

**Belváros-Lipótváros, Budapest Főváros V. kerület
Önkormányzatának Képviselő-testülete**

Készítette: Gergely Katalin

Mellékletek: Meghívó
Jelenléti ív
Előterjesztések

Iktatószám: T-107/2017.
5/2017.

I.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

a 2017. május 25-én a Polgármesteri Hivatal (V. Erzsébet tér 4.) nagy tanácstermében tartott **rendkívüli, nyílt** Képviselő-testületi üléséről.

Jelen vannak:

Polgármester	Szentgyörgyvölgyi Péter
Alpolgármesterek:	Dr. Balla Valéria Böröcz László Jeneiné Dr. Rubovszky Csilla

Jegyző:	Dr. Sélley Zoltán
Aljegyzők:	Dr. Ebergényi Imre Dr. Németh Kornélia

Képviselők:	Dr. Batári Péter Dr. Csonka Krisztián Karsai Károly Losonczy Pál Mátyus Bálint Nádas Ágnes Pásztor Lajos Dr. Steiner Pál Szágerné Fazekas Éva Szentgyörgyvölgyi Gábor Vajda Sándorné Wohlmuth István
--------------------	---

<u>Meghívottak:</u>	Rogán Antal országgyűlési képviselő Flender Éva könyvvizsgáló Nemzetiségi Önkormányzatok elnökei az Önkormányzat Gazdasági Társaságainak és Társulásának vezetői Polgármesteri Hivatal osztályvezetői
----------------------------	---

Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester:

Köszönti a megjelenteket, a Képviselő-testület tagjait. Megállapítja, hogy a Képviselő-testület határozatképes.

Mielőtt a napirendi pontokról szavaznának, szeretettel üdvözli Nádas Ágnes képviselőasszonyt. Múlt alkalommal bejelentette, hogy Juhász Péter lemondott. Juhász Péter helyére kerül az ellenzék soraiba Nádas Ágnes.

Felkéri Nádas Ágnes képviselő asszonyt az eskü letételére, a legifjabb képviselőt, Mátyus Bálint képviselő urat pedig arra, hogy az eskü szövegét olvassa elő.

ESKÜ!

Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester:

Gratulál képviselő asszonynak és jó munkát kíván az V. kerületiek érdekképviselőjéhez.

A kiküldött meghívó 16 napirendi pontot tartalmaz, módosítani nem kívánja.

Felteszi szavazásra a napirendi pontok összességére és sorrendjére vonatkozó javaslatát:

- 1.) Belváros-Lipótváros Egyházi Épületekért Közalapítvány 2016. évi beszámolója, valamint a közalapítvány működéséről szóló jelentés elfogadása /T-110/2017. számú előterjesztés/
- 2.) Belváros-Lipótváros, Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat Közterület-felügyelet 2016. évre vonatkozó beszámolója /T-111/2017. számú előterjesztés/
- 3.) Beszámoló a Fővárosi Közterület-hasznosítási Társulás 2016. A B évi tevékenységéről /T-112/2017. számú előterjesztés/
- 4.) Döntés a Magyar Önkormányzatok Szövetségéből történő kilépésről /T-113/2017. számú előterjesztés/
- 5.) Döntés alapítványok támogatásáról /T-114/2017. számú előterjesztés/
- 6.) Településképi bejelentési eljárásban hozott döntés elleni fellebbezés elbírálása /T-115/2017. számú előterjesztés/

Zárt ülés:

- 7.) Döntés elővásárlási jog gyakorlásáról /T-116/2017. számú előterjesztés/
- 8.) Szakértői elemzés és javaslat a nem lakás célú helyiségek elidegenítési eljárás XCIII. szakaszában történő kijelöléséhez /T-117/2017. számú előterjesztés/

- 9.) Belváros-Lipótváros, Vagyonkezelő Zrt. 2016. évi beszámolója, 2017. évi üzleti terve, alapító okirat módosítása (vezérigazgató választása) /T-118/2017. számú előterjesztés/
- 10.) Belváros-Lipótváros Városüzemeltető Kft. 2016. évi beszámolója és 2017. évi üzleti terve /T-119/2017. számú előterjesztés/
- 11.) Szent István tér mélygarázs Kft. 2016. évi beszámolója, 2017. évi üzleti terve, alapító okirat módosítása /T-120/2017. számú előterjesztés/
- 12.) Belváros-Lipótváros Városfejlesztő Kft. 2016. évi beszámolója és 2017. évi üzleti terve /T-121/2017. számú előterjesztés/
- 13.) Aranytíz Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 2016. évi beszámolója és 2017. évi üzleti terve /T-122/2017. számú előterjesztés/
- 14.) Segítő Kezek az Aktív Évekért Közhasznú Nonprofit Kft. 2016. évi beszámolója, 2017. évi üzleti terve és közhasznúsági jelentése /T-123/2017. számú előterjesztés/
- 15.) A City Televíziós Műsorszolgáltató Kft. 2016. évi beszámolója és 2017. évi üzleti terve /T-124/2017. számú előterjesztés/
- 16.) Belváros-Lipótváros Cigányzenekar Nonprofit Közhasznú Kft. 2016. évi beszámolója, 2017. évi üzleti (pénzügyi) terve és közhasznúsági jelentése /T-125/2017. számú előterjesztés/

118/2017. (V.25.) B-L.Ö.h.

Belváros-Lipótváros Önkormányzat Képviselő-testülete

12 igen szavazattal, egyhangúlag

úgy dönt, hogy a T-106/2017. számon kiküldött meghívóban szereplő napirendi pontokat az alábbi sorrendben tárgyalja:

Nyílt ülés:

- 7.) A Belváros-Lipótváros Egyházi Épületekért Közalapítvány 2016. évi beszámolója, valamint a közalapítvány működéséről szóló jelentés elfogadása /T-110/2017. számú előterjesztés/
- 8.) Belváros-Lipótváros, Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat Közterület-felügyelet 2016. évre vonatkozó beszámolója /T-111/2017. számú előterjesztés/
- 9.) Beszámoló a Fővárosi Közterület-hasznosítási Társulás 2016. évi tevékenységéről /T-112/2017. számú előterjesztés/

- 10.) Döntés a Magyar Önkormányzatok Szövetségéből történő kilépésről /T-113/2017. számú előterjesztés/
- 11.) Döntés alapítványok támogatásáról /T-114/2017. számú előterjesztés/
- 12.) Településképi bejelentési eljárásban hozott döntés elleni fellebbezés elbírálása /T-115/2017. számú előterjesztés/

