

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2021. év július havi ülésére

Szám: VVF/1612-1/2021.

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

Melléklet: oldal

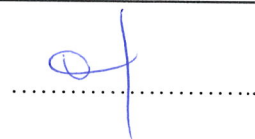
Előterjesztő: dr. Varga Borbála ügyvezető, Váci Városfejlesztő Kft.

Készítette: dr. Bozó Szilvia vagyongazdálkodási részlegvezető

Előadó: dr. Bozó Szilvia vagyongazdálkodási részlegvezető

Előzmény/korábbi
döntés: -

Terjedelem: oldal

Bizottsági
tárgyalások: 2021. július EKBDöntéshozatal módja: *rendelet alkotás nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
minősített többség (Mötv. 50. §)*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

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester



Tisztelt Polgármester Asszony!
Tisztelt Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület!

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 elidegenítésükről szóló 22/2014. (VI. 20.) sz. rendelet (továbbiakban: Rendelet) felülvizsgálata során megállapításra került, hogy az alábbi rendelkezéseit módosítani szükséges:

ELSŐ RÉSZ

II. fejezet

10/A. §

A Gálcsék utca 9. sz. alatti lakások szociális alapon történő bérbeadása kapcsán a Rendelet 10/A. § (3) bekezdése tartalmazza azon eseteket, amelyek fennállása esetén a pályázó nem jogosult a lakás szociális alapon történő juttatására, így többek között a (3) bekezdés d.) pontja kimondja, hogy ilyen kizáró tényezőnek minősül, ha a pályázó és a lakásba vele együtt költözők egy főre jutó havi jövedelme meghaladja a mindenkorin öregségi nyugdíjminimum 400%-át. A mindenkorin öregségi nyugdíjminimum 28 500 Ft, amelynek 400%-a 114 000 Ft. tekintettel azonban arra, hogy a minimálbér bruttó 167 400 Ft, illetve a garantált bérminimum 219 000 Ft, így szükségessé vált a jelen pont emeléssel történő módosítása.

III. fejezet

17. §

A Rendelet jelenleg nem szabályozza a lakás egy részének nem lakás céljából történő használatát, kizárólag a lakás egészének nem lakás céljára történő bérbeadását.

A kérdéskör azon esetekben bír jelentőséggel, amikor a lakás bérlője saját cégének telephelyét vagy fióktelepét szeretné a bérleti jogviszony időtartamára a lakásba bejegyeztetni.

IV. fejezet

22. §

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (2) bekezdése lehetőséget biztosít arra, hogy az önkormányzati rendelet a bérbeadás feltételeként határozza meg azt, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

MÁSODIK RÉSZ

VIII. fejezet

35. §

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról szóló 22/2014 (VI. 20.) számú rendeletének 8. §-a 2021. február 18. napján az alábbi (3) bekezdéssel egészült ki.

„8. § (3) az ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén, a vagyontárgy vételára vagy induló ára az (1) bekezdés a) pontja szerinti forgalmi értékbecsléstől magasabb összegben is megállapítható.”

Tekintettel a fenti módosításra szükségessé vált a kapcsolódó Rendelet megfelelő módosítása.

VIII. fejezet

37. §

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról szóló 22/2014 (VI. 20.) számú rendeletének 8. §-a 2021. február 18. napján az alábbi (3) bekezdéssel egészült ki.

„8. § (3) az ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén, a vagyontárgy vételára vagy induló ára az (1) bekezdés a) pontja szerinti forgalmi értékbecsléstől magasabb összegben is megállapítható.”

Tekintettel a fenti módosításra szükségessé vált a kapcsolódó Rendelet megfelelő módosítása.

VIII. fejezet

39. §

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról szóló 22/2014 (VI. 20.) számú rendeletének 8. §-a 2021. február 18. napján az alábbi (3) bekezdéssel egészült ki.

„8. § (3) az ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén, a vagyontárgy vételára vagy induló ára az (1) bekezdés a) pontja szerinti forgalmi értékbecsléstől magasabb összegben is megállapítható.”

