

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
2020. év január hónap 21. napi ülésére

Szám: VVF/100-4/2020
Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendelet módosítása
Melléklet: 5. oldal
Előterjesztő: Zábó Edina ügyvezető igazgató
Készítette: dr. Varga Borbála vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Varga Borbála vagyongazdálkodási részlegvezető
Előzmény/korábbi döntés: -
Terjedelem: 7. oldal
Bizottsági tárgyalások: -

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

Törvényességi véleményezésre
bemutatva:

Jogi Osztály

.....

Törvényességi észrevétel:

Dr. Zsido Szilvia
jegyző

Nincs / az alábbi:

.....

Véleményezésre megkapta:

Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

.....

Véleményezésre megkapta:

Matkovich Ilona polgármester

.....

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

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

1. Pályázat útján lakáshoz juttatás

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI.20.) számú rendeletének (a továbbiakban: *Rendelet*) felülvizsgálata során megállapításra került, hogy szükséges módosítani a Rendelet 6.§-át, amely a pályázat útján történő önkormányzati lakáshoz juttatást szabályozza.

Az egységes szabályozás jegyében, a módosítás értelmében valamennyi (szociális, piaci alapú, költségelvű) lakáspályázatból kizárása kerül az a természetes személy pályázó, aki saját maga, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója lakás, építési telek, üdülő ingatlannal rendelkezik. Indokolt, hogy a pályázatban előírt feltételeknek való megfelelés az egész bérleti jogviszony alatt fennálljon, ennek elmaradása pedig a bérleti jogviszony lehetséges megszüntetését vonja maga után.

2. 1. számú melléklet a 21/2014 (VI.20.) sz. önkormányzati rendelethez – piaci alapon történő bérbeadás

A Rendelet 1. számú melléklet 2. pontja tartalmazza a piaci alapon bérbe adható önkormányzati lakások listáját, amelyet bővíteni indokolt.

3. Megállapodás a hátralékok rendezésére

A felülvizsgálat során megállapításra került, hogy szükséges módosítani a Rendelet 25.§-ának a hátralékok rendezésére vonatkozó szabályait.

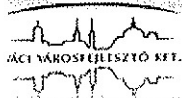
A Rendelet 25.§ (4) és (8) bekezdése rendelkezik arról, hogy a részletfizetés legfeljebb hány havi részletre engedélyezhető azzal, hogy a teljes tartozás 25%-nak megfelelő mértékű részletet köteles megfizetni a bérelő/használó a megállapodás megkötésével egyidejűleg, bizottsági és polgármesteri hatáskört érintő kérelmek esetében.

A fenti szabályok módosítása indokolt, figyelemmel arra, hogy az egyedi kérelmek feltárták, hogy egyes esetekben a kérelmezőknek lehetősége lenne nagyobb, egyösszegű befizetésre is, továbbá a tulajdonos/bérbeadó az egyes kérelmek elbírálásakor, azok specifikumára tekintettel, mérlegelési jogkörében eljárva tudna dönteni a megállapodás megkötésekor fizetendő összegről, amelynek minimum százalékát indokolt szabályozni.

4. Bérbeszámítás

A Rendelet felülvizsgálata során megállapításra került, hogy szükséges módosítani a Rendelet 30.§-ának bérbeszámításra vonatkozó szabályait, a nem lakáscélú helyiségek tekintetében.

A Rendelet 30. § (7) bekezdésének módosítása szükséges, melynek célja, a felújítás, átalakítás és korszerűsítés, ennek nyomán pedig a bérbeszámítás szabályainak még részletesebb, pontosabb kidolgozása.



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, 2020. január 17.

Zábó Edina s.k.
ügyvezető

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 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 és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 21/2014. (VI.20.) számú rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 6.§ (8) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Szociális helyzet alapján bérlakás juttatására nem jogosult a pályázó:

- a)amennyiben a pályázó, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója építési telek, üdülő ingatlannal rendelkezik. Ez alól kivételt képez a pályázó tulajdonában álló, de haszonélvezettel terhelt lakás, amennyiben azt a haszonélvező lakja, vagy
- b)önkormányzati lakás bérlője és a lakást nem bocsátja a bérbeadó rendelkezésére, vagy
- c)lakásigénye mértékét meghaladó szobaszámú lakáshoz jutna, vagy
- d)a pályázó és a lakásba vele együtt költözők egy főre jutó havi jövedelme meghaladja a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 400 % -át,
- e)amennyiben pályázó rendszeres jövedelemmel rendelkezik, és nem csatolja a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által kibocsátott előző évre megállapított jövedelemigazolását.
- f)amennyiben a Ltv. alapján megvásárolt önkormányzati bérlakását értékesítette.
- g) akinek Vác Város Önkormányzat felé köztartozása van.”

