti szerződés.

Ezt a szerződést kettő esetben lehet felmondani.

Az első, hogy a szerződés szerinti „helyiség használatára vonatkozó indokolt igény” megszűnik. Erre hivatkozással történő felmondás esetén ha a bérelő ezt a körülményt vitatja, esetleg a bíróság fogja a végén ítéletében mérlegelni, hogy az indokolt igény tényleg megszűnt – e.

A második, hogy beállnak az Ltv. – ben nevesített felmondási okok

„24. § (1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

a) a bérelő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;

b) a bérelő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;

c) a bérelő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránys, túrhetetlen magatartást tanúsítanak;

d) a bérelő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják;

e) a bérelő részére megfelelő és beköltözhető lakást (a továbbiakban: cserelakás) (jelen esetben helyiséget) ajánl fel.”

A felmondási ok valóságosságát, a felmondás jogosságát a polgári peres eljárásban a bérbeadónak kell bizonyítania.

2.) A Kőbányai Görög Kisebbségi Önkormányzattal a 109m² alapterületű helyiségre kötött bérleti szerződés.

Ez a szerződés annak 14. pontja alapján 30 napos felmondási idővel megszüntethető, külön indokolás nélkül, más helyiség egyidejű biztosítása mellett.

Álláspontunk szerint a fentiek szerinti felmondás ellentétes az Ltv. kógens rendelkezéseivel, mivel az Ltv. ebben az esetben 3 hónapos felmondási időt ír elő, melyre tekintettel az erre alapított felmondás bérlő általi vitatása eredményes lehet.

A szerződés az Ltv. feljebb hivatkozott 24.§ (1) bekezdésben nevesített felmondási okok bekövetkezése esetén is felmondható.

A szerződés megszűnik a Kőbányai Görög Kisebbségi Önkormányzat megszűnése esetén is.

3.) A Kada Rex Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. vel, a 104m² alapterületű helyiségre határozatlan időtartamra megkötött bérleti szerződés.

A szerződés annak 16. pontja alapján felmondható a hónap utolsó napjára, de a felmondás 15 napnál rövidebb nem lehet.

A szerződés az Ltv. feljebb hivatkozott 24.§ (1) bekezdésben nevesített felmondási okok bekövetkezése esetén is felmondható.

4.) A Kada Rex Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. vel, a 51m² alapterületű helyiségre, határozatlan időtartamra megkötött bérleti szerződés.

A szerződés annak 16. pontja alapján felmondható a hónap utolsó napjára, de a felmondás 15 napnál rövidebb nem lehet.

A szerződés az Ltv. feljebb hivatkozott 24.§ (1) bekezdésben nevesített felmondási okok bekövetkezése esetén is felmondható.

5.) A Kada Rex Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. vel, a 109m² alapterületű helyiségre, határozatlan időtartamra megkötött bérleti szerződés.

A 2002- ben megkötött szerződés a hónap utolsó napjára, de legalább 12 havi felmondási idővel felmondható.

A szerződés az Ltv. feljebb hivatkozott 24.§ (1) bekezdésben nevesített felmondási okok bekövetkezése esetén is felmondható.

6.) Az EUROHOLDING Kft. -vel, a 247m² alapterületű helyiségre, határozatlan időtartamra megkötött bérleti szerződés.

A szerződés annak 16. pontja alapján felmondható a hónap utolsó napjára, de a felmondás 15 napnál rövidebb nem lehet.

A szerződés az Ltv. feljebb hivatkozott 24.§ (1) bekezdésben nevesített felmondási okok bekövetkezése esetén is felmondható.

7.) Az EUROHOLDING Kft. -vel, a 161m2 alapterületű helyiségre, határozatlan időtartamra megkötött bérleti szerződés.

A szerződés annak 16. pontja alapján felmondható a hónap utolsó napjára, de a felmondás 15 napnál rövidebb nem lehet.

A szerződés az Ltv. feljebb hivatkozott 24.§ (1) bekezdésben nevesített felmondási okok bekövetkezése esetén is felmondható.

8.) Az I.C.N. Design 99 Kft. - vel, 159 m2 alapterületű helyiségre, határozatlan időtartamra megkötött bérleti szerződés.

A szerződés annak 16. pontja alapján felmondható 3 hónapra, de a felmondás a harmadik hónap utolsó napjára szólhat.

A szerződés az Ltv. feljebb hivatkozott 24.§ (1) bekezdésben nevesített felmondási okok bekövetkezése esetén is felmondható.

9.) A Lázár és Fiai Kft. - vel, 477 m2 alapterületű helyiségre, határozatlan időtartamra megkötött bérleti szerződés.

A szerződés annak 16. pontja alapján a hónap utolsó napjára szóló, de 15 napnál nem rövidebb felmondási idővel felmondható.


A szerződés az Ltv. feljebb hivatkozott 24.§ (1) bekezdésben nevesített felmondási okok bekövetkezése esetén is felmondható.

Álláspontunk szerint amennyiben a bérleti jog felmondása miatt valamely fél kezdeményezésére polgári peres eljárás indul, úgy egy jogszerűen közölt felmondás esetében is a peres eljárás és az azt követő végrehajtási eljárás évekig elhúzódhat.


Határozati javaslat:

A Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a tájékoztatást tudomásul veszi.

Budapest, 2009. január hó 8.


Fecske Károly
vezérigazgató u.

Törvényességi szempontból látta:


dr. Neszteli István
jegyző