Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. szeptember 18.	..... sz. napirend
Tárgy: Javaslat az Önkormányzat bevételeinek lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra vonatkozó felhasználás szabályairól szóló 34/2013. (VI.25.) önkormányzati rendelet módosítására	
A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a rendelet elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG (NÉV, SZIGNÓ): VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS ÜZEMELTETÉSI ÜGYOSZTÁLY GAZDÁLKODÁSI IRODA KÉSZÍTETTE (ÜGYINTÉZŐ NEVE, SZIGNÓ): DR. HENCZ ADRIENN PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: JOGI KONTROLL: BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: RIMÁN EDINA JEGYZŐ	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi	x
Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi	☐
Határozati javaslat a bizottság számára: A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmény:

A társasházak felújításához nyújtandó önkormányzati támogatásokat a 34/2013. (VI.25.) önkormányzati rendelet szabályozza.

II. A beterjesztés indokolása:

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 25. §-a szabályozza a közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről szóló szabályokat. A 25. § (1) bekezdés értelmében a kamerarendszer létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti ***legalább kétharmados többségével*** rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet. Ebben az esetben a szervezeti-működési szabályzatnak tartalmaznia kell a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges - az információs

ÉRKEZETT
2013 SZEPT 10. 18 15 Sz01

önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezéseivel összhangban megállapított - adatkezelési szabályokat.

A hatályos önkormányzati rendelet 2. § (4) bekezdése szerint a társasház, lakásszövetkezet a pályázatra vonatkozó közgyűlési döntéseit a ***tulajdonosok legalább 51 %-ának*** egyetértése mellett kell meghoznia.

A további két módosítási javaslat, az önkormányzati rendelet egységes értelmezése miatt szükséges.

III. Tényállás:

Az önkormányzati rendelet ellentétesen szabályozza a kamerarendszerek létesítésére vonatkozó társasházi közgyűlési hányad mértékét, ezért az Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdése értelmében az önkormányzati rendelet más jogszabállyal ellentétes részét módosítani szükséges.

Az önkormányzati rendeletben történő további módosítás az egységes értelmezés tekintetében szükséges, mivel az önkormányzati rendelet teljes terjedelmében a *kamatmentes kölcsön* megnevezést használja, kivéve egy esetben, ezért a könnyebb értelmezés és a további félreértések elkerülése végett szükséges a változtatás.

A 2. sz. mellékletben szereplő adatlapon a „Lakások száma" megnevezésű sor módosítása az önkormányzati rendelet szövegéhez igazítva *Lakások és albetétek száma* szövegrészt javaslom szerepeltetni.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése:

A Képviselő-testület döntése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 42. § 1. pontján alapul.

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Képviselő-testület döntését követően a rendelet 2. § (4) bekezdése a következőképpen szól:
*„A társasház, lakásszövetkezet a pályázatra vonatkozó közgyűlési döntéseit – **az 1. számú melléklet 12. pontjában foglalt munkálatok kivételével** - a tulajdonosok legalább 51 %-ának egyetértése mellett kell meghoznia. **Amennyiben a pályázat tárgya lakóépületek kamerával történő felszerelése, úgy a társasház, lakásszövetkezet a pályázatra vonatkozó közgyűlési döntéseit a tulajdonosok legalább kétharmadának egyetértése mellett hozhatja meg.** A felsoroltaknál alacsonyabb szavazati arány esetén a pályázat érvénytelen."*

A Képviselő-testület döntését követően a rendelet 4. § (1) g) bekezdése a következőképpen szól:

„Az önkormányzat a társasházzal, lakásszövetkezettel megállapodást köt, melynek tartalmaznia kell legalább

*g) **az önkormányzati kamatmentes kölcsön esetén** .....*

A Képviselő-testület döntését követően a rendelet 2. mellékletében szereplő Adatlapon a Lakások száma megnevezése sor *Lakások és albetétek száma* szövegre változik.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A döntésnek pénzügyi hatása nincs.

Kérem az előterjesztés mellékletét képező rendelet elfogadását.

