**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**

**Képviselő-testületének \_\_/2019. (\_\_. \_\_.) önkormányzati rendelete**

**a társasházak felújításának pénzügyi támogatásáról**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a társasházak felújításának pénzügyi támogatásáról a következőket rendeli el:

**I. Fejezet**

**Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya**

1.§ (1) E rendelet hatálya a Budapest Főváros II. kerület közigazgatási területén lévő társasházakra, Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) által többlakásos osztatlan közös tulajdonként értékesített lakóépületekre, valamint a lakásszövetkezetekre (továbbiakban együtt: Társasházak) terjed ki.

(2) Az Önkormányzat által többlakásos osztatlan közös tulajdonként értékesített lakóépületek esetében e rendeletet a Polgári Törvénykönyv közös tulajdonra vonatkozó szabályainak figyelembevételével kell alkalmazni.

(3) A lakásszövetkezetek esetében e rendeletet a lakásszövetkezetekről szóló törvény vonatkozó szabályainak figyelembevételével kell alkalmazni.

**2. A támogatás célja**

2.§ (1) A Társasházak pénzügyi támogatása pályázat útján az alábbi célok megvalósítására irányulhat:

1. általános társasház felújítás (általános pályázat)
2. élet- és balesetveszély elhárítása (havária pályázat)

(2) Támogatás működési célra nem biztosítható.

(3) Egy Társasház tárgyévben az adott támogatási típusra csak egy pályázatot nyújthat be.

(4) Ugyanannak a felújítási munkálatnak a megvalósítására – függetlenül a pályázat típusától – csak egy pályázatot lehet benyújtani.

**3. A támogatás pénzügyi forrása**

3.§ (1) A támogatások éves keretösszegét az Önkormányzat tárgyévi költségvetéséről szóló rendelete határozza meg.

(2) A pályázat kiírására az adott évi költségvetés elfogadását követően kerülhet sor.

(3) Az adott támogatási típusra elkülönített keretösszeg felosztására a benyújtott pályázatok elbírálása után kerül sor.

(4) Amennyiben az adott támogatási típusra elkülönített keretösszeg valamennyi tartalmilag és formailag megfelelő pályázat támogatására nem elegendő, a pályázatok a Pályázati Felhívás 1. számú mellékleteként szereplő Értékelő-táblázat alapján értékelésre kerülnek, és a pályázatok csak a keretösszeg erejéig részesülnek támogatásban. A támogatott pályázatok köréről az Egészségügyi-, Szociális és Lakásügyi Bizottság (a továbbiakban: Egészségügyi Bizottság) dönt.

**II. Fejezet**

**A pályázati kiírás**

**4. A pályázat benyújtásának feltételei**

4.§ (1) Pályázat alapján igényelhetnek támogatást – a pályázati kiírásban megjelölt feltételek szerint – azok a társasházak, amelyekben legalább három külön tulajdonú lakás van, és az adott épület használatbavételi engedélyét a mindenkori pályázat kiírását megelőző 15. év előtt adták ki.

(2) A hiánytalan pályázat a Pályázati Felhívás 2. számú mellékletét képező, kitöltött és aláírt Pályázati Adatlapból, aláírt pályázói nyilatkozatból és a Pályázati Felhívásban felsorolt mellékletekből áll.

5.§ Nem adható támogatás olyan településképi bejelentési eljárást követően végezhető felújítási munkára:

1. amelyeknél az eljárást nem kezdeményezték, vagy
2. amely az eljárásban tiltó határozatot kapott, vagy
3. ahol a kivitelezés nem a kikötésben foglaltak szerint valósult meg.

6.§ Támogatás iránti pályázatot a Budapest II. kerületében lévő társasházak tulajdonostársai a közös képviselő, az intézőbizottság vagy érvényes meghatalmazással rendelkező természetes, illetve jogi személy útján nyújthatnak be.