Zárt ülés:

- 7.) Döntés elővásárlási jog gyakorlásáról /T-116/2017. számú előterjesztés/
- 8.) Szakértői elemzés és javaslat a nem lakás célú helyiségek elidegenítési eljárás XCIII. szakaszában történő kijelöléséhez /T-117/2017. számú előterjesztés/
- 9.) Belváros-Lipótváros, Vagyonkezelő Zrt. 2016. évi beszámolója, 2017. évi üzleti terve, alapító okirat módosítása (vezérigazgató választása) /T-118/2017. számú előterjesztés/
- 10.) Belváros-Lipótváros Városüzemeltető Kft. 2016. évi beszámolója és 2017. évi üzleti terve /T-119/2017. számú előterjesztés/
- 11.) Szent István tér mélygarázs Kft. 2016. évi beszámolója, 2017. évi üzleti terve, alapító okirat módosítása /T-120/2017. számú előterjesztés/
- 12.) Belváros-Lipótváros Városfejlesztő Kft. 2016. évi beszámolója és 2017. évi üzleti terve /T-121/2017. számú előterjesztés/
- 13.) Aranytíz Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 2016. évi beszámolója és 2017. évi üzleti terve /T-122/2017. számú előterjesztés/
- 14.) Segítő Kezek az Aktív Évekért Közhasznú Nonprofit Kft. 2016. évi beszámolója, 2017. évi üzleti terve és közhasznúsági jelentése /T-123/2017. számú előterjesztés/
- 15.) A City Televíziós Műsorszolgáltató Kft. 2016. évi beszámolója és 2017. évi üzleti terve /T-124/2017. számú előterjesztés/
- 16.) Belváros-Lipótváros Cigányzenekar Nonprofit Közhasznú Kft. 2016. évi beszámolója, 2017.

évi üzleti (pénzügyi) terve és közhasznúsági
jelentése /T-125/2017. számú előterjesztés/

A szavazáson jelen volt: 12 fő

**1. Belváros-Lipótváros Egyházi Épületekért
Közalapítvány 2016. évi beszámolója, valamint a
közalapítvány működéséről szóló jelentés
elfogadása
/T-110/2017. számú előterjesztés/**

Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester:

A kiküldött előterjesztéshez kérdés, vagy észrevétel nincs, kéri aljegyző asszonyt,
hogy ismertesse a határozati javaslatot.

Dr. Németh Kornélia aljegyző:

Felolvassa a határozati javaslatot, mely szerint: Belváros-Lipótváros
Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a Belváros-Lipótváros Egyházi Épületekért
Közalapítvány alapítója tudomásul veszi:

- a közalapítvány 2016. évi beszámolóját
- és az Ellenőrző Szerv jelentését tevékenységéről és a közalapítvány
működéséről.

Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester:

Felteszi szavazásra az ismertetett határozati javaslatot.

119/2017. (V.25.) B-L.Ö.h.

**Belváros-Lipótváros Önkormányzat
Képviselő-testülete**

15 igen szavazattal, egyhangúlag

mint a Belváros-Lipótváros Egyházi Épületekért
Közalapítvány alapítója tudomásul veszi:

- a közalapítvány 2016. évi beszámolóját
- és az Ellenőrző Szerv jelentését tevékenységéről
és a közalapítvány működéséről.

A szavazáson jelen volt: 15 fő

2. Belváros-Lipótváros, Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat Közterület-felügyelet 2016. évre vonatkozó beszámolója /T-111/2017. számú előterjesztés/

Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester:

Az Önkormányzat az utóbbi években nagyon sok mindent megtett a közterületi rend fenntartása érdekében, megteremtették az éjjel-nappali közterület-felügyeletet, megerősítették a szolgálatot. Azt gondolja, hogy ez a kerületieknek és az ideérkezőknek is egy nagyon fontos dolog, hogy a közterületen rend legyen.

Molnár Gergely igazgató:

Az írásbeli beszámolót nem kívánja kiegészíteni. Az előterjesztést a bizottságok megtárgyalták, és ha jól emlékszik egyhangúlag jóváhagyták azt. De természetesen válaszol a kérdésekre.

Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester:

Kérdés nem érkezett, kéri ismertetni a határozati javaslatot.

Molnár Gergely igazgató:

Felolvassa a határozati javaslatot, mely szerint: Belváros-Lipótváros Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja Belváros-Lipótváros Közterület-felügyelet 2016. évre vonatkozó beszámolóját.

Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester:

Felteszi szavazásra az ismertetett határozati javaslatot.

120/2017. (V.25.) B-L.Ö.h.

Belváros-Lipótváros Önkormányzat Képviselő-testülete

15 igen szavazattal, egyhangúlag

jóváhagyja Belváros-Lipótváros Közterület-felügyelet
2016. évre vonatkozó beszámolóját.

A szavazáson jelen volt: 15 fő

3. Beszámoló a Fővárosi Közterület-hasznosítási Társulás 2016. évi tevékenységéről /T-112/2017. számú előterjesztés/

Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester:

Úgy tudja, hogy a beszámolót a bizottságok elfogadták. Észrevétel nem érkezett, kéri igazgató urat, hogy a határozati javaslatot ismertesse.

Ágoston Péter igazgató:

Felolvassa a határozati javaslatot, mely szerint: Belváros-Lipótváros Önkormányzat Képviselő-testülete tudomásul veszi a Fővárosi Közterület-hasznosítási Társulás 2016. évi tevékenységéről szóló beszámolóját.

Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester:

Felteszi szavazásra az ismertetett határozati javaslatot.

121/2017. (V.25.) B-L.Ö.h.

Belváros-Lipótváros Önkormányzat Képviselő-testülete

14 igen szavazattal, 0 nem szavazattal és 1
tartózkodás mellett

tudomásul veszi a Fővárosi Közterület-hasznosítási Társulás 2016. évi tevékenységéről szóló beszámolóját.

A szavazáson jelen volt: 15 fő

4. Döntés a Magyar Önkormányzatok Szövetségéből történő kilépésről /T-113/2017. számú előterjesztés/

Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester:

A Képviselő-testület előtt talán ismert, hogy 1995-ben az Önkormányzat csatlakozott a Magyar Önkormányzatok Szövetségéhez. Azóta az önkormányzati törvény is többször módosult. A szövetség főleg budapesti kerületekre és Budapest fővárosára helyezett hangsúlyt. Azóta megalakult a Budapesti Önkormányzatok Szövetsége. Azt gondolja, mint Budapest egyik kerülete számukra ez a szövetség és ez az érdekképviselő, mind a Főváros, mind a kormányzat felé egy sokkal fontosabb, sokkal erősebb kötődést biztosít, így a Magyar Önkormányzatok Szövetségéből történő kilépést kezdeményezi.

