

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Polgármesterének
2020. novemberi ülésére

Szám: Kt. 11/2020.
Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendelet módosítása

Melléklet: 7. oldal

Előterjesztő: Fehér Zsolt elnök
Emberi Kapcsolatok Bizottsága

Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 9 oldal

Bizottsági tárgyalások:

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Jegyzői Kabinet jogi referense

.....

Törvényességi észrevétel:

dr. Zsidel Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:

.....

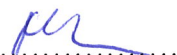
Véleményezésre megkapta:

Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető / h.

.....

Véleményezésre megkapta:

Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester

.....

Tisztelt Polgármester Asszony!

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendelet módosítása

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 21/2014. (VI.20.) számú rendeletének (a továbbiakban: **Rendelet**) felülvizsgálata során megállapításra került, hogy szükséges módosítani annak az alábbi rendelkezéseit:

Első rész

2. § (3), 6. § (5), 16. § (3), 25. § (1), 39. § (2)

Egyes, a bérleti jogok gyakorlásával összefüggő feladatokat indokolt a Polgármesteri Hivatalhoz rendelni, egy konkrét, Polgármesteri Hivatalon belüli szervezeti egység helyett, a rugalmasabb és hatékonyabb feladatellátás érdekében.

Első rész

3. § (3) Lakásbérlet jogcímei

A lakásbérleti jogcímek meghatározásával összefüggésben bővül az Emberi Kapcsolatok Bizottságának hatásköre.

Első rész

4. § (5), 28. § (7)

A bérleti jogviszony meghosszabbítása körében indokolt határidő meghatározása a bérleti szerződés meghosszabbítására irányuló bérleti igény előterjesztésére annak érdekében, hogy a bérleti jogviszony határidejének lejárta előtt mind a bérlő, mind a bérbeadó nyilatkozata rendelkezésre álljon, a jogviszony jogszabályi előírásoknak megfelelő rendezése céljából.

Első rész

9. § (3) Közérdekű lakáshoz juttatás

A közérdekű lakáshoz juttatással összefüggésben bővül az Emberi Kapcsolatok Bizottságának hatásköre.

Első rész

26/A. § Lakbérbeszámítás

A lakbérbeszámítás lehetősége kibővül a piaci alapon történő bérbeadással érintett lakások helyreállítása, felújítása körében, melyre vonatkozó szabályokat a Rendelet új 26./A. §-a tartalmazza.

Vác, 2020. november 17.

Fehér Zsolt s.k.
elnök

Emberi Kapcsolatok Bizottsága

Melléklet:

1. számú melléklet: Önkormányzati rendelet az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendelet módosításáról - tervezet

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének/2020. (....) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendelet módosításáról

Vác Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 9. pontjában és a 42. § 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 21/2014. (VI.20.) számú rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bérbeadói jogok gyakorlása során a lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek kezelésével, felügyeletével, éves felülvizsgálatával kapcsolatos feladatokat, illetve a lakásokkal és nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel kapcsolatos adminisztrációs feladatokat a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság végzi, kivéve a Vác, Külső Rádi út 23. szám alatti - 45 db - új építésű lakásokat. melyekkel kapcsolatos feladatokat a Váci Polgármesteri Hivatal látja el. A bérleti szerződések előkészítése és a megkötése a Váci Városfejlesztő Kft. feladata, a Vác, Külső Rádi út 23. szám alatti - 45 db - új építésű lakások a Polgármesteri Hivatal feladata.”

2. §

A Rendelet 3. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az üres vagy megüresedett, illetőleg új építésű lakások bérbeadási jogcímének meghatározásáról, a jogcímet érintő bárminemű módosításról – ha e rendelet másként nem rendelkezik – az Emberi Kapcsolatok Bizottsága dönt.”

3. §

A Rendelet 4.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Két hónappal a határozott idő lejártát megelőzően a bérlő kérheti a szerződés meghosszabbítását, melyre a bérlőt a szerződésben fel kell hívni. A bérleti szerződés meghosszabbítható, amennyiben a bérbeadás feltételei továbbra is fennállnak és a bérlő vállalja a bérbeadó által megállapított bérleti díj megfizetését.”

4. §

A Rendelet 6. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A pályázat benyújtásának módja:

- a) személyesen a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlegén, illetve a Vác, Külső Rádi út 23. szám alatti - 45 db - új építésű lakásokra a Váci Polgármesteri Hivatalban,
b) postán a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlegének címére. illetve a Vác, Külső Rádi út 23. szám alatti - 45 db - új építésű lakásokra a Váci Polgármesteri Hivatal címére.”

5. §

A Rendelet 9. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A lakást és a bérlő személyét, az intézményt a közcél megjelölésével, illetve a civil szervezetet az Emberi Kapcsolatok Bizottsága jelöli ki.”

6. §

A Rendelet 16. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A szervezett csere igényekről a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlege, a Vác, Külső Rádi út 23. szám alatti - 45 db - új építésű lakások esetében a Váci Polgármesteri Hivatal nyilvántartást vezet.”

7. §

A Rendelet 25. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Lakbér, külön szolgáltatási díj tekintetében fennálló hátralék rendezése érdekében 100.000 Ft-ig (azaz százezer forintig), a Váci Városfejlesztő Kft., a Vác, Külső Rádi út 23.szám alatti - 45 db - új építésű lakásoknál a Váci Polgármesteri Hivatal, 100.000 Ft (azaz százezer forint) felett az Emberi Kapcsolatok Bizottsága jóváhagyása alapján a Váci Városfejlesztő Kft., a Vác, Külső Rádi út 23. szám alatti - 45 db - új építésű lakásoknál a Váci Polgármesteri Hivatal bérlővel megállapodást köthet a hátralék részletekben történő megfizetéséről, illetve dönt a hátralék elengedéséről, kamatkedvezmény nyújtásáról. A megállapodás-tervezeteket a Váci Városfejlesztő Kft., a Vác, Külső Rádi út 23. szám alatti - 45 db - új építésű lakás esetében a Váci Polgármesteri Hivatal készíti elő, és terjeszti be az Emberi Kapcsolatok Bizottsága elé.”

8. §

A Rendelet a következő 26/A. §-al egészül ki:

„26/A. § (1) Az Emberi Kapcsolatok Bizottsága a Váci Városfejlesztő Kft. tájékoztatása alapján meghatározza azoknak a piaci alapon meghatározott lakbérű lakásoknak a körét, amelyek a bérlő általi helyreállítással, felújítással adhatók bérbe pályázati eljárás keretében.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a lakás pontos címét, alapterületét, szobaszámát és egyéb helyiségek felsorolását, komfortfokozatát, fűtési módját,
- a helyreállításhoz vagy felújításhoz szükséges munkák részletes felsorolását,
- a helyreállítás vagy felújítás során elvégzendő munkák Váci Polgármesteri Hivatal által meghatározott teljes költségvetését,
- a helyreállítást vagy felújítást követő bérbeszámítás mértékét,
- a bérleti jogviszony időtartamát,
- a pályázat benyújtásának helyét, módját, határidejét,

g) a pályázat elbírálásának várható időpontját.

(3) A pályázat benyújtására az a természetes személy jogosult, aki megfelel a 6. § piaci alapon meghatározott lakbérű lakásokra vonatkozó feltételeivel és hitelt érdemlően igazolja, hogy a lakás helyreállításához szükséges anyagi fedezet rendelkezésére áll.

(4) Egy személy egyidejűleg több lakásra is nyújthat be pályázatot. Minden lakásra külön pályázatot kell benyújtani.

(5) A pályázatok elbírálásáról, a lakás bérbeadására vonatkozó szempontrendszer alapján az Emberi Kapcsolatok Bizottsága dönt.

(6) Az Emberi Kapcsolatok Bizottsága döntése alapján a Váci Városfejlesztő Kft. és a bérlő külön megállapodást köt, mely tartalmazza:

a) az elvégzendő munkák körét, konkrét megjelölését,

b) a munkálatok befejezésének határidejét,

c) az elvégzett munkák ellenőrzésének, átvételének módját a Váci Városfejlesztő Kft. részéről,

d) a bérbeszámítás alapját,

e) a bérleti díj megfizetésére vonatkozó kötelezettség alóli mentesség pontos időtartamát és a díjfizetési kötelezettség teljesítésének kezdő időpontját.

9. §

A Rendelet 28. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A bérbeadó a határozott idejű bérleti jogviszonyban álló bérlőnek a bérlőnek legalább két hónappal a határozott idő lejártát megelőzően benyújtott kérelme alapján dönthet úgy, hogy a pályázati kiírás nélkül meghosszabbítja a bérleti jogviszonyt újabb határozott időtartamra. A bérbeadó ehhez abban az esetben járulhat hozzá, ha a bérlő valamennyi kötelezettségét maradéktalanul teljesítette, az önkormányzattal szemben semmiféle tartozása nincs és vállalja a bérbeadó által megállapított bérleti díj és biztosíték megfizetését.”

10. §

A Rendelet 39. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ha az elővásárlási jogosult élni kíván az elővásárlási jogával, az ajánlatot elfogadó írásos nyilatkozatának az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül kell az Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasághoz, illetve a Vác, Külső Rádi út 23. szám alatti - 45 db - új építésű lakások esetében a Váci Polgármesteri Hivatalhoz megérkeznie. A határidő jogvesztő.”

11. § Záró rendelkezések

(1) E rendelet – az 3. § és 9. § kivételével – a kihirdetését követő napon lép hatályba és azt követő napon hatályát veszti.

(2) A 3. § és a 9. § 2021. május 15. napján lép hatályba és azt követő napon hatályát veszti.

(3) A rendelet kihirdetéséről a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott módon a jegyző gondoskodik.

Vác, 2020. november

dr. Zsidel Szilvia
jegyző

Matkovich Ilona Zsuzsanna
polgármester

INDOKOLÁS

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI.20.) számú rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) módosítása vált szükségessé.

Első rész

2. § (3) Bérbeadói jogokat gyakorló és kötelezettségeket teljesítő szervek

Egyes, a bérleti jogok gyakorlásával összefüggő feladatokat indokolt a Váci Polgármesteri Hivatalhoz rendelni, egy konkrét, a Váci Polgármesteri Hivatalon belül működő szervezeti egység helyett, a rugalmasabb és hatékonyabb feladatellátás érdekében.

Első rész

3. § (3) Lakásbérlet jogcímei

A lakásbérleti jogcímek meghatározásával összefüggésben bővül az Emberi Kapcsolatok Bizottságának hatásköre.

Első rész

4. § (5) Általános szabályok

A bérleti jogviszony meghosszabbítása körében indokolt határidő meghatározása a bérleti szerződés meghosszabbítására irányuló bérleti igény előterjesztésére annak érdekében, hogy a bérleti jogviszony határidejének lejárta előtt mind a bérelő, mind a bérbeadó nyilatkozata rendelkezésre álljon, a jogviszony jogszabályi előírásoknak megfelelő rendezése érdekében.

Első rész

6. § (5) Pályázat útján lakáshoz jutás

Egyes, a bérleti jogok gyakorlásával összefüggő feladatokat indokolt a Váci Polgármesteri Hivatalhoz rendelni, egy konkrét, a Váci Polgármesteri Hivatalon belül működő szervezeti egység helyett, a rugalmasabb és hatékonyabb feladatellátás érdekében.

Első rész

9. § (3) Közérdekű lakáshoz juttatás

A közérdekű lakáshoz juttatással összefüggésben bővül az Emberi Kapcsolatok Bizottságának hatásköre.

Első rész

16. § (3) Szervezett lakáscsere

Egyes, a bérleti jogok gyakorlásával összefüggő feladatokat indokolt a Váci Polgármesteri Hivatalhoz rendelni, egy konkrét, a Váci Polgármesteri Hivatalon belül működő szervezeti egység helyett, a rugalmasabb és hatékonyabb feladatellátás érdekében.

Első rész

25. § (1) Megállapodás a hátralékok rendezésére

Egyes, a bérleti jogok gyakorlásával összefüggő feladatokat indokolt a Váci Polgármesteri Hivatalhoz rendelni, egy konkrét, a Váci Polgármesteri Hivatalon belül működő szervezeti egység helyett, a rugalmasabb és hatékonyabb feladatellátás érdekében.

Első rész

26/A. § A lakbérbeszámítás

A lakbérbeszámítás lehetősége kibővül a piaci alapon történő bérbeadással érintett lakások helyreállítása, felújítása körében, melyre vonatkozó szabályokat a Rendelet 26./A. §-a tartalmazza.

Első rész

28. § (7) A helyiségek bérletének általános szabályai

A bérleti jogviszony meghosszabbítása körében indokolt határidő meghatározása a bérleti szerződés meghosszabbítására irányuló bérleti igény előterjesztésére annak érdekében, hogy a bérleti jogviszony határidejének lejárta előtt mind a bérlet, mind a bérbeadó nyilatkozata rendelkezésre álljon, a jogviszony jogszabályi előírásoknak megfelelő rendezése érdekében.

Első rész

39. § (2) Eljárási szabályok

Egyes, a bérleti jogok gyakorlásával összefüggő feladatokat indokolt a Váci Polgármesteri Hivatalhoz rendelni, egy konkrét, a Váci Polgármesteri Hivatalon belül működő szervezeti egység helyett, a rugalmasabb és hatékonyabb feladatellátás érdekében.

Előzetes hatásvizsgálat

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendelet módosításához
(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján)

1. Társadalmi hatások: A rendeletmódosításban foglaltak egyrészt a bérlők igényeinek és a város érdekeinek kölcsönös figyelembevételével segítik a szerződések meghosszabbításával kapcsolatos időbeli felkészülést. Másrészt kibővítik a bérlő által végzett felújítási tevékenység esetére vonatkozó lakbérbeszámítást.

2. Gazdasági, költségvetési hatások: A rendeletmódosításban foglaltak végrehajtása a költségvetés tervezhetőségét könnyítik, az önkormányzati bérlemények állapotának gazdasági kihatásait előre láthatóbbá teszik.

3. Környezeti hatások: A rendeletmódosításban foglaltak végrehajtásának környezeti hatásai nincsenek.

4. Egészségi követelmények: A rendeletmódosításban foglaltak végrehajtásának egészségi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások: A rendeletmódosításban foglaltak végrehajtása adminisztratív terheket von maga után.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI.20.) számú rendeletének felülvizsgálata egyértelművé tette, hogy a felelős, a továbbiakban is fenntartható vagyongazdálkodás érdekében annak módosítása szükséges. A módosítások nélkül hosszabb távon is fennmaradna a szerződésekkel kapcsolatos bérlői bizonytalanság, nem emelkedne az önkormányzat és a bérlők közötti bizalom.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.