**INDOKOLÁS**

**Általános indokolás**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes feltételeit jelenleg a Budapest-Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 37/2004. (VI. 23.) rendelete a Budapest-Zugló Önkormányzatának tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes feltételeiről szabályozza.

Az új önkormányzati rendelet tervezetének (a továbbiakban: Javaslat) elvi kiindulópontja olyan kiszámítható jogi feltételek megteremtése, amelyek elősegítik a kerület épített környezetének fejlesztését, valamint azon kis- és középvállalkozások kerületi letelepedését, amelyek hosszú távon biztosítják Zugló lakosságának és más társadalmi csoportjainak alapellátását, illetve színvonalas a szolgáltatásokhoz való jutás reális lehetőségét. További cél az önkormányzati vagyon gyarapításának, valamint a működési költségek csökkentésének elősegítése.

**Részletes indokolás**

**Az 1-2. §-hoz**

A Javaslat részletesen tartalmazza, milyen ingatlanokra és mely esetekben terjed ki a rendelet hatálya, valamint arról is rendelkezik, mikor kell a vagyonrendelet és a bérleti rendeletek szabályait alkalmazni.

**A 3-4. §-hoz**

A Javaslat meghatározza a hatásköri szabályokat, egyes hatásköröket a képviselő-testülethez, egyes hatásköröket pedig a Gazdasági Bizottsághoz telepítve.

**Az 5-10. §-hoz**

A Javaslat rögzíti, mikor, milyen esetekben szükséges az elidegenítést megelőzően társasház alapítása. Emellett rendelkezik a vevő fizetési kötelezettségének biztosítékairól, az adatkezelés szabályairól, és azt is szabályozza, miként kell eljárni, ha az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött.

**A 11-15. §-hoz**

A Javaslat részletesen szabályozza a lakások, és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladását. A tervezet szerint lakások esetében a vásárlásra jogosult az elővásárlási joga alapján a bérlő, a bérlőtársak egyenlő arányban, a társbérlő, valamint a felsoroltak hozzájárulásával azok egyenesági rokona, örökbefogadott gyermeke.

A Javaslat rendelkezik az ajánlati kötöttség időtartamáról, valamint arról is, milyen határidőn belül kell megkötni az adásvételi szerződést.

**A 16-17. §-hoz**

A Javaslat szerint a vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni az elővásárlásra jogosult bérlőnek a lakásra fordított igazolt, és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét. Az elővásárlásra jogosult bérlő esetén a lakás vételára a lakás előzőekben írtak figyelembevételével meghatározott, beköltözhető forgalmi értékének 90 %-a.

A Javaslat meghatározza, mely esetekben és milyen mértékben adható a vételárból engedmény.

**A 18. §-hoz**

A Javaslat részletesen tartalmazza a helyiségek eladásával összefüggésben a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (a továbbiakban: Zuglói Zrt.) terhelő feladatokat.

**A 19-22. §-hoz**

A Javaslat meghatározza a helyiségek eladásra történő kijelölésének részletes szabályait.

**A 23-28. §-hoz**

A Javaslat szerint a helyiség bérlője vásárlási szándék nyilatkozatban kérheti, hogy az általa bérelt helyiség kerüljön eladásra kijelölésre. A bérlő vételi szándékát a Zuglói Zrt.-hez jelentheti be.

A vételár tekintetében helyiség esetén fő szabály, hogy a helyiség vételára azonos a forgalmi értékkel. A Javaslat ugyanakkor részletezi, mely esetekben lehet ettől eltérni, és meghatározza a bérlő által végzett értéknövelés elszámolásának, valamint a profilkötöttség vállalásának szabályait.

**A 29-30. §-hoz**

A Javaslat előírja, hogy a bérlővel az adásvételi szerződés tervezetét egyeztetni kell, emellett meghatározza azokat a tartalmi elemeket, amelyeket a bérlővel egyeztett adásvételi szerződés tervezetnek tartalmaznia kell.

**A 31-34. §-hoz**

A Javaslat rendelkezik arról az esetről, ha a helyiséget a bérlő részére adja el a tulajdonos, és kitér arra az esetre is, ha a bérlővel valamilyen oknál fogva mégsem jön létre az adásvételi szerződés. Ilyen esetben csak versenyeztetés útján kiválasztott vevővel köthető adásvételi szerződés.

**A 35. §-hoz**

A Javaslat szabályozza, miként kell eljárni olyan üres helyiség vonatkozásában, amelyre nem áll fenn bérleti jogviszony.

**A 36-40. §-hoz**

A Javaslat a záró rendelkezések között tartalmazza a jogharmonizációs záradékot, a hatályba lépésre vonatkozó rendelkezéseket, valamint módosítja – megteremtve az összhangot a rendeletek között – a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2019. (XI. 7.) önkormányzati rendeletének érintett mellékleteit.