

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési
Bizottságának
2025. év április hónap 9. napi ülésére

Szám: VVF/1086-2/2025
Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 21/2014. (VI.21.) sz. rendelet módosítása

Melléklet: 5 oldal

Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Horváth István Attila ügyvezető
Készítette: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási részlegvezető

Előzmény/korábbi döntés:

Terjedelem: 14 oldal
Bizottsági tárgyalások:

Döntéshozatal módja: *rendelet alkotás nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
minősített többség (Mötv. 50. §)*

Törvényességi véleménye-
zésre bemutatva: dr. Bartók-Palotai Hajnalka
Jogi osztályvezető 

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia Jegyző
Nincs / az alábbi: 

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető 

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester 

Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési BizottságF!

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

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

1. A bérbeadói jogokat gyakorló és kötelezettségeket teljesítő szervek

2. § (2) A lakások és helyiségek kezelésével és hasznosításával kapcsolatos bérbeadói jogokat – ha jelen rendelet másként nem rendelkezik – Lakásügyi Bizottság gyakorolja. A 30. § (7) bekezdés c) pont cc) - cd) alpontjában foglaltakról szóló döntés, valamint a volt Esze Tamás Laktanya (Vác, hrsz. 1620/29-1620/35) tekintetében meghozandó döntés az Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a volt Esze Tamás Laktanya területén az egyes helyrajzi számok vonatkozásában telekalakítással (telekmegosztás) új helyrajzi számok jöttek létre, lettek bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, melyeket a Rendelet nem szabályoz. A Rendelet a 1620/29-1620/35 hrsz-ú ingatlanokat nevesíti.

A 1620/35 hrsz-ú ingatlan telekalakítása (megosztás) során kialakult az 1620/36, 1620/37, 1620/38, 1620/39 és 1620/40 hrsz-ú ingatlan. A 1620/36 hrsz-ú ingatlan értékesítésre került.

Telekmegosztás során (a 671193/24. záradékszámú v.vázrajz szerint) a Vác 1620/29 hrsz-ú ingatlanból kialakultak a 1620/41-44 hrsz-ú ingatlanok.

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szabályozza a 30. § (7) bekezdés c) pont cc)-cd) alpontjaiban foglaltakról szóló döntés hatáskörét, azonban a 30. § (7) bekezdése az alábbiak szerint szintén rendezi a hatáskört, így a 2. §-ban feleslegesnek tartjuk külön kiemelni, tekintettel arra, hogy a Rendelet más részei is rendelkeznek arról, hogy mely hatáskör tartozik a Képviselő-testülethez, amely döntés vonatkozásában az illetékes bizottság javaslattal élhet.

30. § (7) ... „A c) pont ca) és cb) alpontban foglalt esetek vonatkozásában a döntés a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság hatáskörébe tartozik, a c) pont cc) és cd) alpontban foglalt esetek vonatkozásában a döntés a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.”

Fentiek alapján javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy támogassa a Rendelet 2. § (2) bekezdésének módosítását az alábbiak szerint:

2. § (2) *A lakások és helyiségek kezelésével és hasznosításával kapcsolatos bérbeadói jogokat – ha jelen rendelet másként nem rendelkezik – Lakásügyi Bizottság gyakorolja. A volt Esze Tamás Laktanya (Vác, hrsz. 1620/30-1620/34 és 1620/37-1620/44) tekintetében meghozandó döntés az Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.*

Fenti módosítással a volt Esze Tamás Laktanya területére vonatkozóan - amely részek önkormányzati tulajdonban vannak - a Rendelet szabályozná az ingatlanokkal kapcsolatos döntések hatáskörét.

2. Általános szabályok

4. § (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.”*

A Lakásrendelet értelmében jelenleg önkormányzati bérlakás legfeljebb 5 évre adható bérbe, kivéve a piaci alapon az ingatlan rendeltetésszerű állapotba hozatali kötelezettséggel történő bérbeadást.

