

CSÁNYI & ZALA
ÜGYVÉDI IRODA

Budapest Főváros XI. kerületi
Újbuda Önkormányzata

Budapest,
Bocskai út 39-41.
1113

Dr. László Imre Polgármester Úr részére

FELJEGYZÉS

Tárgy: A koronavírus járvány miatt kialakult veszélyhelyzetre tekintettel bevezetendő bérleti díjkedvezmény az Önkormányzat tulajdonában álló és bérleti jogviszonyban hasznosított nem lakás céljára szolgáló helyiségek, beépítetlen területek és a közterület-használati díjak esetén

Tisztelt Polgármester Úr!

A feljegyzés körében az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek, ingatlanok jelenlegi bérleti díjaira alkalmazható átmeneti díjcsökkentési kedvezmény lehetőségének bevezetése áll a vizsgálat középpontjában.

A vizsgálat eredményeképpen kialakított vélemény az alábbi jogszabályok áttekintésén alapszik:

- Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény
- az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény
- a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény
- a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 7/1995. (V. 30.) KHVM rendelet
- az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 34/2017. (IX. 26.) önkormányzati rendelete
- a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 33/2012. (VI. 6.) önkormányzati rendelete
- a Képviselő-testület és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 34/2014. (XII. 22.) önkormányzati rendelete

A vizsgálat során megállapítást nyert, hogy nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely kifejezetten rendelkezne a rendkívüli helyzetre tekintettel alkalmazható bérleti díjkezdvezmény bevezetéséről vagy olyan jogszabály, amely rendelkezéseket tartalmaz a bérleti díj meghatározott összegének elengedéséről.

A veszélyhelyzetre tekintettel kialakult rendkívüli körülményekre vonatkozó jogszabályi rendelkezést kizárólag a Ptk. 6:336. § (2) bekezdése tartalmaz, amely úgy rendelkezik, hogy arra az időtartamra nem jár bérleti díj, amely időtartam alatt a bérlő a dolgot saját érdekkörén kívül felmerülő okból nem használhatja. A hivatkozott rendelkezés alapján a bérleti díj elengedése csak kifejezetten szűk körben merülhet fel, kizárólag abban az esetben, ha a bevezetett korlátozás közvetlenül érinti a bérlemény működését és a használatot lehetetlenné teszi. Figyelemmel azonban arra, hogy a koronavírus-járvány miatt bevezetett korlátozások a bérlet tárgyát képező ingatlanok használatát csak közvetetten érintik, de nem lehetetlenítik el azt, a bérleti díj – jogszabályon alapuló – elengedése miatt a bérlők nem mentesülnek a bérletidíj-fizetési kötelezettségük alól a Ptk. 6:336 § (2) bekezdése alapján.

A vizsgált jogszabályok alapján továbbá az is megállapítható, hogy olyan rendelkezést sem tartalmaznak, amelyek tiltanak az ideiglenes kedvezmények nyújtását. E körben azonban fontos figyelembe venni az Önkormányzat vagyonát, költségvetését, működését és szervezetének működését szabályozó jogszabályokat, amelyekről még a veszélyhelyzet esetében sem lehet eltérni, amennyiben erre jogszabály külön rendelkezést nem tartalmaz.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. §(1) bekezdése alapján megállapítható, hogy a bérleti jogviszony keretében hasznosított ingatlanok nem az Önkormányzat kötelező feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását közvetlenül szolgáló törzsvagyon, hanem az üzleti vagyon részét képezik.

Tekintettel arra, hogy az ideiglenes hasznosításra a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 33/2012. (VI. 6.) önkormányzati rendelet nem tartalmaz szabályozást, Irodánk véleménye szerint a hivatkozott rendelet 11. § (6) bekezdése irányadó. A hivatkozott rendelet 11. § (6) bekezdése alapján az Önkormányzat üzleti vagyonának - az Önkormányzat kötelező feladatának ellátását nem veszélyeztető, valamint az Önkormányzat és a lakosság érdekeit nem sértő módon történő – kedvezményes hasznosítása esetén értékhatártól függően a Gazdasági Bizottság vagy a Képviselő-testület dönt.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet 2020. március 11. napi hatálybalépésétől kezdődően a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. §(4) bekezdése értelmében az Önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, és ez által az Önkormányzat üzleti vagyonának kedvezményes hasznosításáról is jogosult dönteni, rendeletet alkotni.

A polgármester rendkívüli döntéshozatali jogosultságát támasztja alá az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 40. § (5) bekezdése szerint az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető elemi csapás, vagy ennek következményei elhárítása céljából a polgármester az államháztartási törvény rendelkezéseitől eltérő, a helyi önkormányzat költségvetése körében átmeneti intézkedéseket hozhat, amelyekkel a költségvetési rendeletben nem szereplő költségvetési kiadásokat teljesíthet és rendkívüli fizetési kötelezettséget írhat elő.

A polgármester a rendkívüli jogkörében hozott döntéseiről azonban a képviselő-testület legközelebbi ülésén köteles beszámolni, továbbá az Önkormányzat e döntések kapcsán is köteles figyelembe venni és betartani a költségvetés elkészítésére, módosítására irányadó jogszabályi kötelezettségeket.

Mindezek alapján Irodánk véleménye szerint nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely megtiltaná, hogy az Önkormányzat képviselőjében a Polgármester az önkormányzati üzleti vagyona tekintetében olyan rendkívüli és átmeneti időszakra szóló rendelkezést hozzon, amely az Önkormányzattal bérleti jogviszonyban álló személyeknek – a fennálló bérleti szerződés módosítása nélkül – egyoldalúan és átmenetileg, meghatározott időszakra vonatkozóan fizetési halasztást, fizetési kedvezményt biztosít.

Budapest, 2020. április 8.

Tisztelettel:



Csányi & Zala Ügyvédi Iroda
képviseli/dr. Zala László ügyvéd