7.§ (1) A pályázó a pályázat benyújtásakor köteles nyilatkozni arról, hogy a Pályázati Adatlapon közölt adatok a valóságnak megfelelnek, a társasházi elszámolások a társasház megalakulása előtti épületkezelővel lezárultak, valamint a társasháznak jelen pályázat benyújtásakor és az ezt megelőző két évben az önkormányzati rendeletekben foglaltakkal ellentétes (jogsértő) tevékenysége nem volt.

(2) Az a Társasház, amelyik a pályázati anyagában az elbírálás szempontjából jelentős tényt vagy körülményt elhallgat vagy valótlanul ad elő, a pályázatból kizárható, illetve a már elnyert támogatást egy összegben, az erről szóló döntésben foglalt határidőig, a folyósítás időpontjától számított késedelmi kamattal köteles visszafizetni, továbbá 2 évre kizárásra kerül a pályázati rendszerben történő indulásból.

8.§ (1) Szakértői névjegyzékben szereplő szakértő által készített szakvéleménnyel, hatósági kötelezéssel vagy közszolgáltató által kiadott felszólítással igazolt élet- és balesetveszély miatti sürgős munkavégzést indokoló esetben a Havária Alap terhére nyújtható be támogatási kérelem az Önkormányzathoz. Az azonnali munkavégzést nem igénylő munkálatok csak ezt követően kezdhetők meg.

(2) Az élet- és balesetveszély elhárítása miatti munkavégzés előtt az azonnali beavatkozást igénylő állapotot dokumentálni kell dátummal ellátott fényképfelvétellel és jegyzőkönyvvel. A munkavégzést indokoló állapot rögzítésének hiánya utólag nem pótolható, kiegészítésére nincs lehetőség. Ennek hiányában a pályázat nem bírálható el, ezért elutasítható.

(3) A Havária Alapot minden évben a költségvetés határozza meg és független az éves általános társasház felújítási pályázatokra biztosított pénzügyi kerettől.

(4) A Havária Alap terhére, adott pályázati évben társasházanként a felújítási költség maximum 20%-a adható vissza nem térítendő támogatásként. Legalább egyedi helyi védelemmel, vagy műemlékkel érintett ingatlan esetében a támogatás összege további 15 százalékkal nő. Indokolt esetben az Egészségügyi Bizottság a fentiektől eltérő mértékű támogatási intenzitást is meghatározhat.

(5) Az épületek fő tartószerkezeti elemeinek, tetőzetének és homlokzatának élet- és balesetveszély miatti sürgős felújítása esetén a szakvélemény elkészítéséhez a szakértőt az Önkormányzat biztosítja.

(6) A Havária Alapra benyújtandó kérelem tartalmi elemei, elbírálási feltételei, valamint eljárásrendje megegyeznek az általános társasház felújítási pályázatra vonatkozókkal, kivéve hogy nincs szükség fedezetigazolásra, valamint hogy munkálatonként egyetlen kivitelezői árajánlat csatolása elegendő.

**5. A támogatható felújítási munkálatok**

9.§ A pályázat útján elnyert pénzösszeg kizárólag a közös tulajdonban lévő épületrészek felújítási munkálataihoz vehető igénybe. Támogatható felújítási munkálatok:

a) statikailag állagromlott tartószerkezetek (alapok, főfalak, födémek, függőfolyosók, erkélyek stb.) felújítása;

b) tetőhéjazat felújítása minden tartozékával együtt (eresz- és lefolyócsatorna, tetőbádogozások, tetőkibúvók);

c) közös tulajdonú kémények felújítása, szabványosítása, bélelése, kéményseprő járda felújítása vagy cseréje;

d) homlokzat felújítása, homlokzati nyílászáró cseréje felújítása (Az épület homlokzat felújításánál az engedély nélküli, szabálytalan és avult hirdető berendezéseket – kirakatvitrineket, kirakatszekrényeket, hirdető berendezéseket, klímadobozokat stb. – az épület homlokzatáról el kell távolítani. A felújított homlokzatra visszahelyezni csak településképi bejelentési eljárásban elfogadott berendezéseket lehet.);

e) lépcsőház felújítása, lépcsőházi nyílászáró cseréje vagy felújítása;

f) külső lépcső, udvari járda, támfal, kerítés, kapu cseréje vagy felújítása;

g) személyfelvonó felújítása;

h) meglévő épületgépészeti és épületvillamossági berendezések felújítása, korszerűsítése

- víz alap- és felszálló vezetékek cseréje az ágvezetékekig;

- szennyvíz alap- és ejtő vezetékek cseréje az ágvezetékekig;

- gáz alap- és felszálló vezetékek cseréjére a gázmérő órákig;

- elektromos hálózat cseréjére az árammérő órákig;

- tűz- és villámvédelmi berendezések felújítása.

