

/2017.

Előkészítésben közreműködött:

Komendáné Nagy Márta hatósági irodavezető

**Előterjesztés****az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló  
19/2011. (IV.1.) önkormányzati rendelet módosításáról****Tisztelt Képviselő-testület!**

Hatvan Város Önkormányzata és a Hatvani Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (továbbiakban: Közszolgáltató) között közszolgáltatási szerződés (továbbiakban: Közszolgáltatási szerződés) jött létre az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek üzemeltetésére. A szerződés tartalmazza többek között, hogy a „Közszolgáltató jogosult és köteles a jelen közszolgáltatási szerződésben meghatározott feladatai körébe eső ügyekben a tulajdonos önkormányzat képviselte keretében az önkormányzatot jelen okiratnak megfelelően külön írásbeli felhatalmazás nélkül, a tulajdonost külön írásbeli felhatalmazás alapján harmadik személyekkel szemben képviselni, így elsősorban a közüzemi szolgáltatókkal, társasházakkal szemben.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: lakásrendelet) 4. §-a tartalmazza a bérbeadói jogok gyakorlására vonatkozó rendelkezéseket, meghatározza a Polgármester, a Szociális- és Lakásügyi Bizottság valamint az üzemeltető feladatait, melyeket szükséges kiegészíteni a Képviselő-testület e tárgyban gyakorolt jogosultságaival. Ennek indoka az, hogy az önkormányzat sok olyan lakással és nem lakás céljára szolgáló helyiséggel rendelkezik, melyek társasházban helyezkednek el, ezért ezen ingatlanok vonatkozásában szabályozni kell a társasház közgyűlésén történő képviseleti jogosultságot. A Közszolgáltatási szerződés tartalmazza az ide vonatkozó felhatalmazást, de indokolt meghatározni azokat az eseteket, melyekben a képviselő-testület döntése nélkül nem lehet érvényesen szavazni a társasház közgyűlésén.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: Thtv.) értelmében valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges a társasház alapításához, az alapító okirat módosításához, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához. [A Thtv. 56. § 3. pontja szerint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás: az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek az alapító okirat szerint közös tulajdonban lévő épület, épületrész bővítésével, átalakításával vagy közös tulajdonba kerülő új épület, épületrész, illetőleg épületberendezés létesítésével járnak.] Minden más kérdésben 4/5-ös többség, 2/3-os többség vagy egyszerű szavazattöbbség szükséges az előterjesztés elfogadásához, de ezek a kérdések többnyire a társasház alapvető ügyeinek intézésével, a szervezettel és működéssel valamint a rendes gazdálkodással összefüggésben merülnek fel.

Javaslom, hogy a társasház alapítás, alapító okirat módosítás, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról való döntés a képviselő-testület által gyakorolható bérbeadói



jogosultság legyen, míg minden más kérdésben az üzemeltető képviselhesse az önkormányzatot a Közszolgáltatási szerződésben meghatározott módon. Ez jelentené az önkormányzat mint tulajdonos teljeskörű – előzetes és utólagos – tájékoztatását annak érdekében, hogy az önkormányzat gyakorolhassa a tulajdonost megillető jogosultságait, beleértve a Thtv. 42. § (1) bekezdésében meghatározott közgyűlési határozat érvénytelensége megállapítására vonatkozó keresetindítási jogosultságot is.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, véleményezni és az alábbi rendelettervezetet elfogadni szíveskedjen.

Hatvan, 2017. november 21.

Horváth Richárd  
polgármester

Látta:

dr. Szikszai Márta  
jegyző



**Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2017. (.....) önkormányzati rendelete  
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló  
19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelet  
módosításáról**

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (3) § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja szerinti feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §** Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 2. §-a a következő m) ponttal egészül ki:

*(E rendelet alkalmazásában:)*

„m) rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 56. § 3. pontjában meghatározottak szerint.”

**2. §** A „R” II. fejezetének 1. alcíme a következő 3/A. §-sal egészül ki:

„3/A. § A Képviselő-testület dönt:

- a) az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek üzemeltetésére vonatkozó közszolgáltatási szerződés megkötéséről;
- b) önkormányzati tulajdonú társasház alapításáról;
- c) önkormányzati külön tulajdonnal rendelkező társasház alapító okiratának módosításáról;
- d) önkormányzati külön tulajdonnal rendelkező társasházak esetében a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról.”

**3. §** A „R” 4. § (4) bekezdése a következő m) ponttal egészül ki:

*(Az üzemeltető által gyakorolt bérbeadói jogok:)*

„m) közszolgáltatási szerződésben meghatározott feladatai körébe eső ügyekben a tulajdonos önkormányzat képviselete harmadik személyekkel, különösképpen közüzemi szolgáltatókkal, társasházakkal szemben a közszolgáltatási szerződésben meghatározottak szerint.”

**4. §** Ez a rendelet 2017. december 2-án lép hatályba és 2017. december 3-án hatályát veszti.

Hatvan, 2017. ....

dr. Szikszai Márta  
jegyző

Horváth Richárd  
polgármester

**Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
19/2011. (IV.1.) önkormányzati rendelete  
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről**

<b>Eredeti szöveg:</b>	<b>Új szöveg:</b>
Nem volt ilyen rendelkezés	<i>(E rendelet alkalmazásában:)</i> 2. § m) rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 56. § 3. pontjában meghatározottak szerint
Nem volt ilyen rendelkezés	3/A. § A Képviselő-testület dönt: a) az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek üzemeltetésére vonatkozó közszolgáltatási szerződés megkötéséről; b) önkormányzati tulajdonú társasház alapításáról; c) önkormányzati külön tulajdonnal rendelkező társasház alapító okiratának módosításáról; d) önkormányzati külön tulajdonnal rendelkező társasházak esetében a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról.”
Nem volt ilyen rendelkezés	<i>(Az üzemeltető által gyakorolt bérbeadói jogok:)</i> 4.§(4) m) közszolgáltatási szerződésben meghatározott feladatai körébe eső ügyekben a tulajdonos önkormányzat képviselete harmadik személyekkel, különösképpen közüzemi szolgáltatókkal, társasházakkal szemben a közszolgáltatási szerződésben meghatározottak szerint.”