Budapest, 2013. augusztus 26.

dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:
Rimán Edina
jegyző
nevében és megbízásából:

dr. Mészár Erika
aljegyző

2013 SZEPT 06.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2013. (.....) önkormányzati rendelete

az Önkormányzat bevételeinek lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra vonatkozó felhasználás szabályairól szóló 34/2013. (VI. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 62. § (3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1. § Az Önkormányzat bevételeinek lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra vonatkozó felhasználás szabályairól szóló 34/2013. (VI. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A társasház, lakásszövetkezet a pályázatra vonatkozó közgyűlési döntéseit – az 1. számú melléklet 12. pontjában foglalt munkálatok kivételével - a tulajdonosok legalább 51 %-ának egyetértése mellett kell meghoznia. Amennyiben a pályázat tárgya lakóépületek kamerával történő felszerelése, úgy a társasház, lakásszövetkezet a pályázatra vonatkozó közgyűlési döntéseit a tulajdonosok legalább kétharmadának egyetértése mellett hozhatja meg. A felsoroltaknál alacsonyabb szavazati arány esetén a pályázat érvénytelen."

2. § A Rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontjának „önkormányzati visszatérítendő támogatás esetén" szövegrész helyébe „önkormányzati kamatmentes kölcsön esetén" lép.

3. § A Rendelet 2. melléklet helyébe e rendelet melléklete lép.

4. § E rendelet 2013. szeptember 23. napján lép hatályba.

5. § E rendelet a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.

Rimán Edina
jegyző

dr. Kocsis Máté
polgármester

34/2013. (VI.25.) önkormányzati rendelethez
2. melléklet

ADATLAP

a társasházak, lakásszövetkezetek osztatlan közös tulajdonában lévő épületrészek részleges-, teljes felújításához, és gáz alap- és felszállóvezeték felújításához nyújtandó önkormányzati támogatásokhoz

A Budapest, VIII. kerületi társasházak, lakásszövetkezetek felújítási pályázatához.

Társasház, lakásszövetkezet címe: .....

Lakások és albetétek száma: .....

Tulajdoni részarány (magán):.....

A társasház, lakásszövetkezet megalakulásának időpontja.....

Felújítási munka becsült összege előzetes vállalkozói ajánlattal:..... Ft

A társasház, lakásszövetkezet által vállalt összeg: ..... Ft

A társasház, lakásszövetkezet által igényelt kamatmentes kölcsön támogatás:.....Ft

A társasház, lakásszövetkezet által igényelt vissza nem térítendő támogatás összege:

..... Ft

A társasház, lakásszövetkezet kíván-e ezzel a pályázatával külső pályázathoz csatlakozni:
Igen Nem
(a megfelelő rész aláhúzandó)

Amennyiben külső pályázathoz csatlakozik:

..... (külső pályázat megnevezése), a társasház, lakásszövetkezet által igényelt vissza nem térítendő támogatás összege:.....Ft

A felújítási munka részletezése: .....

.....

.....

.....

.....

.....

Az Önkormányzat felé az elmúlt négy évben benyújtott, sikeres korábbi pályázatok részletezése év, munkanem, kapott támogatási összeg:

.....

.....

.....

.....

.....

Alulírott (képviselő neve): ..... a ..... Társasház, Lakásszövetkezet képviselője nyilatkozom, hogy a ..... sz. önkormányzati rendeletben meghatározott pályázati feltételeket, szabályokat ismerem, a pályázati adatlapban leírtak a valóságnak megfelelőek, a másolatban becsatolt dokumentumok az eredetivel mindenben megegyezők. Tudomásul veszem, hogy amennyiben a pályázat kiírójának a valóságnak nem megfelelő adatszolgáltatás, vagy az eredetivel nem megegyező dokumentáció benyújtása tudomására jut, a társasházat a pályázat lebonyolítása során a támogatás folyósításából kizárhatja, a pályázati megállapodást visszavonhatja. .

.....
Társasház, lakásszövetkezet képviselője

A benyújtáshoz csatolni kell:

- Alapító okirat / alapszabály másolata
- Hiteles közgyűlési jegyzőkönyv és jelenléti ív

  Közgyűlési határozat tartalmazza: pályázati részvételt, kit bíz meg a közgyűlés a pályázattal kapcsolatos ügyintézéssel, lebonyolítással, kivitelező, műszaki ellenőr kiválasztását vagy annak módját, kamatmentes kölcsön visszafizetésének módját, jelzálogjog bejegyzési feltétel esetén a tulajdonosok hozzájárulását