**6. A pályázaton elnyerhető támogatás mértéke**

10.§ (1) A pályázaton támogatásként vissza nem térítendő támogatást lehet igényelni.

(2) Az Önkormányzat által odaítélhető támogatás összege nem haladhatja meg:

a) 3-11 lakást magában foglaló épület esetében lakásonként a 120 000 Ft-ot;

b) 12-30 lakást magában foglaló épület esetében lakásonként a 100 000 Ft-ot;

c) 30-nál több lakást magában foglaló épület esetében lakásonként a 80 000 Ft-ot.

(3) A vissza nem térítendő támogatás összege a támogatás segítségével elvégzendő felújítás összköltségének legfeljebb 50%-a lehet, kivéve az (5) bekezdésben ismertetett esetet.

(4) Vissza nem térítendő támogatás összegeként a (2) és a (3) bekezdés alapján meghatározott összegek közül az alacsonyabb mértékű támogatás adható.

(5) Legalább egyedi helyi védelemmel, vagy műemlékkel érintett ingatlan esetében a támogatás összege további 15 százalékkal növelhető.

(6) A támogatás mértékéről a pályázatot elbíráló Egészségügyi Bizottság dönt.

**7. A pályázati eljárás**

11.§ (1) A pályázat kötelező tartalmi elemeit a rendelet mellékletét képező Pályázati Felhívás tartalmazza.

(2) A polgármester – az átruházott jogkörben eljáró bíráló bizottság véleményét kikérve – meghatározza a pályázat feltételeit és kiírja a pályázatot. A kiírás a Pályázati Felhívásból, annak mellékleteiből és a részletes pályázati feltételekből áll. A pályázati eljárás lebonyolításával, az átadás-átvételi megállapodások megkötésével és a kölcsön formájú támogatások behajtásával kapcsolatos teendőket a jegyző koordinálja.

(3) A Pályázati Felhívást közzé kell tenni az Önkormányzat hirdetőtábláján, a Budai Polgárban, és az Önkormányzat honlapján.

(4) A havária pályázat folyamatosan, az általános pályázat pedig az adott év augusztusának utolsó munkanapjáig nyújtható be az erre a célra rendszeresített pályázati formanyomtatványon, 1 eredeti példányban, papír alapon. A pályázati nyomtatvány beszerezhető a Polgármesteri Hivatal Településkép-védelmi Osztályán, illetve letölthető az Önkormányzat honlapjáról.

(5) A pályázat benyújtása díjtalan.

(6) A határidőn túl érkező pályázatok elbírálására nem kerül sor, azok érdemi vizsgálat nélkül elutasításra kerülnek.

(7) A pályázatok formai és tartalmi értékelését a Településkép-védelmi Osztály végzi.

12.§ (1) A pályázatok elbírálásáról a pályázók írásbeli értesítést kapnak a bizottsági döntést követő 30 napon belül.

(2) Az értesítés átvételétől számított 90 napon belül a nyertes pályázónak a Pályázati Felhívás 3. számú melléklete szerinti általa aláírt Támogatási Megállapodást az ott előírt mellékletekkel hiánytalanul be kell nyújtania. Hiánytalanul benyújtott dokumentáció esetén a Megállapodásnak az Önkormányzat részéről is aláírt ügyfélpéldánya visszapostázásra kerül a Pályázati Adatlapon megadott képviselő postacímére.

(3) Az elnyert támogatás az ügyfélpéldány kézhezvételét követően megkezdett munkálatok finanszírozására használható fel. A munkálatok megkezdésének minősül az építési naplóba írt első bejegyzés, vagy a felújítás során felhasználandó anyagok megrendelése is.

(4) Az Önkormányzattal kötött Megállapodásban vállalt befejezési határidő a Megállapodás megkötésétől számítva legfeljebb 18 hónap lehet. A határidő nem hosszabbítható.

(5) A (2), (3) és (4) bekezdésben szereplő határidőket nem teljesítő Társasház a támogatást elveszíti, annak teljes összege a társasházi felújítási pályázatok pénzügyi fedezetét jelentő keretbe visszakerül, és a soron következő pályázati kiírás során a pályázóknak odaítélhető.

(6) Az elnyert támogatások folyósítására vonatkozó Megállapodás megkötésének feltétele, hogy a megállapodás megkötésekor

a) a Társasház tulajdonosainak az Önkormányzattal szemben ne álljon fenn lejárt adó, vételár, vagy egyéb tartozása;

b) a teljes felújítási költség fedezete biztosított legyen, és ennek legalább 75%-áról a Társasház banki fedezeti igazolással rendelkezzen, a fennmaradó legfeljebb 25% erejéig elfogadható társasházi közgyűlési határozat a fennmaradó összeg előteremtésére.

(7) A (6) bekezdés a) pontjában foglalt feltétel hiányában – amennyiben a fennálló adó, illetve vételárhátralék maradéktalan megfizetésére a Társasház a pályázati anyagban kötelezettséget vállal – a megítélt felújítási támogatás abban az esetben folyósítható, ha azt a támogatás megítélésétől számított 30 napon belül a Társasház egy összegben megfizeti.

(8) Nem minősül vételártartozásnak, ha a Társasház tulajdonostársa a vételárat részletekben fizeti meg, és azt az adásvételi szerződés szerint teljesíti.

**8. A támogatás megvalósítása**

13.§ (1) A támogatással érintett felújítási munkálatok a kivitelezői szerződés megkötését követően kezdhetők meg. A munkálatok megkezdésének minősül az építési naplóba írt első bejegyzés, vagy a felújítás során felhasználandó anyagok megrendelése is. A pályázat kötelező mellékleteinek hivatali költsége elszámolható (előkészítési költség).

(2) A nyertes pályázónak a felújítási munkálatok megkezdését írásban (elektronikus vagy postai úton) be kell jelentenie a Településkép-védelmi Osztálynak a kivitelezés megkezdése előtt legalább 5 nappal.

(3) A nyertes pályázónak a felújítási munkálatok befejezését írásban (elektronikus vagy postai úton) be kell jelentenie a Településkép-védelmi Osztálynak a kivitelezés befejezését követő 5 napon belül.

(4) A felújítási munkálatok befejezését követő 30 napon belül be kell nyújtani a Pénzügyi Elszámolás dokumentációját (Pályázati Felhívás 5. számú melléklete).

(5) Nem kezdhető pénzügyi elszámolás abban az esetben, ha a kivitelezés nem a településképi bejelentési eljárásban foglaltaknak megfelelően valósult meg.

(6) Amennyiben a pénzügyi elszámolás során benyújtott számlák végösszege nem éri el a Támogatási Megállapodás 4. pontjában rögzített felújítási összköltség 95%-át, abban az esetben az elnyert támogatás összege is arányosan csökkentésre kerül.

(7) A hiánytalan pénzügyi elszámolási dokumentáció elfogadását követő 30 napon belül kerül sor az elnyert támogatás folyósítására.

(8) Az elnyert támogatáshoz kapcsolódó felújítás tárgya a felújítás befejezését követő 5 éven belül nem bontható el és nem építhető át. Ellenkező esetben az elnyert támogatásnak a jegybanki alapkamat kétszeresével növelt összege visszafizetendő az Önkormányzat részére.

**9. Tájékoztatási kötelezettség**

14.§ (1) A támogatásban részesülő Társasház köteles a Pályázati Felhívás 4. számú mellékletében szereplő tábla kitöltésével és kihelyezésével eleget tenni tájékoztatási kötelezettségének.