Dr. Steiner Pál képviselő:

Érdeklődne, hogy ennek az önkormányzati szövetségnek az elnöke Gémesi úr, gödöllői polgármester?

Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester:

Úgy tudja, hogy igen.

Dr. Steiner Pál képviselő:

Akkor szeretné megkérdezni polgármester urat, hogy a budapesti önkormányzati szövetség mennyiben helyettesíti az országos területi szövetségben való részvételt? Mi ennek a logikája? Polgármester úr döntésében szerepet játszik-e az, hogy Gémesi úr, aki kiváló polgármester Gödöllőn – bizonyítottan nem baloldalhoz tartozó – bejelentette egy párt alakítását, és bejelentette, hogy 2018-ban a választásokon indulni kíván. Szeretné megkérdezni, hogy ez a két szempont nem játszik-e szerepet ebben a döntésben? Mert idáig úgy tudja, hogy ezzel a szövetséggel a fideszes polgármestereknek – több ezer van az országban és szintén tagjai a szövetségnek – semmilyen baja nem volt.

Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester:

Ez valóban igaz, hogy több ezer fideszes polgármester és önkormányzat van az országban, a választók így akarták. Az, hogy Gémesi György Gödöllő kiváló polgármestere, nem vitatja, ő maga is kirándult arra és nagyon szépen néz ki a város. Ő ilyen nagy politikai dolgot nem keverne bele. Az, hogy ő külön akar indulni, demokratikus joga, erre lehetősége adódik. Sokkal inkább arra helyezné a hangsúlyt – és ezért is javasolja, hogy lépjenek ki a szövetségből –, mivel az önkormányzati törvény megváltozott és Budapestet egy kicsit külön is kezeli. Ráadásul a MÖSZ-ben érdemi munkát nem láttak. Nem kaptak meghívásokat, nem voltak olyan napirendi pontok – ha mégis meghívást kaptak –, amely Budapestet érintette volna. Nyilván Budapest egy kicsit külön kell, hogy mozogjon az összes Önkormányzathoz képest, hiszen nagyon sok olyan vidéki település van, ahol hasonló problémákkal küzdenek. Budapest teljesen más, mint például Százhalombatta, vagy bármelyik kis település. Annak idején együtt döntöttek arról, hogy a BÖSZ-höz csatlakoznak, ez a Budapesti Önkormányzatok Szövetsége, amely hathatósan fel tudott már lépni több ízben is mind a Fővárosnál, mind a kormányzatnál, hogy közös érdekeiket a budapestiek és ezen belül a belvárosiak érdekeit képviselje.

Dr. Steiner Pál képviselő:

Azzal a megjegyzéssel, hogy a választók így akarták, azzal egyetért. Volt olyan idő, amikor a választók ezt nem így akarták és lesz olyan idő, amikor nem fogják így akarni és akkor majd egy más helyzet lesz.

Azonban nem ezzel akar foglalkozni, polgármester úr válasza nagyon érdekes. Polgármester úr állítása szerint a Fővárosi Önkormányzat nem a magyar önkormányzati rendszer része. Az önkormányzati törvényben ilyen nincs, amit mond. A Fővárosi Önkormányzat a magyar önkormányzati törvényben egy önálló fejezet. Ebből következően azt állítani, hogy a fővárosnak megváltozott a funkciója, jogállása, akkor polgármester úr valamit tud.

Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester:

Félreértette képviselő úr, illet ő nem mondott. Azt mondta, hogy az önkormányzati törvény nagyban változott a 2014. előtti önkormányzati törvényhez képest. Azt gondolja, hogy számukra sokkal érdekesebb –, mint ahogy eddig is benne voltak a Budapesti Önkormányzatok Szövetségében – egy olyan szervezetben részt venni, politizálni és érdeket képviselni, ami a budapestiekről, ezáltal a belvárosiakról szól. Az, hogy a MÖSZ-nek a működésébe valóban benne van több ezer önkormányzat – például Csorna, Szentés, Kerekesújháza – más dolgokkal foglalkoznak, mint amit ők szeretnének. Nekik Budapestre és a Belvárosra kell koncentrálni. Ezért javasolja, hogy lépjenek ki a MÖSZ-ből. Ezt lehet támogatni és nem támogatni.

Ha más észrevétel nincs, kéri ismertetni a határozati javaslatot.

Dr. Sélley Zoltán jegyző:

Felolvassa a határozati javaslatot, mely szerint: Belváros-Lipótváros Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Magyar Önkormányzatok és Önkormányzati Képviselők Szövetségében (MÖSZ) fennálló tagságát megszünteti. Felhatalmazza a polgármestert a kilépésről szóló okirat aláírására és megküldésére. Felelős: polgármester. Határidő: azonnal.

Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester:

Felteszi szavazásra az ismertetett határozati javaslatot.

122/2017. (V.25.) B-L.Ö.h.

**Belváros-Lipótváros Önkormányzat
Képviselő-testülete**

11 igen szavazattal, 3 nem szavazattal és 1 tartózkodás mellett

úgy dönt, hogy a Magyar Önkormányzatok és Önkormányzati Képviselők Szövetségében (MÖSZ) fennálló tagságát megszünteti.

Felhatalmazza a polgármestert a kilépésről szóló okirat aláírására és megküldésére.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

A szavazáson jelen volt: 15 fő

**5. Döntés alapítványok támogatásáról
/T-114/2017. számú előterjesztés/**

Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester:

10 alapítvány támogatásáról szól az előterjesztés. Amennyiben nincs kérdés, kéri ismertetni a határozati javaslatot.

Dr. Sélley Zoltán jegyző:

Felolvassa a határozati javaslatot, mely szerint: Belváros-Lipótváros Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- az Ars Sacra Alapítványt 80.000,-Ft-tal,
- az Erdély Művészetéért Alapítványt 400.000,-Ft-tal,
- a Balaton Óvoda Alapítványt 90.000,-Ft-tal,
- az Alapítvány a Koncertmuzsika Zenekarért 100.000,-Ft-tal,
- az Egyetemi Könyvtárért Alapítványt 200.000,-Ft-tal,
- a Közösségi Ifjúsági Alapítványt 100.000,-Ft-tal,
- a Benyus Testvérek Kamaraegyüttesért Alapítványt 150.000,-Ft-tal, a Musica Aeterna Művészeti Alapítványt 100.000,-Ft-tal,
- a Ward Mária Iskola Alapítványt 100.000,-Ft-tal,
- az Országos Mentőszolgálat Alapítványt 250.000,-Ft-tal támogatja.

Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester:

Felteszi szavazásra az ismertetett határozati javaslatot.

123/2017. (V.25.) B-L.Ö.h.

**Belváros-Lipótváros Önkormányzat
Képviselő-testülete**

15 igen szavazattal, egyhangúlag

úgy dönt, hogy

- az Ars Sacra Alapítványt 80.000,-Ft-tal,
- az Erdély Művészetéért Alapítványt 400.000,-Ft-tal,
- a Balaton Óvoda Alapítványt 90.000,-Ft-tal,
- az Alapítvány a Koncertmuzsika Zenekarért 100.000,-Ft-tal,
- az Egyetemi Könyvtárért Alapítványt 200.000,-Ft-tal,
- a Közösségi Ifjúsági Alapítványt 100.000,-Ft-tal,
- a Benyus Testvérek Kamaraegyüttesért Alapítványt 150.000,-Ft-tal,

- a Musica Aeterna Művészeti Alapítványt 100.000,- Ft-tal,
 - a Ward Mária Iskola Alapítványt 100.000,-Ft-tal,
 - az Országos Mentőszolgálat Alapítványt 250.000,- Ft-tal
- támogatja.

A szavazáson jelen volt: 15 fő

6. Településképi bejelentési eljárásban hozott döntés elleni fellebbezés elbírálása /T-115/2017. számú előterjesztés/

Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester:

Amennyiben nincs észrevétel az előterjesztéssel kapcsolatban, kéri osztályvezető urat, hogy ismertesse a határozati javaslatot.

Losonczy Pál képviselő:

Egy kellemetlen helyzet az egész, ami fennáll itt az előterjesztés kapcsán. Meg fogja szavazni, de ez ellen kellene valamit közösen tenni, helyi rendeletet alkotni, mivel Budapest világváros. Egyszerűen folyamatosan adódni fognak ilyen problémák, egyre több, és akik ingatlanra rendelkeznek, azok igenis ki akarják adni az ingatlanokat. Lehetséges, hogy a házban lakókat ez zavarja és a lakóközösség ez ellen van, de valami olyasmit kellene kitalálni és mint önkormányzat szabályozni, hogy valahogy a ház is jól járjon. Készíteni egy kvázi házirendet, amit igenis be kell tartatniuk az idejövő külföldiekkel. Mert az sem jó, hogy folyamatosan megtiltanak mindent. A Petőfi Sándor utcában is egy házban folyamatosan rbnb-znek, csendes kánaik, ott példáulul nincsen probléma velük, de hangos angolokkal mindig van. Ezt valahogy szabályozniuk kellene és ha az érintett ház is kap ebből a bevételből, akkor szerinte a lakóknak a panaszai csökkennek.

Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester:

Valóban ez egy olyan probléma, amellyel nap mint nap találkozunk. Nehéz úgy dönteni, hogy mindig, mindenkinek jó legyen. Azt gondolja, hogy őket azzal bízták meg, hogy az ott élők érdekeit képviseljék elsősorban. Természetesen nagyon sok

mindent megtesznek azért, hogy az itteni kiskereskedőket, idelátogatókat, turistákat is támogassák. Azt gondolja, hogy ha egy társasház kifejezetten ellenzi, hogy egy ilyen szolgáltatás működjön az ő házukban, akkor azt a pártfogásukba kell venni. Valóban sok esetben nem eléggé szabályozott sem az önkormányzati rendelet, sem a törvényi rendelkezés. Ezért nekik is meg van kötve a kezük, de abban egyetértenek, hogy jó lenne, ha ezt törvényileg jobban szabályoznák, illetve nagyon jó lenne, ha a társasházak érdekérvényesítő képessége erősebb volna és a saját SzMSz-ükben – amelyre lehetőségük van – ezeket előre tisztáznák.

Böröcz László alpolgármester:

Csak megerősíteni tudja azt, amit polgármester úr mondott. Az alapvető hozzáállásuk ehhez a kérdéshez az utóbbi időszakban a sok panasz miatt az, hogy kizárólag akkor adnak jóváhagyást egyéb szálláshely funkcióra, amikor a társasház azt engedélyezi a közgyűlésen. Ez nyilván a tulajdonos és a társasház közötti megegyezés kérdése. Ha a tulajdonos felajánl valamilyen dolgot a társasház számára, akkor nyilvánvalóan ezt a plusz terhet, amit a társasháznak ez jelent, azt a társasház méltányolni tudja. Ilyen szempontból a lakók kezében van a döntés, ők dönthetik el azt, hogy hozzájárulnak-e egy egyéb szálláshely funkció létesítéséhez a társasházban, vagy sem.

Losonczy Pál képviselő:

Ahhoz, hogy a lakók és a társasházban lévő tulajdont kiadó tulajdonos között egy harmónia alakuljon ki, talán az önkormányzat segíthetne abban, hogy ezt a társasház az SzMSz-be tegye bele. A társasházak 90%-ban azt sem tudják, hogy miről szavaznak. Igenis lehet azt csinálni, hogy ha az ott lakó nyugdíjasok érzik azt, hogy emiatt például ezer Ft-tal csökken a havi közös költségük, akkor szerinte inkább benne vannak abban, hogy legyenek szálláshelyek, mint nem. Valahogy a közös képviselőknek ezt el kellene mondani, hogy a következő lakógyűlésen ezt vessék fel, hogy kerüljön bele az SzMSz-be, vagy olyan szerződésminta, ami társasházakban lévő lakások között létrejöhet.

Szágerné Fazekas Éva képviselő:

Nagyon köszöni polgármester úrnak és alpolgármester úrnak, hogy figyelembe veszik a háznak a véleményét. Sajnos ez a szolgáltatás úgy terjed a Belvárosban, mint a pestis. Horror áron vásárolnak fel ócska lakásokat, földszinti penészes lakásokat, azokban olyan lukakat alakítanak ki, hogy egy 80 m²-es lakásban 15-16 ember jár és naponta mások. Megpróbáltak egyeztetni a tulajdonossal, de ők nem akarnak, eltűnnek és abszolút nem érdekli őket, hogy mit csinál éjszaka ott az a 15 ember, ordibálnak az udvaron. Az ő házukban már nem egyszer ki kellett hívni a rendőrséget is. Ez a helyzet a szabálytalan szállásszolgáltatók miatt alakult ki.

Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester:

Úgy gondolja, hogy általánosítani nem jó dolog. Találkoztak már olyannal is, ami tényleg nagyon rosszul működik, nagyon nagy terhet jelent a társasházban

élőknek, illetve van nyilván olyan is, hogy a tulajdonos megtalálja a társasházzal azt az együttműködést, ami különben ilyen esetekben a társasházi együttélés szabályait kimeríti. Ott hozzá is járulnak és megadja az önkormányzat az engedélyt, hogy ott szálláshely működjön. Azt gondolja, hogy a lakók, illetve a tulajdonosok bölcsességére kell ezt bízni, hogy meg tudnak-e egyezni. Nyilván extra terhet jelent egy ilyen szálláshelyszolgáltatás egy lakóközösségnek. Biztos megvannak azok a formulák, amelyek elfogadhatók a lakóközösségnek és akkor működhet ez és ők nem tiltják.

Böröcz László alpolgármester:

Csak még egy kiegészítést tenne hozzá. Nyilván több társasházi közös képviselő is jelezte ezt a problémát, illetve kért tőlük felvilágosítást, úgyhogy mindenképpen sor fog kerülni egy találkozóra, ahol ezeket a részletkérdéseket tisztázzák. De még egyszer elmondja, ahogyan polgármester úr is említette, hogy ha közös képviselő, illetve lakók azt látják, hogy az ingatlan tulajdonos megbízható, ismerik, akkor nyilván sokkal könnyebben megadják neki a hozzájárulást, mint például olyan esetben, amelyet Szágerné képviselő asszony említett. Ez két különböző helyzet, mindegyiknek az adott társasház életviteléhez kell passzolnia és akkor a társasház el tudja dönteni, hogy kiadja-e az engedélyt, vagy sem.

Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester:

Más kérdés, észrevétel nincs, kéri ismertetni a határozati javaslatot.

Kiss Zoltán osztályvezető:

Mielőtt felolvasná a határozati javaslatot, szeretne arról tájékoztatást adni, hogy a kiküldött előterjesztésben a határozati javaslat 7. oldalának negyedik bekezdésében történt egy elírás. Lantos Tamás neve helyett Tóthné Nagy Piroska Erika neve szerepel. Ezt javították és a szavazás után a javított változat fog az ügyfél részére kiküldésre kerülni.

Felolvassa a határozati javaslatot, mely szerint: Belváros-Lipótváros Önkormányzat Képviselő-testülete Lantos Tamás (1052 Budapest, Fehér Hajó u. 12-14. 4. em. 4.) által benyújtott jogorvoslati kérelem alapján a fellebbezés elbírálására jogosult szervként az alábbi határozatot hozza:

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzatának Polgármestere 2017. április 5. napján kelt, V-5378/3/2017. számú a Bp. V. ker., Fehér Hajó utca 12-14. 4. em. 4.sz., 24419/0/A/53 hrsz. alatti lakás egyéb szálláshelyként történő használatának ügyében hozott tevékenység megtiltásáról szóló településképi döntését – a fellebbezésben foglaltakat elutasítva – helybenhagyja és a döntés teljes szövegét – az ismertetett javítással – a T-115/2017. számú előterjesztésben mellékelt tartalommal elfogadja.

Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester:

Felteszi szavazásra az ismertetett határozati javaslatot.

124/2017. (V.25.) B-L.Ö.h.

**Belváros-Lipótváros Önkormányzat
Képviselő-testülete**

15 igen szavazattal, egyhangúlag

Lantos Tamás (1052 Budapest, Fehér Hajó u. 12-14. 4. em. 4.) által benyújtott jogorvoslati kérelem alapján a fellebbezés elbírálására jogosult szervként az alábbi határozatot hozza:

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzatának Polgármestere 2017. április 5. napján kelt, V-5378/3/2017 számú a Bp. V. ker., Fehér Hajó u. 12-14. 4. em. 4. sz., 24419/0/A/53 hrsz. alatti lakás egyéb szálláshelyként történő használatának ügyében hozott tevékenység megtiltásáról szóló településképi döntését – a fellebbezésben foglaltakat elutasítva – helybenhagyja.

A határozat a közléssel jogerős és végrehajtható. A határozat bírósági felülvizsgálatát az ügyfelek jogszabálysértésre hivatkozással kezdeményezhetik az elsőfokú közigazgatási határozatot hozó szervnél a határozat közlésétől számított 30 napon belül.

INDOKOLÁS

Lantos Tamás a Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzat Képviselő-testületének településképi bejelentési eljárásról és településképi kötelezésről szóló 20/2015.(V.27.) önkormányzati rendelete alapján 2017. március 31-én településképi bejelentési eljárást kezdeményezett a tárgyi lakás egyéb szálláshelyként történő használatára vonatkozóan.

A Polgármester 2017. április 5-én kelt, V-5378/3/2017 számú településképi döntésében a lakás egyéb szálláshelyként történő használatát megtiltotta.

A Polgármester a döntését az alábbiakkal indokolta:

„Lantos Tamás (1052 Budapest, Fehér Hajó u. 12-14. 4. em. 4.) dr. Tóth T. Zoltán (1011 Budapest, Iskola u. 18. l/3.) meghatalmazott által 2017. március 31-én településképi bejelentést nyújtott be a Budapest V. ker., Fehér Hajó u. 12-14. 4. em. 4. sz., 24419/0/A/53 hrsz. alatti lakás egyéb szálláshelyként történő használatára vonatkozóan.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 26/B. § (3) bekezdés szerint: „A bejelentéshez a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet, továbbá rendeltetésváltás esetén a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentációt kell mellékelni.”

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 26/C. § b) pontja szerint:

„A polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 15 napon belül hatósági határozatban

megtiltja az építési tevékenységet, reklámhordozó elhelyezését vagy rendeltetésváltoztatás megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés nem felel meg a 26/B. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek, vagy a tervezett építési tevékenység, reklámhordozó vagy rendeltetésváltoztatás nem illeszkedik a településképhez, vagy nem felel meg a településképi és rendeltetésváltozás esetén a településrendezési eszközben foglalt követelményeknek.”

A Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi bejelentési eljárásról és településképi kötelezésről szóló 20/2015. (V. 27.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdése szerint:

„A bejelentésben szereplő tevékenységeknek a következő feltételeket kell teljesítenie, melyek a bejelentés elbírálása során ellenőrzésre kerülnek:

- a) a vonatkozó településrendezési és építési jogszabályokat be kell tartani,
- b) a környezet és szomszédos ingatlanok rendeltetés szerű és biztonságos használatát, megjelenését nem befolyásolhatja hátrányosan,
- c) közérdeket jelentős mértékben nem sértheti, e tekintetben irányadók a városfejlesztési, területhasználati, közlekedési, városképi és illeszkedési szempontok.”

A 20/2015. (V. 27.) önkormányzati rendelet 4. § (3) bekezdése szerint: „A melléklet III. pontja szerinti rendeltetésváltozás esetén – a (2) bekezdésben foglaltak mellett – a használat változtatását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 54. § (3) bekezdésében foglaltak szerint az új használatra való alkalmasság igazolásával, az építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység és környezete kölcsönhatásának vizsgálatával kell alátámasztani, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) általános előírásainak megfelelően, különös tekintettel az 50. § (3) bekezdésében foglaltakra.”

A bejelentés és mellékleteinek részletes tartalmi vizsgálata során megállapítottam, hogy a bejelentés nem felel meg a fenti jogszabályokban előírt követelményeknek az alábbiak szerint:

A bejelentésben szereplő tevékenység(ek) nem teljesíti az alábbi feltételeket:

- a környezet és szomszédos ingatlanok rendeltetés szerű és biztonságos használatát, megjelenését nem befolyásolhatja hátrányosan.

A bejelentő nem nyújtotta be az alábbiakat:

- az új használatra való alkalmasság igazolását, az építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység és környezete kölcsönhatásának vizsgálatával alátámasztó munkarészt, mely igazolja, hogy a szomszédos ingatlanok rendeltetés szerű használatát nem befolyásolja hátrányosan (társasházi közgyűlés hozzájáruló határozata).”

A fentiek alapján a Polgármester meghozta döntését, mely ellen Lantos Tamás (1052 Budapest, Fehér Hajó u. 12-14. 4. em. 4.) – 2017. április 26-án postára adott beadványában – fellebbezést nyújtott be. A fellebbezéshez kiegészítő iratként csatolta a szomszédok és a közös képviselő hozzájáruló nyilatkozatát.

A fellebbezésben a kérelmező az alábbiakat adta elő:

„A Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal (továbbiakban: Hivatal) Ügyfelünk, mint kérelmező a Budapest V. ker., Fehér Hajó u. 12-14. 4. em. 4.sz., 24419/0/A/53 hrsz. alatti lakás egyéb szálláshelyre történő használatára vonatkozóan 2017. március 31-én településképi bejelentést nyújtott be, szálláshelyként történő használatára vonatkozóan.

Ügyfelünk kérelméhez a kötelező mellékleteken kívül szintén csatolta a társasház SZMSZ-ét.

A Hivatal, mint Elsőfokú Szerv a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 26/B § 3. bekezdése, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 26/c § b.) pontja, a 20/2015. (V.27.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése és a 4. § (3) bekezdése alapján álláspontunk szerint alaptalanul megtiltotta a lakás egyéb szálláshelyként történő használatát.

A bejelentés vizsgálata során a Hivatal álláspontunk szerint tévesen állapította meg, hogy az nem felel meg a fenti jogszabályhelyeknek, hivatkozással arra, hogy a kérelmező nem csatolt olyan társasházi közgyűlési határozatot, amelyből az derül ki, hogy a tevékenység a környezet, szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű és biztonságos használatát, megjelenését nem befolyásolhatja hátrányosan.

A Hivatal által is kiemelt és hivatkozott jogszabályhelyek, amelyek a környezet és szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű és biztonságos használatának, megjelenésének hátrányos befolyásolására vonatkoznak, nem írják elő, hogy arról közgyűlési határozati formában kell döntenie a tulajdonostársaknak.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 28. §-a, amely a közgyűlés jogköréről rendelkezik szintén nem írja elő, hogy kötelező lenne jelen tárgykörben a tulajdonostársaknak határozniuk.

A csatolt társasházi SZMSZ II. fejezetének 1.5. pontja rendelkezik a külön tulajdoni illetőségének bérbeadásáról – hasznosításáról, mely elsősorban a kártérítési felelősség kérdését szabályozza, azonban sem jelen pont, sem a szabályzat általánosságban nem tartalmaz olyan kikötést, vagy előírást, amely a környezet, szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű, biztonságos használatára, megjelenésére vonatkozik.

A társasház fent hivatkozott SZMSZ-e egyáltalán nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely alapján a kérdéses ügyben közgyűlési határozatot kellene hoznia a társasháznak. Tekintettel arra, hogy a társasház SZMSZ-e rendelkezik a használat módjáról, arról külön közgyűlési határozatot jelen társasházban hozni nem kell, a szabályzat rendelkezése kvázi pótolja azt.

Az eddigi gyakorlat alapján is kijelenthető, hogy a tárgybeli társasházban szálláshelyként történő használat tárgyában az eljáró szerv közgyűlési határozat becsatolására egy alkalommal sem hívta fel a kérelmező tulajdonostársakat.

Mindezek alapján sem a hivatkozott jogszabályokban, sem a társasházi SZMSZ-ben nincsenek olyan rendelkezések, amely kötelezővé tennék az engedélyezéshez a társasházi közgyűlési határozat meghozatalát, ez okból az Elsőfokú Szerv döntése jogszabályellenes. E körben hivatkozunk a Ket. 72. § (1) bekezdésének ef.) pontjára,

amely előírja, hogy a határozatnak tartalmaznia kell azokat a jogszabályhelyeket, amelyek alapján a hatóság a határozatot hozta, álláspontunk szerint azonban ilyen, az elutasítás indokait egyértelműen alátámasztó jogszabályhelyet a Hivatal megjelölni határozatában nem tudott.

I. Elsődlegesen kérjük a T. Hivatalt, hogy döntését saját hatáskörben visszavonni és a Budapest, V. ker. Fehér Hajó u. 12-14. 4. em. 4. sz. ingatlan egyéb szálláshelyként történő használatát engedélyezni szíveskedjék. Amennyiben ez nem lehetséges, úgy kérelmünket fellebbezésnek tekinteni és a Képviselő-testületnek felterjeszteni szíveskedjék.