- Minimum két kivitelezői ajánlat
  Az árajánlatra rá kell írni, melyik van elfogadva, az elutasítottra rá kell írni az elutasítás indoklását, az elfogadott árajánlatot a közgyűlés által megbízottnak kollaudálni kell.
- Műszaki ellenőr alkalmazásának előírása esetén a kiválasztott műszaki ellenőr nyilvántartott műszaki ellenőrzési jogosultságát másolatban .
- Társasház, Lakásszövetkezet önrészét bemutató igazolás: eredeti banki igazolás, lakáselőtakarékosság igazolás és egyéb forrás, vagy közgyűlési határozat a hiányzó önrész pótlásáról.
- Igazolások arról, hogy az Önkormányzattal szemben nincs tartozás,
- Lakóépület kamerával történő felszerelése esetén a képviselő nyilatkozata arról, hogy:
  - a beruházás teljes körű lebonyolítása a társasház, lakásszövetkezet feladata,
  - a beruházás megvalósításához szükséges engedélyeket, dokumentumokat beszerzik/beszerezték,
  - a működéshez szükséges előírásokat betartják,
  - a beruházás megvalósítását követően a működtetés teljes körűen a társasház, lakásszövetkezet feladata

Indokolás

A módosító rendelet a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 25. § (1) bekezdése alapján indokolt, amely szerint a közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti **legalább kétharmados** többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet. Ennél alacsonyabb szavazati arányt önkormányzati rendelet nem állapíthat meg, ezért ezekre a munkálatokra vonatkozóan az 51 %-os szavazati arány felemelése szükséges.

A további két módosítási javaslat, az önkormányzati rendelet egységes értelmezése miatt szükséges.

Az Önkormányzat bevételeinek lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra vonatkozó felhasználás szabályairól szóló 34/2013. (VI. 25.) önkormányzati rendelet	**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének .../2013. (.....) önkormányzati rendelete az Önkormányzat bevételeinek lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra vonatkozó felhasználás szabályairól szóló 34/2013. (VI. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról**
2. § (4) A társasház, lakásszövetkezet a pályázatra vonatkozó közgyűlési döntéseit 51 %-os tulajdonosi részvétel és a tulajdonosok legalább 51 %-ának egyetértése mellett kell meghoznia. Ennél alacsonyabb részvétel és szavazati arány esetén a pályázat érvénytelen.	1. § Az Önkormányzat bevételeinek lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra vonatkozó felhasználás szabályairól szóló 34/2013. (VI. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép: *„(4) A társasház, lakásszövetkezet a pályázatra vonatkozó közgyűlési döntéseit – az 1. számú melléklet 12. pontjában foglalt munkálatok kivételével - a tulajdonosok legalább 51 %-ának egyetértése mellett kell meghoznia. Amennyiben a pályázat tárgya lakóépületek kamerával történő felszerelése, úgy a társasház, lakásszövetkezet a pályázatra vonatkozó közgyűlési döntéseit a tulajdonosok legalább kétharmadának egyetértése mellett hozhatja meg. A felsoroltaknál alacsonyabb szavazati arány esetén a pályázat érvénytelen."*
4. § (1) Az önkormányzat a társasházzal, lakásszövetkezettel megállapodást köt, melynek tartalmaznia kell legalább: *a)* a támogatás összege, *b)* a támogatott munka befejezésének határideje, *c)* az elszámolás rendje és módja, *d)* a részszámla benyújtásának feltételei, *e)* a kamatmentes kölcsön esetén a törlesztő részletek fizetésének rendje, *f)* a támogatás megítéléséhez bemutatott felújítási költségvetést meghaladó költségeket a társasház, lakásszövetkezet köteles fedezni, *g)* az önkormányzati visszatérítendő támogatás esetén *ga)* tulajdonhányad mértékéig a jelzálogjog bejegyeztetéséhez az	2. § A Rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontjának „önkormányzati visszatérítendő támogatás esetén" szövegrész helyébe „önkormányzati kamatmentes kölcsön esetén" lép

önkormányzat javára történő hozzájárulást, abban az esetben, ha a társasház, lakásszövetkezet 100 %-ban magántulajdonban álló. A jelzálogjog bejegyeztetés a társasház, lakásszövetkezet feladata. *gb)* a törlesztő részlet 3 egymást követő hónap nem fizetése esetén ahhoz való hozzájárulást, hogy az önkormányzat a tulajdon hányadára eső közös költséget a még fennálló tartozásba beszámítja. Ebben az esetben az önkormányzati tulajdon hányadra eső társasházi, lakásszövetkezeti üzemeltetési költségeket (közüzemi díjak, karbantartás, felújítás) a többi tulajdonostárs köteles fizetni. *gc)* a törlesztő részlet 3 havi elmaradása esetén hozzájárulást az önkormányzat késedelmi kamatot számít fel, melynek mértéke Ptk. szerinti.	