|  |
| --- |
| **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  Tóth Lászlójegyző |

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

Előterjesztve: Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Képviselő-testület** 2022***.*** október19 **-**ei

rendes **ülésére**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | Javaslat a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 18/2012. (IV.27.), valamint az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelet módosítására |

**Készítette:**

Tóth László

jegyző

**Törvényességi szempontból kifogást nem emelek:**

Tóth László

jegyző

**Az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.**

**A határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.**

**A rendelettervezetek elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**I.**

Budapest Főváros Kormányhivatala a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban. Mötv.) 132.§ (1) bekezdés a) pontjában biztosított törvényességi felügyeleti jogkörében, az Mötv. 132.§ (3) bekezdésének b) és c) pontja alapján vizsgálta a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 18/2012. (IV.27.) [a továbbiakban: Ör. 1.], valamint az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) [a továbbiakban: Ör. 2.] önkormányzati rendeletek magasabb szintű jogszabályi előírásokkal való összhangját.

Fentiek alapján Budapest Főváros Kormányhivatala törvényességi felhívást intézett a Képviselő-testületnek címezve, melyben jelezte, hogy álláspontjuk szerint az Ör. 1. és Ör. 2. több pontjában módosításra szorul. Kérte a Képviselő-testületet, hogy a Nemzeti Jogszabálytár Törvényességi Felügyelet Írásbeli Kapcsolattartás céljára kialakított (TFIK) informatikai rendszerbe történő feltöltéstől számított 30 napon belül az érintett rendeleteket vizsgálja meg és a fennálló jogszabálysértő helyzetet szüntesse meg. (A törvényességi felhívást az előterjesztés mellékleteként csatoltuk.)

A törvényességi felhívás megérkezéséről a Képviselő-testületet a 2022. júliusi ülésen tájékoztattuk, egyidejűleg a Kormányhivataltól egyrészt az elrendelt nyári igazgatási szünet miatt, másrészt a Képviselő-testület munkatervére történő hivatkozással határidő hosszabbítást kértünk.

A Kormányhivatal a határidő meghosszabbításához hozzájárult.

Fentieknek megfelelően kérem a tisztelt képviselőket, hogy a jogszabálysértő állapotok megszüntetése érdekében az előterjesztést megtárgyalni és a csatolt rendelet-tervezeteket elfogadni szíveskedjenek.

**II.**

Budapest Főváros Kormányhivatala a BP/2800/00469-1/2022 iktatószámú törvényességi felhívásával az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör.2.) 25. § (1) bekezdés vonatkozásában nem értünk egyet. A Képviselő-testület egyet nem értéséről határozatot szükséges hozni.

**Határozati javaslat**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének …../2022. (X.19.) határozata az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló, Budapest Főváros Kormányhivatalának törvényességi felhívásával kapcsolatos észrevételről**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Budapest Főváros Kormányhivatala BP/2800/00469-1/2022 iktatószámú törvényességi felhívásának III./2. pontjával nem ért egyet, az alábbiak szerint:

A vizsgálat során megállapításra került, hogy

1. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 10. § (1) bekezdése alapján a bérbeadó köteles gondoskodni,

a) az épület karbantartásáról;

b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;

c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

A fentebb megjelölt rendelkezés kógens, attól való eltérés nem megengedett. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) számú önkormányzati rendelet (Ör.) 25. § (1) bekezdése úgy szabályozza a bérbeadói kötelezettségeket, hogy azokat csak a kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő épületek esetében alkalmazza.

A bérbeadó, épülettel kapcsolatos feladatainak tisztázása szükséges abban az esetben, ha a bérbeadott lakás, vegyes tulajdonú társasházban található. Társasházi lakóépületben ugyanis az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról; a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről nem a bérbeadó, hanem a társasházközösség amelynek a bérbeadó is tagja köteles gondoskodni.

Fentebb megjelölt okból az Ör. a 25. §-ában részletezi a bérbeadói kötelezettségeket, úgy, hogy külön rendelkezik a kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő épületek, valamint az olyan társasházi épületek vonatkozásában, melyben az Önkormányzat tulajdoni hányaddal rendelkezik. Ennek értelmében az Ör. 25. § (1) részletezi, hogy a kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok esetében ez a feladat kizárólag az Önkormányzat/Bérbeadó feladata. Vegyes tulajdonú társasház esetében az Ör. 25. §. (5)-(6)-(7) bekezdési rendelkeznek az Önkormányzat feladatairól.

**A Lakás tv. indokolása szerint a 10. § (1) bekezdésében felsorolt feladatok elvégzése olyan bérbeadói kötelezettség, mely a bérlőre nem hárítható át.** Az Ör. tartalmi hibáját abban az esetben lehetne megállapítani, ha az Ör. 25. szakasza az Lt. 10. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségeket áthárítaná a bérlőre.

Az Ör. 25. § (3) bekezdése értelmében az Önkormányzat/Bérbeadó kizárólagos tulajdona esetén az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy az épületben lévő önkormányzati tulajdonú lakás vagy szomszédos lakás rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibákat az Önkormányzat/Bérbeadó késedelem nélkül köteles kijavítani, egyéb esetekben az épület felújításával, karbantartásával egyidejűleg köteles teljesíteni.

Az Ör. 25. § (4) bekezdése rendelkezik abban az esetben, ha a karbantartást olyan társasházi épületben kell elvégezni, amelyben az Önkormányzat/Bérbeadó csak tulajdoni hányaddal rendelkezik. A (3) bekezdés szerinti munkálatok elvégeztetésére a társasház illetékes szervét az Önkormányzat/Bérbeadó köteles a bérlő bejelentése alapján haladéktalanul felhívni.

Amennyiben az Ör. 25. §-t egészében értelmezzük, az tartalmilag megfelel a Lakás tv. 10. § (1) bekezdésének, ugyanis az ott felsorolt feladatok elvégzését egyetlen esetben sem hárítja át a bérlőre, függetlenül attól, hogy kizárólagos önkormányzati tulajdonú vagy olyan társasházi épületek vonatkozásában alkalmazzuk, melyben az Önkormányzat tulajdoni hányaddal rendelkezik. Az Ör. 25. §-ának célja tehát nem a kötelezettség áthárítása, pusztán kifejti azon eseteket, melyben a bérbeadó a társasházközösséggel együttműködve tesz eleget törvényi kötelezettségének, mintegy megerősítve ezzel az Lakás tv. 10. § (1) bekezdésében foglaltakat.

**Felelős:** Niedermüller Péter polgármester

**Határidő:** azonnal

**Hatásvizsgálat**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 18/2012. (IV.27.), valamint az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelet módosításának várható hatásai a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a szerint:

1. **A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai**

A rendeletmódosítással közvetlenül összefüggő társadalmi hatás nem kimutatható.

1. **A jogszabály környezeti és egészségi következményei**

A rendeletmódosítás végrehajtásának környezeti, egészségi következményei nincsenek.

1. **A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai**

A rendeletmódosításnak adminisztratív terheket befolyásoló hatásai nem számottevőek.

1. **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A rendeletmódosítás elmaradása további törvényességi felügyeleti eszközök alkalmazását vonhatja maga után.

1. **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti feltételek biztosítottak, pénzügyi feltétele nincs.

Budapest, 2022. október. 07.

Tóth László

jegyző

Mellékletek:

Törvényességi felhívás lakásrendeletekkel összefüggésben

Rendelet-tervezetek