

Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2023. (III. 22.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014.(VI.21.) önkormányzati rendelet módosításáról

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 42 § 1. pontjában, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3 § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés k) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Lakásbérleti jogviszony a következő jogcímek alapján létesíthető:)

„k) Városrendezési cél megvalósítása érdekében történő bérbeadás,”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése a következő l) ponttal egészül ki:

(Lakásbérleti jogviszony a következő jogcímek alapján létesíthető:)

„l) Piaci alapon az ingatlan rendeltetésszerű állapotba hozatali kötelezettséggel történő bérbeadás.”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 4. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A határozott időtartam legfeljebb 5 év lehet, kivéve a 3. § (1) bekezdés l) pontjában meghatározott jogcímen történő bérbeadást, amely esetben a határozott idő legfeljebb 15 év lehet.”

3. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 7. § (8) és (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(8) A költségalapon meghatározott lakbér csak az önkormányzati beruházásban épült, vagy a felújított lakások esetében állapítható meg. E lakások körét és a bérleti díj összegét az Emberi Kapcsolatok Bizottsága - a költségek ismeretében - határozza meg.

(9) A költségalapon meghatározott lakbér mértéke a számba vehető – külön jogszabályban meghatározott - tényleges (közvetlen és általános költségek) költségek összege alapján, a piaci alapon kialakított bérű lakások bérleti díja a helyben kialakult piaci lakberek figyelembevételén alapul.”

4. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A várost érintő közösségi szolgáltatást biztosító intézmények, illetve a városban székhellyel rendelkező civil szervezetek (egyesület, alapítvány, stb.) részére megállapodással, térítés ellenében, legfeljebb 5 év időre egyszeri bérlő kiválasztási jog biztosítható.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 9. §-a a következő (2a) és (2b) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A térítés mértékét az Emberi Kapcsolatok Bizottsága határozza meg akként, hogy a várost érintő közösségi szolgáltatást biztosító, önkormányzati fenntartású intézmények, valamint a rendvédelmi és katasztrófavédelmi feladatokat ellátó országos hatáskörű szervek és az Országos Mentőszolgálat esetében a térítési díj nem lehet magasabb, mint az érintett ingatlanra megállapított piaci alapú lakbér háromszorosa.

(2b) A térítés mértéke minden más esetben az érintett ingatlan rendeltetésszerű állapotba hozatalának megfelelő összeg. A térítés mértékét az Emberi Kapcsolatok Bizottsága határozza meg akként, hogy az nem lehet kevesebb, mint ötszázezer forint, azonban nem haladhatja meg a hárommillió forintot.”

(3) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

5. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 10. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„10. §

(1) A megüresedett félkomfortos, komfort nélküli és szükséglakások, valamint a megüresedett felújítandó – nem rendeltetésszerű állapotban lévő – lakások felhasználásáról az Emberi Kapcsolatok Bizottsága dönt. A megüresedett félkomfortos, komfort nélküli és szükséglakások felhasználása bérbeszámításos felújításra való pályázati kiírással, vagy a jogcím nélküli lakáshasználók kihelyezésére való biztosításával hasznosítható. A megüresedett felújítandó – nem rendeltetésszerű állapotban lévő – lakások komfortfokozatukra tekintet nélkül piaci alapon az ingatlan rendeltetésszerű állapotba hozatali kötelezettséggel történő bérbeadás útján is hasznosítható.

(2) Az Emberi Kapcsolatok Bizottsága a Váci Városfejlesztő Kft. tájékoztatása alapján meghatározza azoknak a piaci alapon meghatározott lakbérű lakásoknak a körét, amelyek piaci alapon az ingatlan rendeltetésszerű állapotba hozatali kötelezettséggel adhatók bérbe pályázati eljárás keretében.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás pontos címét, alapterületét, szobaszámát és egyéb helyiségek felsorolását, komfortfokozatát, fűtési módját,
- b) a helyreállításhoz vagy felújításhoz szükséges munkák részletes felsorolását,

- c) a helyreállítás vagy felújítás során elvégzendő munkák Váci Polgármesteri Hivatal által meghatározott teljes költségvetését,
- d) a helyreállítást vagy felújítást követő garانتáltan hosszabb bérleti idő mértékét,
- e) a pályázat benyújtásának helyét, módját, határidejét,
- f) a pályázat elbírálásának várható időpontját,
- g) a bérleti jogviszony idő előtti megszűnése esetén irányadó szabályokat.

(4) A pályázat benyújtására az a természetes személy jogosult, aki megfelel a 6. § piaci alapon meghatározott lakbérű lakásokra vonatkozó feltételeivel – kivéve az öt éves váci lakóhelyre vonatkozó kikötés - és hitelt érdemlően igazolja, hogy a lakás helyreállításához szükséges anyagi fedezet legalább 50%-a rendelkezésére áll. A pályázat benyújtására az a természetes személy is jogosult, aki a pályázat benyújtását megelőző három évben igazolt váci lakóhellyel rendelkezik.