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak a fenti bekezdés módosításának támogatását. A költségelven kiírt lakások a kiírást megelőzően teljes felújításon esnek át, amelynek költsége az 5 éves határozott idejű bérbeadás esetén csak nagyon magas bérleti díj mellett térülhetne meg és a bérleti díj így kizárólag a felújítás költségét fedezné.

Fentiekre tekintettel javasolt a hosszabb idejű, határozott időtartamú bérbeadás.

3. Lakbérbeszámítás

26/A. § (1) *„A Lakásügyi Bizottság 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) 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 bérbeszámítás mértékét,*
- e) a bérleti jogviszony időtartamát,*
- f) 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 helyreállításhoz 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 a Lakásügyi Bizottság dönt.*

(6) A Lakásügyi Bizottság döntése alapján a Váci Városfejlesztő Kft. és a bérlet 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.”*

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak a 26/A. § módosításának a támogatását az alábbiakra tekintettel:

Figyelembe véve azt, hogy a felújítás alatt lakhatásra nem alkalmas az ingatlan és amennyiben a bérleti szerződés már a pályázat elnyerését követően aláírásra kerülne, úgy az esetlegesen felmerülő jogi/építésügyi/műszaki problémák a határozott idejű szerződés vonatkozásában a Ptk. és a Lakástv. rendelkezései alapján nehezebben lennének kiküszöbölhetőek, így javasoljuk, hogy a felújítás időtartamára egy külön megállapodás jöjjön létre a tulajdonos/bérbeadó és a leendő bérlet között, melyet a Rendelet említ is és a felújítási műszaki átvételt követően köttessen meg a bérleti szerződés, mely bérleti jogviszony időtartama alatt lenne lehetőség a Ptk. szerinti beszámításra.

Javasoljuk a 26/A. § (2) bekezdéseként beilleszteni az alábbi rendelkezést:

(2) A bérleti szerződés a lakás felújítási munkálatainak elvégzését követően köthető meg.

A pályázati kiírásban a munkálatok befejezésének határidejét is szükséges lenne meghatározni, valamint az anyagköltség beszámításának módját a következők szerint javasoljuk:

- a) az anyagköltség összege 100.000, - Ft és 3.500.000, - Ft között van, legfeljebb az anyagköltség összegének 80%-a erejéig, – azaz, hogy a havonta fizetendő pontos bérleti díj összege és a fizetési ütemezés egyéni mérlegelés alapján kerül meghatározásra – vagy legfeljebb a havonta esedékessé váló bérleti díj összegének 60%-a erejéig számítható be,*
- b) az anyagköltség összege 3.500.001, - Ft és 10.000.000, - Ft között van, legfeljebb az anyagköltség összegének 90%-a erejéig, – azaz, hogy a havonta fizetendő pontos bérleti díj összege és a fizetési ütemezés egyéni mérlegelés alapján kerül meghatározásra – vagy legfeljebb a havonta esedékessé váló bérleti díj összegének 80%-a erejéig számítható be.*

A Pályázati kiírás továbbá tartalmazná szintén, hogy a beszámításra a felújítást követően megkötendő bérleti szerződés időtartama alatt van lehetőség.

A pályázati kiírások a jelen gyakorlat szerint nem tartalmazzák az elbírálás időpontját, tekintettel arra, hogy az elbírálásra a pályázati határidő lejárata követő bizottsági ülésen kerül sor. A Rendelet 6. § (7) bekezdése - mely a pályázat útján lakáshoz juttatás pályázati kiírásának követelményeit tartalmazza - sem rendelkezik az elbírálás időpontjáról. Javasoljuk a Rendelet 26/A. § (2) g) pontja

helyett a Rendelet 6.§ (7) bekezdés f) pontjának, az eredmény közlésének módját és idejét megjelölni.

