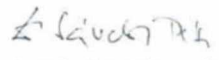


Sürgősségi Előterjesztés
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. év február 23-i ülésére
A Lakástörvény szerint vételi joggal érintett lakások értékesítésének előkészítését vizsgáló
Ideiglenes Vizsgálóbizottság felállítására

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: minősített többség

Előterjesztők:


Dr. Sándor Péterné,


Marschall Máté


Varga Dániel,


Fazekas Csilla,


Gulyás Gergely Kristóf,


Dr. Patthy Szabolcs,


Timár Gyula,


Zsitnyák János

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 2021. november 18-án hatályba lépett módosítása lehetővé tette, hogy a törvényben meghatározott lakások bérlői vételi jogukkal élve megvásárolhassák önkormányzati bérlakásaikat. A vételi jog gyakorlásának feltétele, hogy a bérlakás világörökségi helyszínen és védőövezetében van és az önkormányzati tulajdonú lakásra a 2020. december 31. napján hatályban lévő határozatlan idejű bérleti jogviszony időtartama eléri az öt évet. A fentiek fentállása esetén is csak abban az esetben illeti meg vételi jog a bérlőt, ha az alábbi feltételek valamelyike is teljesül:

- a lakás 1995. november 30. napján műemléképületben lévő lakásnak minősült;
- elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakás volt és a tilalom a módosítás hatálybalépésekor már nem áll fenn;
- vagy a lakás az önkormányzat 1994. január 1-jét megelőzően hozott döntése alapján átalakításra, korszerűsítésre, felújításra, bontásra kijelölt épületben volt vagy az épület a település rendezési terve alapján rehabilitációra kijelölt területen volt, és a kijelölés a módosítás hatálybalépésekor már nem áll fenn.

A vételi jog a magánszemély bérlőt; a magánszemély bérlőtársakat együttesen és egyenlő arányban; a magánszemély társbérlőket együttesen az általuk kizárólagosan használt lakóterületek arányában;

valamint a felsoroltak helyett hozzájárulásukkal azok egyenesági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét illeti meg.

A Lakástörvény szerint az első adásvételi szerződés megkötését, illetve - vételi jog gyakorlása esetén - az első forgalmi érték közlésére Lakástörvény szerint előírt határidő lejártát megelőzően - az egy lakásos vagy az egy helyiségből (helyiségcsoportból) álló épület kivételével - az épületet társasházzá kell alakítani. A társasházalapítás késedelméből eredő kárért a tulajdonos állam, illetve önkormányzat felel.

Az eltelt több mint 15 hónapban egyetlen egy társasház alapításáról sem született képviselő-testületi döntés. Az Önkormányzat honlapján 2023. január 16-ai státuszjelentés alapján 4 ház esetében történt meg a teljes műszaki dokumentáció önkormányzat részére történt átadása és további 4 ház szintenkénti alaprajzának földhivatali záradékolása. Továbbá összesen 38 ház esetében történt helyszíni felmérés. Információink szerint a helyszíni felméréssel érintett házak száma nem éri el azon épületek felét sem, amelyekben lévő lakásokra a bérlők jelezték, hogy vételi jogukkal élni kívánnak.

A Lakástörvény szerint a vételi joggal érintett lakásnak a megállapított forgalmi értékét a vételi jog jogosultjával az erre irányuló kérelme benyújtásától számított hat hónapon belül közölni kell. A közlés késedelméből eredő kárért a tulajdonos állam, illetve önkormányzat felel.

A Lakástörvény és a nyilvánosságra hozott adatok alapján az Önkormányzat jelentős késedelemben van, mely késedelemből eredő mulasztásért a Lakástörvény szerint az Önkormányzat felel.

Az ügy körülményeire és súlyára való tekintettel, a vételi joggal érintettek jogainak biztosítása és a késedelemből eredő önkormányzati kárfelelősség veszélye miatt indokolt Vizsgálóbizottság felállítása. A feladat ellátása túlnyúlik az állandó bizottságok kompetenciáján.

A Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzata az Möt. 57. § (3) bekezdésének megfelelően rendelkezik az ideiglenes bizottság felállításáról.

A Fővárosi Kormányhivatal BP/2800/00722-2/2022 számú szakmai segítségnyújtásában leírtak alapján a bizottság személyi összetételére vonatkozóan a képviselők is élhetnek javaslattétellel.

A döntésnek költségvetési vonzata nincs, a bizottság tagjai külön díjazás nélkül látják el feladataikat.

A sürgősség indoka, hogy a legfrissebb rendelkezésre bocsájtott adatok és információk alapján az önkormányzat olyan mértékű késedelemben van, melynek kivizsgálása és megszüntetése a bérlők és az önkormányzat szempontjából is haladéktalanul szüksége. Esetleges önkormányzati felelősségből eredő következmények elhárítása érdekében szüksége mielőbb pontos képet kapnia a Képviselő-testületnek.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános, Möt. 50 §-a alapján levezethető főszabály szerint a képviselő testület minősített többséggel szavaz.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslat megtárgyalására és elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2023. (II. 23) önkormányzati határozata

Lakástörvény szerint vételi joggal érintett lakások értékesítésének előkészítését vizsgáló Ideiglenes Vizsgálóbizottság felállítására

1. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy létrehozza Lakástörvény szerint vételi joggal érintett lakások értékesítésének előkészítését vizsgáló Ideiglenes Vizsgálóbizottságot (a továbbiakban: Bizottság). A Bizottság feladata a vételijoggal érintett önkormányzati lakásokra beérkezett vételi jog gyakorlásához kapcsolódó Lakástörvény szerinti önkormányzati feladatok határidőre való nem teljesítésének és a teljesítés érdekében megtett intézkedések hatékonyságának és elégségességének vizsgálata.
2. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a Bizottság tagjainak, mint elnök, továbbá és, választja meg, akik munkájukat külön díjazás nélkül látják el.
3. A Bizottság a Képviselő-testület 2023. év áprilisában, vagy azt követően az első rendes képviselő-testületi ülésen tájékoztatja a képviselőket a vizsgálat eredményeiről.

Határidő: 2023. áprilisi 30.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Lakástörvény szerint vételi joggal érintett lakások értékesítésének előkészítését vizsgáló Ideiglenes Vizsgálóbizottság

Budapest, 2023. február 21.