(5) Egy személy egyidejűleg több lakásra is nyújthat be pályázatot. Minden lakásra külön pályázatot kell benyújtani, azonban csak egy pályázat tekintetében jogosult bérleti szerződést kötni.

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

(7) 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, amely nem lehet későbbi, mint az ingatlan birtokba adását követő 12 hónap,
- c) az elvégzett munkák ellenőrzésének, átvételének módját a Váci Városfejlesztő Kft. részéről,
- d) a garantált bérleti jogviszony időtartamát,
- e) a bérleti jogviszony idő előtti megszűnése esetén irányadó szabályokat.

(8) A jelen pontban foglaltak alól kivételt képez a Vác, Gálcsék utca 9. szám alatt található ingatlan, mely ingatlanban a hatályos jogszabályok szerint szükséglakásnak minősülő lakások a 3. § (1) bekezdésben megjelölt jogcímenek bérbe adhatók.”

6. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha az önkormányzati lakásban a lakásbérleti szerződés megszűnésekor olyan személy marad vissza, aki sem az Ltv., sem jelen rendelet szabályai szerint nem tarthat igényt elhelyezésre, köteles a lakást a szerződés megszűnésétől számított 15 napon belül elhagyni. Ha a lakást jogcím nélkül használó személy a lakáselhagyási kötelezettségének nem tesz eleget, az egyébként a 23. § szerint fizetendő díj (lakáshasználati díj) a jogcím nélküli használat kezdetétől számított második hónap elteltével szociális alapon és költségelven történő bérbeadás esetén a nyolcszorosára, piaci alapon történő bérbeadás esetén az ötszörösére emelkedik.”

7. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 28. § címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„28. § ”

8. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 50. § címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„50. § ”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 50. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) E rendelet alkalmazásában beruházás:

- a) a lakás műszaki megosztása, alapterületének és a lakószobák számának megváltoztatása, a lakás alaprajzi beosztásának, helyiségei számának, illetőleg rendeltetésének megváltoztatása (átalakítás);
- b) egyedi gáz- vagy elektromos fűtő-, illetőleg melegvíz szolgáltató berendezés felszerelése (korszerűsítés).”

9. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

10. §

A rendeletet a hatályba lépésekor már folyamatban lévő eljárásokra is alkalmazni kell.

11. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 60. napon lép hatályba, és azt követő napon hatályát veszti.

Vác, 2023. március 22.


Matkovich Iona Zsuzsanna
polgármester




dr. Zsidel Szilvia
jegyző



1. melléklet a 8/2023. (III. 22.) önkormányzati rendelethez

1. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat „I.” sora, „II.” sora, „III.” sora és „IV.” sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

”

I.	-	406,9	-	-	-
II.	334,7	269	137,8	118,1	65,6
III.	301,9	249,4	118,1	111,6	52,5
IV.	262,5	229,7	111,6	78,5	45,9

”

2. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat a következő „Minimum bérleti díj” sorral egészül ki:

”

Minimum	11.900,- Ft	9.900,- Ft	8.000,- Ft	5.000,- Ft	5.000,- Ft
bérleti díj					

”

Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2023. (III. 22.) önkormányzati rendeletének indokolása

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014.(VI.21.) önkormányzati rendelet módosításáról

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A fenti jogcímek bővítésével lehetőség lenne egy olyan bérleti konstrukció kialakítására, amely az ingatlan felújítását, rendeltetés szerű állapotba hozatalát követően, piaci alapon kialakított bérleti díj ellenében, garantált hosszabb bérleti időt biztosítana a bérlő részére bérbeszámítási igény nélkül.

A 2. §-hoz

A jogcímek bővítésével az olyan bérleti konstrukció tekintetében, ahol az ingatlan felújítása, rendeltetés szerű állapotba hozatala garantált hosszabb bérleti időt biztosít a bérlő részére a rögzített 5 évtől eltérően szükséges a 10, illetve a beruházás nagyságától függően akár 15 éves bérleti idő rögzítése bérbeszámítási igény nélkül.

A 3. §-hoz

A jelenlegi szabályozás értelmében a költségalapon meghatározott lakbér csak az önkormányzati beruházásban épült, vagy a teljesen felújított lakások esetében állapítható meg. E lakások körét és a bérleti díj összegét a Képviselő-testület - a költségek ismeretében - határozza meg. A fenti szabályozást a lakások bérbeadására vonatkozó többi szabállyal szükséges lenne harmonizálni és az eljárást – a többi pályázati eljáráshoz hasonlóan - egyszerűsíteni, így a költségalapon meghatározott lakbért - az önkormányzati beruházásban épült, vagy a felújított lakások esetében – szintén az Emberi Kapcsolatok Bizottsága egyedileg állapítaná meg az ingatlan paramétereit figyelembe véve (elhelyezkedése, felújítás mértéke, a piaci árak alapulvételével).