A Rendelet 26/A. (3) bekezdése szerint a pályázónak hitelt érdemlően igazolnia kell, hogy a felújításhoz szükséges anyagi fedezet a rendelkezésére áll.

Figyelemmel arra, hogy a Rendelet nem szabályozza, mit kell értenünk hitelt érdemlő igazoláson így javasoljuk a Rendeletbe foglalni azt, hogy 30 napnál nem régebbi, bank által kiállított igazolás szükséges a fedezet rendelkezésre állásáról.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a banki igazolás sem nyújt teljeskörű garanciát arra vonatkozóan, hogy az igazolás kiállítását követő napon is rendelkezésre áll a fedezet a pályázó bankszámláján.

Tekintettel az anyagok árának módosulására a költségvetés elkészítésétől a pályázat elbírálásáig és a felújítási munkák elkezdéséig, javasoljuk annak beemelését a Rendeletbe, hogy a pályázati hirdetményben kiírt felújítási anyagköltség és a felújítás során felmerült esetleges többletköltség viselése a nyertes pályázót terheli, melyet előzetesen vállal. Ezen bekezdés a 26/A. § jelenlegi (5) bekezdését követően kerülne a Rendeletbe.

A Rendelet 26/A. § (6) bekezdése szerint a Lakásügyi Bizottság döntése alapján a Váci Városfejlesztő Kft. és a bérlő külön megállapodást köt. Tekintettel arra, hogy a Rendelet más fejezeteiben sem mindenhol a Váci Városfejlesztő Kft. van konkrétan megjelölve, hanem az esetek többségében bérbeadó megnevezéssel szerepel, így javasoljuk ezen §-ban is bérbeadó elnevezésre módosítani.

A Rendelet 26/A. § (6) bekezdés c) pontja szerint a bérbeadó és bérlő külön megállapodásának tartalmaznia szükséges az elvégzett munkák ellenőrzésének, átvételének módját a Váci Városfejlesztő Kft. részéről.

Fentiek vonatkozásában javasoljuk a Váci Városfejlesztő Kft. helyett a tulajdonos/bérbeadó műszaki ügyintézője/megbízottja feltüntetését, tekintettel arra, hogy a Rendelet 30. § (7) bekezdése, mely a nem lakás célú helyiségek bérlő általi felújításának, a felújítás költségeinek beszámítását rendezi, a műszaki átvétel során ezen feladatot a tulajdonos/bérbeadó műszaki ügyintézője/megbízottja részére delegálja.

Fentiekre tekintettel javasoljuk a tulajdonos/bérbeadó műszaki ügyintézője/megbízottja feltüntetését a Rendelet 26/A. § (6) bekezdés c) pontjánál is.

A Rendelet 26/A. § (6) bekezdésének e) pontja alapján, a bérbeadó és bérlő külön megállapodásának tartalmaznia szükséges a bérleti díj megfizetésére vonatkozó kötelezettség alóli mentesség pontos időtartamát és a díjfizetési kötelezettség teljesítésének kezdő időpontját.

Ezen rendelkezés nem felel meg a nemzeti vagyonról szóló törvény 11. § (13) bekezdésében foglalt azon szabálynak, amely meghatározza az ingyenesség feltételeit. Tartalmilag a Rendelet ezen szabálya, hogy a bérlő mentességben részesül, a Ptk. szabályainak sem felel meg, mert amikor a bérlő értéknövelő beruházást hajt végre az idegen ingatlanon, akkor annak az elszámolására válik jogosulttá és ezen igényét a tulajdonossal szemben érvényesíteni, a Ptk. szabályai szerint lehet. Két igény jelentkezik, egyrészt az értéknövelő beruházás elszámolása a bérlő részéről, másrészt a bérleti díj iránti igény a bérbeadó részéről.

Fentiek nem jelentenek mentességet, a bérleti díj kiszámlázásától eltekinteni nem lehet, annak megfizetési módja lehetséges a Ptk. szerinti beszámítással.