(2) A legalább A4-es méretben kinyomtatott táblát merev (pl. habkarton) lemezre szükséges felerősíteni és védeni úgy, hogy az időjárás hatásainak ellenálljon. A táblát a beruházás megkezdését megelőzően legalább 5 nappal, a Társasház közös területén, jól látható helyen ki kell helyezni. A tábla a beruházás megkezdésétől számított 1 éven belül nem távolítható el. A tábla sérülése, megrongálása vagy ellopása esetén a közös képviselő köteles azt 5 napon belül pótolni.

**III. Fejezet**

**Vegyes és záró rendelkezések**

15.§ A támogatás mértékének megítélésénél lakásként csak azok az ingatlanok vehetők figyelembe, amelyek a társasházi alapító okiratban társasházi külön tulajdonként, az ingatlan-nyilvántartásban pedig lakásként vannak feltüntetve.

16.§ E rendelet a kihirdetés napját követő napon lép hatályba, a hatálybalépést követően kiírt pályázati felhívás alapján benyújtott pályázatok tekintetében kell alkalmazni.

17.§ (1) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a társasházak felújításának pénzügyi támogatásáról szóló 11/2018. (VI. 01.) önkormányzati rendelete.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott rendelet hatályon kívül helyezése nem érinti e rendelet hatálybalépése előtt keletkezett jogokat és kötelezettségeket.

 **Dr. Láng Zsolt dr. Szalai Tibor**

 **polgármester jegyző**

**ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS**

**a társasházak felújításának pénzügyi támogatásáról szóló rendelethez**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a társasházak felújításának pénzügyi támogatásáról új rendeletet alkot, és egyben hatályon kívül helyezi a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2018. (VI. 01.) önkormányzati rendeletét a társasházak felújításának pénzügyi támogatásáról.

Az új rendelet megalkotásának indoka a pályázati kiírás pontosítása, az ügykezelés hatékonyabbá tétele.

**Részletes indokolás**

1.§ Meghatározza a rendelet hatályát, és a pénzügyi támogatásban részesíthetők tulajdonjogi körét.

2.§ Rögzíti a támogatás célját, a benyújtható pályázatok típusát és gyakoriságát.

3.§ Meghatározza az adható pénzügyi támogatás forrását, a keretösszegek elbírálásának kompetenciáját.

4.§ - 7.§ Rögzíti a pénzügyi támogatást igénylő Pályázat benyújtásának feltételeit, előírja a pályázathoz csatolandó dokumentumokat, a szükséges eljárásrendet, megszabja a pénzügyi támogatásban nem részesíthetők körét.

8.§ Elrendeli az Élet- és balesetveszély elhárítási pályázat külön feltételeit.

9.§ Meghatározza a kizárólag közös tulajdonban lévő épületrészeken támogatható felújítási munkák körét, a műszaki tartalom szerinti építészeti, szerkezetépítési, épületgépészeti épületvillamossági, valamint tűzvédelmi szakterületeken.

10.§ Rögzíti a pályázaton elnyerhető vissza nem térítendő támogatás összeghatárait, és azt, hogy a támogatás mértékéről az Egészségügyi Bizottság dönt.

11.§ - 12.§ Megszabja a pályázati eljárás rendjét, a beadás és kiértesítés időhatárait, helyét, és módját, nyertes pályázat esetén az Önkormányzattal kötendő Megállapodás megkötésének feltételeit.

13.§ Elrendeli a támogatás megvalósulásának szerződéskötési feltételeit, a megvalósulás a munkakezdés és befejezés bejelentését, és ennek idő intervallumait, a Pénzügyi elszámolás megindításának feltételeit.

14.§ Rendelkezik a támogatásban részesülő Társasház tájékoztatási kötelezettségéről, a tájékoztatás módjáról, formájáról, és idejéről.

15.§ Rendelkezik a támogatás megítélésénél figyelembe vehető helyiségekről.

16.§ Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

17.§ Hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.