Tekintettel a fenti módosításra szükségessé vált a kapcsolódó Rendelet megfelelő módosítása.

X. fejezet

45. §

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról szóló 22/2014 (VI. 20.) számú rendeletének 8. §-a 2021. február 18. napján az alábbi (3) bekezdéssel egészült ki.

„8. § (3) az ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén, a vagyontárgy vételára vagy induló ára az (1) bekezdés a) pontja szerinti forgalmi értékbecsléstől magasabb összegben is megállapítható.”

Tekintettel a fenti módosításra szükségessé vált a kapcsolódó Rendelet megfelelő módosítása.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Emberi Kapcsolatok Bizottsága a 2021. július hónapban megtartott ülésén javasolja a Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI.20.) önkormányzati rendelet módosításának és a mellékelt rendelet tervezetnek az elfogadását.

Melléklet:

1. számú melléklet - Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI. 20.) sz. rendelet módosításának tervezete

Vác, 2021. július

dr. Varga Borbála
Váci Városfejlesztő Kft.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete .../.... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI. 20.) sz. rendelet módosításáról

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 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 című Önkormányzat Képviselő-Testületének 21/2014.(VI.21.) önkormányzati rendelete 10/A. § (3) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„d) a pályázó és a lakásba vele együtt költözők egy főre jutó havi jövedelme meghaladja a mindenkor érvényes nyugdíjminimum 500 %-át,”

2. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című Önkormányzat Képviselő-Testületének 21/2014.(VI.21.) önkormányzati rendelete 17. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A lakás egy részét akkor lehet nem lakás céljára használni a Bérbeadó hozzájárulásával, ha

- a) a bérlő írásbeli kérelmére a bérlő vagy a lakásban állandó bejelentéssel rendelkező személy a saját jogán vagy gazdasági társaság tagjaként kíván a lakásban székhelyet vagy telephelyet létesíteni, és
- b) bérlőtársak esetében a bérlőtárs a lakás egy részének más célra történő használatát tudomásul vette.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című Önkormányzat Képviselő-Testületének 21/2014.(VI.21.) önkormányzati rendelete 17. §-a a következő (5) és (6) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A lakás egy részének más célú használatához történő hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályokon alapuló engedélyek beszerzése alól. A lakásbérleti szerződés megszűnése napján a hozzájárulás érvényét veszíti.

(6) A bérbeadásra egyebekben a jelen rendeletben foglaltakat kell alkalmazni.”

3. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című Önkormányzat Képviselő-Testületének 21/2014.(VI.21.) önkormányzati rendelete 22. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A bérlő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett – különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása,

tanulmányok folytatása miatt történő – távolléte alatt, erre hivatkozással a bérleti jogviszonyt felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót – felhívására – tájékoztatta. Egyebekben a két hónapot meghaladó távollét írásban történő bejelentésének elmulasztása a bérleti jogviszony rendkívüli felmondással történő megszüntetését eredményezi.”

4. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című Önkormányzat Képviselő-Testületének 21/2014.(VI.21.) önkormányzati rendelete 35. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A 34. § (3) bekezdésében foglalt elővásárlási joggal érintett lakás vételára a helyben szokásos forgalmi érték vagy a 22/2014.(VI.20.) számú Helyi rendelet 8. § (3) bekezdése alapján meghatározott vételár 85 %-a. A helyben szokásos forgalmi értéket az ingatlanforgalmi értékbecslő állapítja meg az Ltv. 52. § (1) bekezdésének figyelembevételével.”

5. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című Önkormányzat Képviselő-Testületének 21/2014.(VI.21.) önkormányzati rendelete 37. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A pályázati kiírás induló ára a 35. § (2) bekezdésében foglaltak alapján meghatározott helyben szokásos forgalmi érték vagy a 22/2014.(VI.20.) számú Helyi rendelet 8. § (3) bekezdése alapján meghatározott vételár.”

6. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című Önkormányzat Képviselő-Testületének 21/2014.(VI.21.) önkormányzati rendelete 39. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Ha a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság a bérlakást elidegenítésre kijelöli, bérbeadó az elővásárlási jogosultat értesíti a lakás megvásárlásának lehetőségéről. Az értesítés tartalmazza:)

„c) a lakás 35. § (2) bekezdésben meghatározott módon megállapított forgalmi értéket, vagy meghatározott vételárát;”

7. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című Önkormányzat Képviselő-Testületének 21/2014.(VI.21.) önkormányzati rendelete 45. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti joggal rendelkező bérlője (bérlőtársat) az Ltv. és a jelen rendelet szerint biztosított elővásárlási jogával élni kíván, és ezt írásban jelzi a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság felé, úgy az ingatlanforgalmi értékbecslésnek megfelelő helyi forgalmi értéken, vagy a 22/2014.(VI.20.) számú Helyi rendelet 8. § (3) bekezdése alapján meghatározott vételáron a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a Polgármester a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan a szerződést megkötöti.

(2) Amennyiben a bérlő (bérlőtárs) nem él az elővásárlási jogával, úgy pályáztatás útján értékesíthető a nem lakás céljára szolgáló helyiség. A pályázati kiírás induló árát ingatlanforgalmi értékbecslő állapítja meg a becserk alapján, de a 22/2014.(VI.20.) számú Helyi rendelet 8. § (3) bekezdése alapján az induló ár ennél magasabb összegben is meghatározható. Ha a pályázatra több ajánlattevő

nyújt be ajánlatot, akkor a legmagasabb ajánlatot tevő ajánlattevő által megajánlott vételáron a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a Polgármester megkötöti a szerződést.”

8. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című Önkormányzat Képviselő-Testületének 21/2014.(VI.21.) önkormányzati rendelete „Vegyes rendelkezések” alcíme a következő 51/A. §-sal egészül ki:

„51/A. §

A 10/A. § (3) bekezdés d) pontjában, a 17. § (4) bekezdésben, a 17. § (5) bekezdésében, a 17. § (6) bekezdésében, a 22. § (7) bekezdésében, a 35. § (2) bekezdésében, a 37. § (5) bekezdésében, a 39. § (1) bekezdés c) pontjában, a 45. § (1) bekezdésében, a 45. § (2) bekezdésében foglaltakat a 2021. július 15. napján folyamatban lévő eljárásokra vonatkozóan is alkalmazni kell. ”

9. §

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

Vác, 2021. július „....”

Matkovich Ilona Zsuzsanna
polgármester

dr. Zsidel Szilvia
jegyző

Általános indokolás

A Gálcsék utca 9. sz. alatti lakások szociális alapon történő bérbeadása kapcsán a Rendelet 10/A. § (3) bekezdése tartalmazza azon eseteket, amelyek fennállása esetén a pályázó nem jogosult a lakás szociális alapon történő juttatására, így többek között a (3) bekezdés d.) pontja kimondja, hogy ilyen kizáró tényezőnek minősül, ha a pályázó és a lakásba vele együtt költözők egy főre jutó havi jövedelme meghaladja a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 400%-át. A mindenkori öregségi nyugdíjminimum 28 500 Ft, amelynek 400%-a 114 000 Ft. tekintettel azonban arra, hogy a minimálbér bruttó 167 400 Ft, illetve a garantált bérminimum 219 000 Ft, így szükségessé vált a jelen pont emeléssel történő módosítása.

A Rendelet jelenleg nem szabályozza a lakás egy részének nem lakás céljából történő használatát, kizárólag a lakás egészének nem lakás céljára történő bérbeadását.

A kérdéskör azon esetekben bír jelentőséggel, amikor a lakás bérlője saját cégének telephelyét vagy fióktelepét szeretné a bérleti jogviszony időtartamára a lakásba bejegyeztetni.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (2) bekezdése lehetőséget biztosít arra, hogy az önkormányzati rendelet a bérbeadás feltételeként határozza meg azt, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályáztatási szabályokról szóló 22/2014 (VI. 20.) számú rendeletének 2021. február 18. napján történt módosításaira tekintettel szükségessé vált a kapcsolódó Rendelet megfelelő módosítása.