II. Kérjük a T. Képviselő-testületet, mint Másodfokú szervet, hogy az Elsőfokú Közigazgatási Szerv határozatát a fent részletezett okokból kifolyólag elsődlegesen szíveskedjen hatályon kívül helyezni, és új határozat meghozatalára kötelezni szíveskedjék, másodlagosan szíveskedjék megváltoztatni azt, és a szálláshelyként történő használatot engedélyezni szíveskedjék."

A jogorvoslati eljárás során a rendelkezésre álló iratokból, valamint a településképi bejelentés megtételekor hatályos jogszabályok alapján a Képviselő-testület az alábbi tényállást állapította meg:

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 104. § (3) bekezdése szerint: „A másodfokú döntést hozó hatóság a sérelmezett döntést, valamint az azt megelőző eljárást megvizsgálja; ennek során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz.”

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 26/B. § (1) bekezdés szerint: „A polgármester – a nyilvántartott műemléki értéket vagy műemléket érintő, az örökségvédelmi hatósághoz történő bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött tevékenység kivételével – településképi bejelentési eljárást (a továbbiakban: bejelentési eljárás) folytathat le

a) az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendeletben építési engedélyhez nem kötött azon építési tevékenységek tekintetében, melynek megkezdését,

b) azon reklámhordozók tekintetében, melyek elhelyezését,

c) azon építmények rendeltetésének megváltoztatása tekintetében, melyek rendeltetésének megváltoztatását

a települési önkormányzat – az e rendeletben foglaltak szerint – helyi önkormányzati rendeletben bejelentési eljárás lefolytatásához kötötte és az eljárás részletes szabályairól ebben rendelkezett.”

A településképi bejelentési eljárásról és településképi kötelezésről szóló 20/2015. (V.27.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdés szerint:

„A településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a mellékletben felsorolt valamennyi tevékenység esetén.”

A 20/2015. (V.27.) önkormányzati rendelet melléklete szerint:

„Településképi bejelentési eljáráshoz kötött tevékenységek

III. Meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása, emennyiben az új rendeltetés

b) szálláshely szolgáltató.”

A fenti rendeletek alapján tárgyi ingatlan rendeltetésének – a bejelentésben foglaltak szerinti - megváltoztatása településképi bejelentés köteles tevékenység.

Lantos Tamás (1052 Budapest, Fehér Hajó u. 12-14. 4. em. 4.) dr. Tóth T. Zoltán (1011 Budapest, Iskola u. 18. I/3.) meghatalmazott által 2017. március 31-én településképi bejelentési eljárást kezdeményezett. A bejelentéséhez az új használatra való alkalmasságot igazoló társasházi közgyűlési határozatot nem csatolta.

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 10. § (1) bek. szerint: „Az önkormányzat polgármestere (főpolgármester) településképi bejelentési eljárást folytathat le – a 8. § (3) bekezdése szerinti kormányrendelet keretei között, településképi rendeletben meghatározott esetekben és módon – hatósági engedélyhez vagy az Étv. 33/A. § szerinti egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek, reklámelhelyezések és rendeltetésmódosítások tekintetében.”

A 10. § (2) bek. szerint: *„A településképi bejelentési eljárást az ügyfél bejelentés formájában a polgármesternél (főpolgármesternél) kezdeményezi. Az (1) bekezdés szerinti tevékenység a bejelentés alapján megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges, és a polgármester (főpolgármester) a tevékenység végzését a bejelentést követő 15 napon belül nem tiltja meg.”*

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 26/C. § b) pontja szerint:

„A polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 15 napon belül hatósági határozatban megtiltja az építési tevékenységet, reklámhordozó elhelyezését vagy rendeltetésváltoztatás megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés nem felel meg a 26/B. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek, vagy a tervezett építési tevékenység, reklámhordozó vagy rendeltetésváltoztatás nem illeszkedik a településképbe, vagy nem felel meg a településképi és rendeltetésváltozás esetén a településrendezési eszközben foglalt követelménynek.”

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 26/B. § (3) bekezdés szerint:

„A bejelentéshez a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet, továbbá rendeltetésváltozás esetén a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentációt kell mellékelni.”

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 54. § (3) bekezdés szerint:

„Az építménynek, építményrésznek, önálló rendeltetési egységnek a használatbavételi, illetve fennmaradási engedélytől, ennek hiányában az eredeti rendeltetéstől eltérő

használatához – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – az építésügyi hatóság engedélye szükséges. A használat változtatását az új használatra való alkalmasság igazolásával, továbbá jogszabályban meghatározott esetekben az építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység és környezete kölcsönhatásának vizsgálatával kell alátámasztani.”

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet** (OTÉK) 108. §. (7) bekezdés szerint:

„A rendeltetésmódosításnak feltétele, hogy az
a) feleljen meg a helyi építési szabályzat előírásainak, és az új rendeltetés szerinti használat hatása a környezetet a megengedettnél nagyobb mértékben ne terhelje.”

A településképi bejelentési eljárásról és településképi kötelezésről szóló **20/2015. (V.27.) önkormányzati rendelet** 4.§ (3) bekezdés szerint:

„A melléklet III. pontja szerinti rendeltetésváltás esetén – (2) bekezdésben foglaltak mellett – a használat változtatását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 54. § (3) bekezdésében foglaltak szerint az új használatra való alkalmasság igazolásával, az építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység és környezete kölcsönhatásának vizsgálatával kell alátámasztani, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) általános előírásainak megfelelően, különös tekintettel az 50. § (3) bekezdésben foglaltakra.”

A **20/2015. (V.27.) önkormányzati rendelet** 5. § (1) bekezdés szerint:

„A bejelentésben szereplő tevékenységeknek a következő feltételeket kell teljesítenie, melyek a bejelentés elbírálása során ellenőrzésre kerülnek:

- a) a vonatkozó településrendezési és építési jogszabályokat be kell tartani,
- b) a környezet és a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű és biztonságos használatát, megjelenését nem befolyásolhatja hátrányosan,
- c) közérdeket jelentős mértékben nem sértheti, e tekintetben irányadók a városfejlesztési, területhasználati, közlekedési, városképi és illeszkedési szempontok.”

Jogszabály az új használatra való alkalmasság igazolására, amit az építmény és környezete kölcsönhatásának vizsgálatával kell alátámasztani nem határoz meg konkrét bizonyítási eszközt, azt mérlegelési jogkörben a döntéshozóra bízta.

A Ket. 50.§ (5) bekezdése szerint: „A hatóság szabadon választja meg az alkalmazandó bizonyítási eszközt.”

