

FIDESZ-KDNP Frakció részére
Benedek Zsolt frakcióvezető részére
benedek.zsolt@erzsebetvaros.hu

Tárgy: Törvényességi észrevétel

Tisztelt Frakció!
Tisztelt Frakcióvezető Úr!

A 2025. március 5-én benyújtott „Javaslat a társasházak által közösségi célokra használt önkormányzati tulajdonú helyiségek hosszú távú biztosításának lehetőségeiről” tárgyú előterjesztéssel összefüggésben Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 81. (3) bekezdés e) pontja alapján az alábbi törvényességi észrevételt teszem.

A határozati javaslatban az alábbi szövegszerű javaslat olvasható:

„felkéri a Polgármestert, hogy a Képviselő-testület következő üléséig dolgozza ki az önkormányzati tulajdonú helyiségek versenyeztetés nélküli bérbeadásának jogi és gyakorlati feltételeit, arra az esetkörre vonatkozóan, ha a társasház közössége legalább 15 éve közösségi célokra használja a helyiséget.”

„A társasház közössége legalább 15 éve közösségi célokra használja a helyiséget” esetkörrel kapcsolatban az alábbi fogalom-meghatározási és jogi aggályok merülnek fel:

- A társasház általi helyiség használatnak a jogcíme nincs meghatározva, ez akár jogcím nélküli használatot is feltételezhet.
- Pontosán nem derül ki az előterjesztésből és a határozati javaslatból, hogy milyen helyiség (pl. üzlethelyiség, pince, tároló, raktár, illemhely, padlásfeljáró stb. ami egy társasházban közös használatú lehet), milyen módon van a társasház közösség használatában, amit a bérbeadó versenyeztetésre írna ki és egy természetes személy vagy jogi személy venne bérbe, de mégis a társasház használ legalább 15 éve.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 91/A. §-ban 2025. március 1. napjától hatályos értelmező rendelkezések az alábbiak:

„10. Két- vagy többlakásos házingatlanban

a) a közös használatra szolgáló helyiségek általában: a mosókonyha, a szárítóhelyiség, a közös fürdőszoba, a közös mosdó, a közös WC, a gyermekkocsi- és kerékpártároló helyiség, a közös pince- és padlásréteg (a pince- és padlásrekeszek kivételével) az épületben levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben;

b) *a közös használatra szolgáló területek általában: a kapualj, a lépcsőház, a folyosó, a függőfolyosó az épületben levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek megközelítéséhez és rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben, továbbá az épülethez tartozó udvarnak, kertnek az egy építési telek nagyságát meg nem haladó része.*

11. *A lakáshoz tartozó helyiségek általában: a tüzelőtároló (fáskamra, pincerekesz), padlásrekesz.*

12. *Nem lakás céljára szolgáló helyiség az, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, nemzetbiztonsági, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.*”

- A Lakástörvény 2. melléklet m) pontja adja meg az önkormányzati rendeletalkotás felhatalmazó rendelkezéseit, amely visszautal a 36. § (2) bekezdésre:

„36. § (1) *A nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait — e törvény Második részében foglalt eltérésekkel — megfelelően kell alkalmazni.*

(2) *Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit – az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával – önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.*”

- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdés jelent korlátot, miszerint „*a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatar feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.*”

A fenti felhatalmazás és korlátozás keretei között lehet az önkormányzati rendeletnek szabályoznia az életviszonyokat.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés tárgyalása során a fenti törvényességi észrevételt figyelembe venni szíveskedjenek.

Budapest, 2025. március 12.

Tisztelettel:

