

E.R.
06.28.21

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2021. július 15-i ülésére

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény módosításáról szóló törvény miatt az önkormányzatra hárult többletfeladatok ellátásáról

Előterjesztő: Gelencsér Ferenc alpolgármester



Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 12/2019. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 39. § (1) bekezdés b) pontja alapján az alábbi határozati javaslatot nyújtom be.

Az Országgyűlés által elfogadott törvénymódosítás alapján a világörökségi helyszínen és védőövezetében, műemléképületben élő bérlők számára bizonyos feltételek mellett lehetőség nyílik az általuk bérelt lakás megvásárlására. A törvénymódosítást a Köztársasági Elnök annak a kihirdetését megelőzően megküldte az Alkotmánybíróság számára, mivel a tartalmával kapcsolatban több alkotmányossági aggály is felmerült.

Amennyiben a lakástörvény módosítása mégis hatályba lép, az önkormányzatra komoly adminisztrációs teher hárul majd, amelynek a törvény által megszabott határidőben előzetes felkészülés nélkül szinte biztos, hogy nem lehet eleget tenni. A törvényben foglaltak alapján a bérlők minden későbbi kötelezettség nélkül kérhetik az általuk bérelt lakás forgalmi értékének a megállapítását. Az önkormányzatnak a kérelem benyújtásától számítva hat hónap áll a rendelkezésére arra, hogy a bérlővel közölje a vételi joggal érintett lakás forgalmi értékét, valamint, ha az szükséges, akkor elvégezze az adott épület társasházzá alakítását is. Amennyiben a hat hónap alatt az önkormányzat ezt a kötelezettségét nem teljesíti, úgy az ügyintézés a Magyar Állam folytatja, az önkormányzat pedig költség- és kártérítést kell, hogy fizessen. .

Mivel a bérlőknek csak egy egy éves időtartam áll majd a rendelkezésükre a kérelem benyújtására, ezért vélhetően sok kérelem fog egyszerre beérkezni és minden érintett részére a fenti határidővel, egyszerre kell majd kiadni az ingatlanok megállapított forgalmi értékét.

A lakások forgalmi értékének a megállapításához ingatlan-forgalmi értékbecslésre van szükség. Megítélésem alapján a rendelkezésre álló idő alatt egy szakértő nem tudja elvégezni a feladatot. Fontos, hogy a szakértők azonos elvek alapján járjanak el munkájuk során, hogy ne lehessen a későbbiekben az önkormányzattal szemben részre hajlásra, aránytalanságra hivatkozni.

Arra tekintettel, hogy akár 800 lakás értékbecslésére is sor kerülhet, egy ingatlan értékbecslése a piacon kb. nettó 20 000 Ft, így az erre vonatkozó szerződés a közbeszerzési törvény hatálya alá fog esni. Gondoskodni kell tehát a közbeszerzési eljárás megindításáról.

A rendelkezésünkre álló információk alapján akár 100-120 épület is érintett lehet a társasházzá alakítás kötelezettségével. Ehhez földmérői és ügyvédi szolgáltatás igénybevételére is szükség van, amelyek költsége szintén az önkormányzatot terheli.

BUDAPEST
2021. 06. 28.



Nehéz a pontos földmérői költséget becsülni, de ingatlanonként akár 40-60 ezer forintot is elérhet, így feltehető, hogy ez a feladat is közbeszerzési eljárás keretein belül biztosítható.

Emellett a 100%-ban önkormányzati tulajdonban álló épületek társasházzá alakítása ügyvédi közreműködést is igényel. Ez az ügyvédi feladatellátás nem tartozik a közbeszerzésekről szóló törvény által meghatározott jogi szolgáltatásokra vonatkozó kivételi körébe. A piaci viszonyok előzetes áttekintése alapján társasházanként akár több százezer forintos költség is felmerülhet az önkormányzat oldalán, így ez a tevékenység is közbeszerzési eljárás után biztosítható.

Arra tekintettel, hogy a lakástörvény módosításáról szóló törvény jelenleg alkotmánybírósági vizsgálat alatt áll, a közbeszerzési eljárások feltételes közbeszerzési eljárás formájában kerüljenek kiírásra. Ezzel abban az esetben, ha a törvény nem állná ki az alkotmányossági vizsgálatot, akkor az önkormányzat eredménytelenné nyilváníthatja az eljárást.

A fentiekre tekintettel az alábbi határozati javaslatot terjesztem elő:

Határozati javaslat:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény módosításáról az Országgyűlés által 2021. június 15. napján elfogadott törvény végrehajtása érdekében felhatalmazza a Gazdasági és Jogi Bizottságot, hogy az alábbi feltételes közbeszerzési eljárások megindítása és lefolytatása érdekében a képviselő-testület hatáskörébe tartozó döntéseket meghozza:

1. Ügyvédi tevékenység és jogi képviselet ellátása 100%-os önkormányzati tulajdonban álló lakóingatlanok társasházzá alakítási eljárásában, az eljárás teljes körű lefolytatása a megrendelő érdekeinek megfelelően.
2. Földmérési tevékenység és az ingatlan-nyilvántartási hatóság előtti eljárási cselekmények megtétele 100%-os önkormányzati tulajdonban álló lakóingatlanok társasházzá alakítási eljárásában.
3. Ingatlanforgalmi értékbecslői tevékenység ellátása önkormányzati tulajdonú lakóingatlanokra vonatkozó vételi jog gyakorlása érdekében.

A képviselő-testület a közbeszerzési eljárások előkészítésével az önkormányzat jegyzőjét bizza meg úgy, hogy a közbeszerzési eljárások megindításáról szóló Gazdasági és Jogi Bizottság ülése 2021. július 31. napjáig megtartásra kerüljön.

BUDAPEST
2021. 08. 28