Arra vonatkozóan, hogy mely dokumentációval lehet igazolni azt, hogy a rendeltetésváltás megfelel-e a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek a társasházakról szóló **2003. évi CXXXIII. törvény** ad iránymutatást:

A **2003. évi CXXXIII. törvény** 16. § szerint:

„A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.”

A 2003. évi CXXXIII. törvény 18. § (3) bek. b) pontja szerint:

„... a közgyűlés ... határozattal ... a lakhatás nyugalma – így a zaj- és rezgésvédelem, valamint a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése – érdekében a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja vagy ahhoz az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat. A határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma zavaró magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását.”

A 2003. évi CXXXIII. törvény 19. § (1) bek. szerint:

„A közösség a 18. § (3) bekezdésében említett közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg. A szervezeti-működési szabályzat előírhatja, hogy a határozat érvényességéhez a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmadának igenlő szavazata is szükséges.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. § 1. és 12. pontja értelmezése alapján, valamint mivel a bejelentő rendeltetés megváltoztatására irányuló bejelentésével maga adja elő, hogy az ingatlanát a továbbiakban nem lakás céljára szeretné használni, ezért a tárgyi ingatlan nem lakás céljára szolgáló helyiségnek minősül.

Fentiek alapján a Polgármester az új használatra való alkalmasság igazolásaként a társasházi közgyűlés hozzájáruló határozatát a településképi hozzájárulás megadásának feltételeként szabta meg.

A Polgármester a településképi bejelentési eljárást lefolytatta, melynek eredményeként a 2017. április 5-én kelt, V-5378/3/2017 számú döntésében – a bejelentés benyújtásától számított 15 napon belül – a lakás egyéb szálláshelyként történő használatát a társasházi közgyűlés hozzájáruló határozat hiányában megtiltotta.

A fellebbezésben a kérelmező hivatkozik a társasház SZMSZ-ére, mely szerint az nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely társasházi közgyűlés külön határozatához kötné a tulajdonos ingatlanának egyéb szálláshelyként történő használatát, sőt a szabályzat rendelkezése kvázi pótolja azt.

A Budapest V. ker. Fehérhajú u. 12-14. Társasház 2001. április 19-én kelt Szervezeti-Működési Szabályzata II. 1.5. pontja szerint:

„Amennyiben a tulajdonostárs külön-tulajdoni illetőségét harmadik személynek bérbe adja – ide értve, ha bármilyen ügylet vagy körülmény során vagy eredményeként az ingatlan használatát másnak időlegesen átengedi -, úgy teljes körű szavatossággal és feltétlen kártérítési felelősséggel tartozik az ingatlanhasználó minden olyan cselekményének vonatkozásában, melyek a többi tulajdonostárs és a lakhatás

nyugalmát, az általános vagyonbiztonságot, az épület egészének állapotát, állékonyságát és megjelenését, a közös tulajdonú berendezések állapotát és működőképességét, a közös területek és épületrészek rendjét és tisztaságát bármilyen módon befolyásolhatják. A tulajdonos és a harmadik személy ingatlanhasználó ezen rendelkezéssel ellentétes értelmű szerződése vagy megállapodása semmis.”

A Szervezeti-Működési Szabályzat II. 3.1. pontja szerint:

„A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni:

c) a külön tulajdonát bérlő személy b) pontnak megfelelő adatait;”

A fellebbezés az alábbiak miatt megalapozatlan:

A Társasház SZMSZ-e a külön tulajdon harmadik személynek történő bérbeadásáról szól, amely egy hosszú távú bérlést feltételez, valamint a lakást használó bérlő személye ismert és amennyiben lakhatás nyugalmát zavaró tevékenységet végez felelőségre vonható, mindazon által, hogy a tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni a bérlő adatait. A rövid távú bérbeadásnál az SZMSZ-ben meghatározott feltételek nem biztosíthatók, mivel a szálláshely szolgáltatást a legtöbb esetben nem is maga a tulajdonos végzi, hanem egy külföldi internetes szolgáltató, a szálláshelyen tartózkodók személye rövid időn (akár egy-két napon) belül cserélődik és kilétük a társasház számára sőt még az ingatlan tulajdonosa számára is ismeretlen marad.

Továbbá az SZMSZ ugyan nem tiltja és nem korlátozza az ingatlan egyéb szálláshelyként történő használatát (korábban az SZMSZ megalkotásakor ez a fajta tevékenység még nem volt ismeretes), de nem is igazolja az adott egyedi esetben, hogy a konkrét rendeltetésváltozás a környezet és a szomszédos ingatlanok rendeltetészerű és biztonságos használatát, megjelenését nem befolyásolja hátrányosan és a tevékenység nem jár együtt a lakhatás nyugalmának zavarásával.

Megállapítható, hogy a tulajdonos a külön tulajdona tekintetében az őt megillető tulajdonosi részjogosítványait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs jogainak és törvényes érdekeinek sérelmével, a többi tulajdonostársat megilleti az a jog, hogy megvizsgálják, értékeljék és közgyűlési határozatban nyilvánítsák ki, hogy az adott esetben a társasházi lakás nem lakás céljára történő hasznosítása sérti-e jogaikat vagy törvényes érdekeiket.

A fenti tényállás alapján megállapítom, hogy az elsőfokon eljáró szerv a tényállást megfelelően tisztázta és határozata jogszerű és megalapozott.

Fentiekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Döntésem a Ket. 73/A.§ (4) bekezdése alapján a közléssel jogerős.

A bírósági felülvizsgálat lehetőségét a Ket. 109.§ (1) bekezdése biztosítja. A harminc napos kereset benyújtási határidőt a *polgári perrendtartásról* szóló 1952. évi III. törvény 330. § (2) bekezdése határozza meg.

A Képviselő-testület hatásköre és illetékessége a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 10.§ (3) bekezdésén alapul.

Budapest, 2017. május 25.

**Belváros-Lipótváros Budapest Főváros
V. Kerület Önkormányzatának
Képviselő-testülete**

A szavazáson jelen volt: 15 fő

B u d a p e s t, 2017. május 25.

Szentgyörgyvölgyi Péter polgármester:

A nyílt ülés napirendi pontjainak végére értek. A Képviselő-testület zárt ülésen folytatja a munkáját.

B u d a p e s t, 2017. május 25.


Dr. Seiley Zoltán
jegyző




Szentgyörgyvölgyi Péter
polgármester