Javasoljuk a Rendelet akkénti módosítását, tekintettel arra, hogy bérleti szerződés csak a felújítást követően jön létre, hogy a bérleti díj megfizetésére vonatkozó kötelezettség alóli mentesség pontos időtartama és a díjfizetési kötelezettség teljesítésének kezdő időpontja rész törlésre kerüljön. Helyette Rendelet szerinti, piaci alapon meghatározott díj összege kerüljön be. A felújítás időszakára ahhoz, hogy az Önkormányzat, mint tulajdonos bevételei ne essenek ki, a Rendeletben meghatározott bérleti díjnak megfelelő összegű díj kerülne kiszámlázásra. A felújítást követően megkötendő bérleti szerződés tartalmazná a beszámítást, a műszaki átvételt követően befogadott számlák vonatkozásában.

Tekintettel arra, hogy a beszámítás a felújítás műszaki átvételét követően megkötendő bérleti jogviszonyt érintené, így az előzetesen megkötött külön megállapodásnak nem kell tartalmaznia a beszámítás alapját, melyet a 26/A. § (6) bekezdés d) pontja tartalmaz, javasoljuk annak törlését.

A Rendelet 26/A. § (9) bekezdéseként javasoljuk beemelni a Rendeletbe az alábbiakat:

Ha a pályázó a pályázatban előírt felújítási munkálatokat a meghatározott határidőig nem, vagy nem megfelelő minőségben végzi el, a lakást a felújítás időtartamára kötött szerződés lejártát követő 15 napon belül a bérbeadó rendelkezésére bocsátja. Az elvégzett munkákkal és a beépített anyagokkal a pályázó és a bérbeadó egymás között – külön megállapodás alapján, számlákkal alátámasztott költségek tekintetében – elszámol, azaz, hogy a pályázó tulajdoni igényt nem érvényesíthet.

Azt, hogy a pályázó tulajdoni igényt nem érvényesíthet, a pályázónak az idegen ingatlanon történő beruházására tekintettel szükséges szabályozni.

Fenti változtatásokkal a bérlő általi felújítási kötelezettséggel kiadandó lakások hasznosításának pályázati kiírása, a bérbeadó és bérlő között létrejövő külön megállapodás tartalmi

követelményeinek a más jogszabályoknak való megfeleltetése, egyértelműsítése megtörténne és a felújítási munkálatok műszaki átvétele szabályozottabbá válna.

A számlák, igazolások benyújtását és a felújítási munkák elfogadását jelenleg a Rendelet 27. §-a szabályozza az alábbiak szerint:

27. § (1) „A bérlo által végzett, végeztetett kivitelezési munkák csak akkor fogadhatók el, vehetők át, tudhatók be, ha megfelelnek a vonatkozó szabványoknak, műszaki irányelveknek, a kivitelezéssel érintett szakhatósági követelményeknek, a szakmai szabályoknak, a bérbeadóval előzetesen és a kivitelezési munkák közben egyeztetett feltételeknek.

(2) Bérlo által benyújtott számlák csak a következő igazolások bemutatása után tudhatók be:

- a) a bérbeadó műszaki átvételének igazolása,
- b) a kivitelezéssel érintett szakhatóságok és szolgáltatók műszaki átvételének igazolása,
- c) a beépített anyagok minőségi megfelelőségének igazolása,
- d) a szabályos kivitelezői nyilatkozatok,
- e) az engedélyköteles tervek,
- f) a megvalósulási dokumentáció.

(3) Bérlo szavatol a beépített anyagok minőségéért és az elvégzett munkákért. Szakszerűtlen kivitelezés esetén a bérlo köteles viselni a szakszerűtlen munkával kapcsolatban fölmerülő összes költséget, szükséges visszabontások és helyreállítások, átalakítások stb. költségeit. Bérlo kizárólag szabványos és hazai építőipari alkalmassági minősítéssel rendelkező anyagokat építhet, építtethet be.

(4) Kivitelezés közben a bérbeadó köteles, a bérloval egyeztetett időpontban rendszeres ellenőrzést tartani.

(5) Az eltakarás előtt minden vezetékrendszert ellenőrizni kell. Csak helyszíni jegyzőkönyvben átvett és fotókkal dokumentált vezetékrendszer takarható (burkolható, vakolható, betonozható, borítható, stb.) el.

(6) Amennyiben bérlo bérbeadót a munkákkal kapcsolatos valamely tényről vagy körülményről szándékosan vagy célzatosan megtéveszti, bérbeadó nem köteles a bérbeszámitási megállapodás alapját képező munkák megtérítésére illetve bérlo a bérbeadó felszólítására köteles saját költségén az eredeti állapotot helyreállítani.”

Tekintettel arra, hogy az anyagköltség egy meghatározott %-a kerülne beszámításra, így a 27. § (1) bekezdésében módosítani szükséges a kivitelezési munkák elfogadását a kivitelezési munkák anyagköltségei megfogalmazásra, illetve az átvétel során kiemelendő, hogy a kivitelezési munkák vehetők át az előírt követelményeknek való megfelelés esetén.

Javasoljuk, hogy a 27. § (1) bekezdésében foglalt bérbeadóval megnevezés módosításra kerüljön a korábban már említett tulajdonos/bérbeadó műszaki ügyintézője/ megbízottja elnevezésre, valamint a kivitelezési munkák közben egyeztetett feltételeknek való megfelelés résznél a szükségszerűség kerüljön feltüntetésre, tekintettel arra, hogy nem minden munkanem kívánja meg azt, hogy műszaki egyeztetésre kerüljön sor (pl.: festés).

Vác Város Önkormányzat Műszaki Osztályával egyeztetve, javaslataikat beemelve a módosítási indítványunkba, kérjük a Tisztelt Bizottságot, támogassa, hogy a beszámításhoz nélkülözhetetlen igazolások, számlák körében az alábbiak kerüljenek a Rendeletbe:

- a) beépített anyagok teljesítmény nyilatkozatai
- b) jóállási jegyek, karbantartási tervek, használati utasítások a kivitelezőtől, illetve a gyártótól
- c) villanszerelés utáni – regisztrált villanszerelő által kiállított – érintésvédelmi szerelői nyilatkozat,
- d) engedélyezett tervdokumentáció másolata,
- e) villamos, és gázüzemű készülékek beüzemeléséről, felülvizsgálatáról, karbantartásáról készült szerelői ellenőrző nyilatkozat, jegyzőkönyv,

- f) gázterv másolata,
- g) gázkazán beüzemelési jegyzőkönyv másolata,
- h) kéményvizsgálati jegyzőkönyv másolata,
- i) fényképes dokumentáció az átszerelt vízhálózatról,
- j) az utólag eltakart szerkezetekről, nyomvonalakról, vezetékrendszerekről fotódokumentáció
- k) kivitelezői nyilatkozat az elvégzett munka megfelelőségéről, amennyiben a kivitelezés szakember által történik

A fentebb felsorolt dokumentumokkal ellenőrizhető a Bérelő által elvégzett munkanemek szakszerű kivitelezése.

A fentiek vonatkozásában tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a pályázati kiírásban szereplnének az alábbi kikötések, ezek rendeleti szabályozását nem tartjuk szükségesnek:

A bérelő a villany- és gázszerelési munkálatokat kizárólag az erre szakosodott regisztrált szakemberrel végeztetheti el. A villamos hálózat felújításával (szabványosításával) együtt a villamos szerelvényeket is cserélnie kell a bérelőnek. Gázkészülék (kazán, konvektor) csere, egyedi gáz fűtés kialakítás esetén bérelő által végzendő el a gázterv készítése, kéményellenőrzés.

Hatósági engedélyek beszerzése, mint pld. örökségvédelem, műemlékvédelem alatt álló épületek esetében a szükséges engedélyek (pld. ablak csere, bejárati ajtó csere stb.), hozzájárulások beszerzése a bérelő kötelezettsége az átalakítási munkálatok megkezdése előtt. A lakás helyiségeinek funkciója a felújítás során nem módosítható (pld. konyhából nem lehet szoba).

Szükség esetén a vízóra hitelesítés, villamos hálózat bővítés a bérelő feladata. A vízhálózat ellenőrzése, szükség esetén javítása, cseréje a bérelő feladata.

Azon lakások esetében, melyeknél ez szükséges, a kéménybélelés költsége társasház, illetve 100% önkormányzati tulajdonú ingatlan esetén a társasház, illetve tulajdonos költsége a tulajdoni hányad arányában.

A 27. § (4) bekezdésében szintén javasoljuk a bérbeadó helyett a tulajdonos/bérbeadó műszaki ügyintézője/megbízottja megnevezés feltüntetését, a kivitelezés közbeni, előzetesen egyeztetett időpontban történő ellenőrzés tartásánál.

A 27. § (5) bekezdése, mely szerint az eltakarás előtt minden vezetékrendszert ellenőrizni kell, valamint csak helyszíni jegyzőkönyvben átvett és fotókkal dokumentált vezetékrendszer takarható (burkolható, vakolható, betonozható, borítható stb.) el, rendelkezés oka fogyottá vált, tekintettel arra, hogy a beszámításhoz szükséges dokumentumok között már szerepel a fotódokumentáció, így duplikálná a szabályozást.

A 27. § (6) bekezdése a bérbeszámítás alapját képező munkák megtérítését említi, azonban a korábbi módosítási javaslatokra tekintettel azt szükséges szabályozni, hogy a bérbeadó nem köteles az anyagköltség megtérítésére.

Felhívjuk a Tisztelt Bizottság figyelmét, hogy jelen szabályozás mellett is fennáll a károkozás lehetősége, tekintettel arra, hogy az ingatlanon a pályázó végezhet átalakítási munkálatokat, így a kivitelezés során a szakértelem nem biztosított. Szintén károkozást eredményezhet a megkezdett, de be nem fejezett kivitelezés.

Az esetleges károkozás esetén annak megtérülése bizonytalan, figyelemmel arra, hogy a pályázó csak olyan személy lehet, aki más vagyonnal (ingatlan) nem rendelkezik.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI.21.) önkormányzati rendelet módosításának és a mellékelt rendelet-tervezetnek az elfogadását.

Határidő: köv. Kt

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

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

Vác, 2025. március 25.

Horváth István Attila s.k.
ügyvezető

Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI.21.) rendeletének módosításáról

[1] Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete annak céljából, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére valamint elidegenítésére vonatkozó szabályok a piaci viszonyokra jobban alkalmazhatóak legyenek, valamint elősegítsék a felelős és átlátható működést az alábbi rendeletet alkotja.

[2] 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 elidegenítésükről szóló 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. §

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

„(2) A lakások és helyiségek kezelésével és hasznosításával kapcsolatos bérbeadási jogokat – ha jelen rendelet másként nem rendelkezik – Lakásügyi Bizottság gyakorolja. A volt Esze Tamás Laktanya (Vác, hrsz. 1620/30-1620/34 és 1620/37-1620/44) tekintetében meghozandó döntés az Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.”

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 b) és 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 26/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„26/A. §

(1) A Lakásügyi Bizottság 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 bérleti szerződés a lakás felújítási munkálatainak elvégzését követően köthető meg.