A 4. §-hoz

A jelenlegi szabályozás alapján a bérlőkijelölési jog nem differenciálható annak alapján, hogy a várost érintő közösségi szolgáltatást önkormányzati fenntartású intézmény vagy állami, egyházi fenntartású intézmény biztosítja-e. A bérlőkijelölési jog jelenlegi szabályozási környezetének módosítását indokolja, hogy a kedvezményes lakáshoz jutás első sorban a városi fenntartású intézmények részére nyújtson segítséget azzal, hogy a korábbi szabályozásban szereplő egyéb fenntartású intézmények, illetve a városban székhellyel rendelkező civil szervezetek sem szorulnának ki a kérelmezői körből, azonban szigorúbb és a város számára költséghatékonyabb feltételek mellett lennének jogosultak bérlőkijelölési jogra.

A fenti célok elérése érdekében a jövőben az önkormányzati fenntartású intézmények és a rendeletben nevesített egyéb szervek/szervezetek (pl: OMSZ, rendvédelmi szervek) a korábbiakkal azonos, változatlan feltételek mellett nyújthatnak be bérlőkijelölési jog biztosítására irányuló kérelmet, azonban az egyéb fenntartású szervezetek/ civil szervezetek esetében az egyszeres bérlőkijelölési jogot biztosító térítés mértéke magasabb összegben – a kияánlott lakás rendeltetés szerű állapotba hozatalához szükséges költségek alapulvételével – kerülne megállapításra. A térítés mértékét jelenleg a Képviselő-testület határozza meg, azonban a közérdekű lakáshoz juttatásról az Emberi Kapcsolatok

Bizottsága jogosult dönteni. Javasolt a szabályok átláthatóságának és egyszerűsítésének érdekében a térítési díjról való döntést is az Emberi Kapcsolatok Bizottságának hatáskörébe utalni.

Az 5. §-hoz

Amennyiben a jogcímek bővítésével lehetőség lenne egy olyan bérleti konstrukció kialakítására, amely az ingatlan felújítását, rendeltetés szerű állapotba hozatalát követően, piaci alapon kialakított bérleti díj ellenében, garantált hosszabb bérleti időt biztosítana a bérelő részére bérbeszámítási igény nélkül, úgy jelen pontot szükséges lenne bővíteni erre vonatkozóan is akként, hogy az Emberi Kapcsolatok Bizottsága dönt a megüresedett félkomfortos, komfort nélkül, illetve e jelenleg nem rendeltetés szerű állapotban lévő - komfortfokozatára tekintet nélkül - és szükség lakások felhasználásáról. A jelenlegi szabályozást módosítani kell abban a tekintetben is, hogy az Emberi Kapcsolatok Bizottsága a kizárólag megüresedett félkomfortos, komfort nélküli és szükség lakások tekintetében döntene a továbbiakban is a bérbeszámítási felújításra való pályázati kiírásról, a megüresedett, nem rendeltetés szerű állapotban lévő lakások tekintetében nem lenne helye a bérbeszámítási igénynek, ott kizárólag a felújítás mértékéhez igazodó hosszabb bérleti idő kerülne megállapításra.

A 6. §-hoz

A lakásbérleti díjak generális emelése okán szükséges a lakáshasználati díjak felülvizsgálata is.

A jelenlegi szabályozás szerint, ha az önkormányzati lakásban a lakásbérleti szerződés megszűnéskor olyan személy marad vissza, aki sem a lakástörvény, sem a rendelet szabályai szerint nem tarthat igényt elhelyezésre, köteles a lakást a szerződés megszűnésétől számított 15 napon belül elhagyni. Ha a lakást jogcím nélkül használó személy a lakáshagyási kötelezettségének nem tesz eleget, a korábban megállapított bérleti díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított második hónap elteltével szociális alapon és költségelven történő bérbeadás esetén a négyszeresére, piaci alapon történő bérbeadás esetén a háromszorosára emelkedik. A használati díj a jövőben a szociális alapon és költségelven történő bérbeadás esetén a nyolcszorosára, piaci alapon történő bérbeadás esetén az ötszörösre emelkedne. A használati díjak emelésével a jogcím nélküli lakók várhatóan motiváltabbak lesznek az ingatlanok bérbeadó részére történő visszaadásában.

A 7. §-hoz

A rendeletben a szakaszhoz kapcsolódó címet egységesen valamennyi szakasz tekintetében meg kell adni vagy el kell hagyni.

A 8. §-hoz

A rendeletben a szakaszhoz kapcsolódó címet egységesen valamennyi szakasz tekintetében meg kell adni vagy el kell hagyni.

A 9. §-hoz és az 1. melléklethez

A Lakásrendelet 1. számú melléklete tartalmazza többek között a lakbér mértékét. A módosítás következtében valamennyi kategória 25%-os egységes emeléssel kerülne megállapításra azzal, hogy minden kategória esetében lenne egy minimum bérleti díj meghatározva. A lakbér megállapításánál a csökkentő és a növelő tényezők nem módosulnának.

A 10. §-hoz és a 11. §-hoz

A 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a szerint fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