(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 munkálatok befejezésének határidejét,
- e) a helyreállítást vagy felújítást követően megkötendő bérleti szerződés időtartamára a bérbeszámítás mértékét, az alábbi feltételek szerint:
 - ea) amennyiben az elkészített költségvetés az anyagköltség összege 100.000 Ft és 3.500.000.- Ft között van, *legfeljebb* az anyagköltség összegének 80%-a erejéig, – azzal, hogy a havonta fizetendő pontos bérleti díj összege és a fizetési ütemezés egyéni mérlegelés alapján kerül meghatározásra – vagy legfeljebb a havonta esedékessé váló bérleti díj összegének 60%-a erejéig számítható be,
 - eb) amennyiben az elkészített költségvetés az anyagköltség összege 3.500.001,-Ft és 10.000.000,- Ft között van, *legfeljebb* az anyagköltség összegének 90%-a erejéig, – azzal, hogy a havonta fizetendő pontos bérleti díj összege és a fizetési ütemezés egyéni mérlegelés alapján kerül meghatározásra – vagy legfeljebb a havonta esedékessé váló bérleti díj összegének 80%-a erejéig számítható be,
- f) a bérleti jogviszony időtartamát,
- g) a pályázat benyújtásának helyét, módját, határidejét,
- h) az eredmény közlésének módját és idejét.

(4) A pályázat benyújtására az a természetes személy jogosult, aki megfelel a 6. § piaci alapon meghatározott lakbérű lakásokra vonatkozó feltételeinek és hitelt érdemlően – 30 napnál nem régebbi bank által kiállított igazolással – igazolja, hogy a lakás helyreállításához szükséges anyagi fedezet rendelkezésére áll.

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

(6) A pályázati hirdetményben kiírt felújítási anyagköltség és a felújítás során felmerült esetleges többletköltség viselése a nyertes pályázót terheli, melyet előzetesen vállal.

(7) A pályázatok elbírálásáról, a lakás bérbeadására vonatkozó szempontrendszer alapján a Lakásügyi Bizottság dönt.

(8) A Lakásügyi Bizottság döntése alapján a bérbeadó és a nyertes pályázó 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 tulajdonos/bérbeadó műszaki ügyintézője/megbízottja részéről,
- d) bérleti díjnak megfelelő összegű díj összegét.

(9) Ha a pályázó a pályázatban előírt felújítási munkálatokat a meghatározott határidőig nem, vagy nem megfelelő minőségben végzi el, a lakást a felújítás időtartamára kötött szerződés lejártát követő 15 napon belül a bérbeadó rendelkezésére bocsátja. Az elvégzett munkákkal és a beépített anyagokkal a pályázó és a bérbeadó egymás között – külön megállapodás alapján – elszámol.”

4. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 27. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A bérlő által végzett, végeztetett kivitelezési munkák anyagköltségei csak akkor fogadhatók el, a kivitelezési munkák csak akkor vehetők át, tudhatók be, ha megfelelnek a vonatkozó szabványoknak, műszaki irányelveknek, a kivitelezéssel érintett szakhatósági követelményeknek, a szakmai szabályoknak, a tulajdonos/bérbeadóval előzetesen és szükségszerűen a kivitelezési munkák közben egyeztetett feltételeknek.

(2) Bérlő által benyújtott számlák csak a következő igazolások, okiratok bemutatása után kerülhetnek beszámításra, amennyiben a felújítás érintette az adott szakágat:

- a) beépített anyagok teljesítmény nyilatkozatai,
- b) jótállási jegyek, karbantartási tervek, használati utasítások a kivitelezőtől, illetve a gyártótól,
- c) villanszerelés utáni – regisztrált villanszerelő által kiállított – érintésvédelmi szerelői nyilatkozat,
- d) engedélyezett tervdokumentáció másolata,
- e) villamos, és gázüzemű készülékek beüzemeléséről, felülvizsgálatáról, karbantartásáról készült szerelői ellenőrző nyilatkozat, jegyzőkönyv,
- f) gázterv másolata,
- g) gázkazán beüzemelési jegyzőkönyv másolata,
- h) kéményvizsgálati jegyzőkönyv másolata,
- i) fényképes dokumentáció az átszerelt vízhálózatról,
- j) az utólag eltakart szerkezetekről, nyomvonalakról, vezetékrendszerekről fotódokumentáció
- k) kivitelezői nyilatkozat az elvégzett munka megfelelőségéről, amennyiben a kivitelezés szakember által történik.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 27. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Kivitelezés közben a tulajdonos/bérbeadó műszaki ügyintézője/megbízottja köteles, a bérlővel egyeztetett időpontban rendszeres ellenőrzést tartani.”

(3) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 27. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Amennyiben bérlő bérbeadót a munkákkal kapcsolatos valamely tényről vagy körülményről szándékosan vagy célzatosan megtéveszti, bérbeadó nem köteles az anyagköltség megtérítésére, illetve bérlő a bérbeadó felszólítására köteles saját költségén az eredeti állapotot helyreállítani.”

5. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 52. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) E rendeletnek Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI. 21.) számú rendeletének módosításáról szóló .../2025. (IV. 16.) rendeletével megállapított 4. § (4) bekezdését, 26/A. §, valamint a 27. § rendelkezéseit a Rendelet hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokra is alkalmazni kell.”

6. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 27. § (5) bekezdése.

7. §

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

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz, az 5. §-hoz és a 7. §-hoz

2. § (2) bekezdésében meghatározott helyrajzi számok közül több, telekalakítás (megosztás) következtében már nem létezik, új helyrajzi számú ingatlanok jöttek létre, ezért szükséges a hivatkozott paragrafus módosítása.

A 2. §-hoz

4.§ -ban a jelenleg hatályos Lakásrendelet csak a piaci alapon, az ingatlan rendeltetésszerű állapotba hozatali kötelezettséggel történő bérbeadás esetében engedélyezi a legfeljebb 15 éves bérleti időtartamot, ezért a hivatkozott paragrafus módosítása szükséges.

A 3. §-hoz

26/A.§ -ban a jelenleg hatályos Lakásrendelet nem tartalmazza a bérbeszámítás lehetséges módjait, továbbá a rendelkezések módosításával szabályozottabbá tehető a bérlő általi felújítási kötelezettséggel bérbeadandó lakások hasznosítása, ezért a hivatkozott paragrafus módosítása szükséges.

A 4. §-hoz és a 6. §-hoz

27.§ -ban a jelenleg hatályos Lakásrendelet szabályozása nem biztosítja megfelelően a Bérlő által elvégzendő munkák minőségének ellenőrzését, ezért a hivatkozott paragrafus módosítása szükséges.

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 végrehajtásának élénkítő társadalmi hatása van, figyelemmel arra, hogy a bérlő általi felújítás révén az önkormányzati ingatlanok nagyobb száma kerülhetne hasznosításra, kevesebb költségvetési ráfordítással.
2. **Gazdasági, költségvetési hatások:** A rendeletmódosításban foglaltak alapján a Képviselő-testületi határkör nem csak a Rendeletben szabályozott helyrajzi számok vonatkozásában gyakorolható, hanem az újonnan létrejött ingatlanok esetében is. Továbbá a rendeletmódosításban foglaltak végrehajtása okán az önkormányzati ingatlanok állapota javul.
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 nem von maga után.
6. **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A jogszabály megalkotásával a Képviselő-testület a módosított helyrajzi számokkal kapcsolatos döntések körében is gyakorolhatja a hatáskörét. A jogszabály megalkotásával több önkormányzati ingatlan hasznosítására kerülhet sor, hosszabb határozott idejű jogviszony keretében, valamint értéknövelő beruházások révén az önkormányzati ingatlanállomány értéke növekedne.
7. **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek Vác Város Önkormányzat és a Váci Városfejlesztő Kft. rendelkezésére állnak.