2.§

A Rendelet 6. § (9) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Költségalapon meghatározott lakbérű bérlakásra pályázhat minden állandó bejelentett váci lakos, kivéve:

- a) amennyiben a pályázó, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója építési telek, üdülő ingatlannal rendelkezik. Ez alól kivételt képez a pályázó tulajdonában álló, de haszonélvezettel terhelt lakás, amennyiben azt a haszonélvező lakja
- b) ha önkormányzati lakás bérlője, és a lakást nem bocsátja a tulajdonos rendelkezésére;
- c) ha az Ltv. alapján megvásárolt önkormányzati bérlakását értékesítette;
- d) önkormányzati lakásbérletre vagy magántulajdonú lakásra tartási szerződést kötött;
- e) mint önkormányzati lakás bérlőjének, vagy a bérlő házastársának szerződésszegő magatartása miatt öt éven belül a bérleti jogviszonya megszűnt;
- a) ha lakásba költözők egy főre jutó nettó jövedelme nem éri el a mindenkori öregségi nyugdíj minimum 500 %-át.”

3.§

A Rendelet 6.§ (10) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) A piaci alapon kialakított lakbérű lakások bérleti jogára az a természetes személy pályázhat, aki váci lakos, és vállalja a pályázatban kiírt feltételeket, kivéve:

- a) amennyiben a pályázó, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója lakás, építési telek, üdülő ingatlannal rendelkezik. Ez alól kivételt képez a pályázó tulajdonában álló, de hasznélvezettel terhelt lakás, amennyiben azt a hasznélvező lakja.

A pályázatok elbírálásánál előnyt élvez az, akinek és a lakásba vele együtt költözők egy főre jutó havi jövedelme meghaladja a mindenkori öregségi nyugdíj minimum 400 %-át.”

4.§

A Rendelet 6.§ (11) bekezdés a következő rendelkezéssel egészül ki:

„(11) A 6.§ (8)-(9)-(10) bekezdésben foglalt feltételeknek a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt fenn kell állniuk. Bármely feltétel megszűnése a bérleti jogviszony rendkívüli felmondását vonhatja maga után.”

5.§

A Rendelet 25.§ (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Részletfizetési megállapodás vagy egyéb fizetési kedvezményt biztosító megállapodás csak azzal köthető, akinek bérleti jogviszonya, illetve az Emberi Kapcsolatok Bizottsága által jóváhagyott egyéb használati jogviszonya áll fenn. A jelen bekezdésbe nem tartozó egyedi esetekben – a hátralék összegétől függetlenül - kizárólag az Emberi Kapcsolatok Bizottsága jogosult döntést hozni.

A részletfizetés

- a) 100.000,- Ft tőke tartozásig legfeljebb 12 havi,
- b) 100.001-200.000,- Ft tőke tartozásig legfeljebb 24 havi,
- c) 200.001,- Ft tőke tartozás felett pedig legfeljebb 36 havi

részletre engedélyezhető azzal, hogy a részletfizetési megállapodás megkötésével egyidejűleg bérlő/használó a teljes tartozás legalább 25%-ának megfelelő mértékű részletet egy összegben köteles megfizetni azzal, hogy az egyösszegű részlet pontos összegét – az összes körülmény figyelembevételével – a Bizottság határozza meg minden egyes esetben.”

6.§

A Rendelet 25.§ (8) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A polgármester a (7) bekezdésben foglaltak kimerítését követően annak a (4) bekezdés szerinti bérlőnek/használónak, akinek tartozása az 500.000,-Ft-ot (azaz ötszázezer forintot) nem haladja meg egyedi, különös méltánylást érdemlő esetben – írásbeli kérelmére – részletfizetést engedélyezhet a (4) bekezdés alkalmazásával azzal, hogy az egyösszegű részlet pontos összegét – az összes körülmény figyelembevételével – a Polgármester határozza meg minden egyes esetben.”

7.§

A Rendelet 30.§ (7) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„ c) A bérlet a b) pont szerint jóváhagyott összeget bérbeszámítással, az alábbiak szerint érvényesítheti:

- ca) 100.000 Ft-tól 10 millió Ft-ig legfeljebb a jóváhagyott összeg 50%-a erejéig,
- cb) 10 millió Ft-tól 30 millió Ft-ig legfeljebb a jóváhagyott összeg 60%-a erejéig,
- cc) 30 millió Ft-tól 50 millió Ft-ig legfeljebb a jóváhagyott összeg 75% -a erejéig,
- cd) 50 millió forint felett legfeljebb a jóváhagyott összeg 90%-a erejéig.

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. A határozott és határozatlan idejű bérleti szerződés esetén is a felújítás vagy korszerűsítés részletes terveit és költségvetését a bérbeadóval, illetve annak műszaki ellenőrével előzetesen jóvá kell hagyatni és elkészítésének költségeit a bérlet köteles viselni.”

8.§

A Rendelet 1. számú mellékletének 2.a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„2.a.) A jelen rendelet. 1. számú mellékletében felsorolt épületek közül az alábbiakban felsoroltakban lévő önkormányzati lakásokat jelöli ki a képviselőtestület piaci alapon bérbeadásra:

- a) Budapesti főút 9. fszt. 6.
- b) Budapesti főút 21.
- c) Március 15. tér 10., 15., 17., 19., 21., 22., 23., 25., 27.
- d) Eszterházy u. 2.
- e) Széchenyi u. 8., 10-12., 14.
- f) Szent István tér 4.
- g) Zöldfa u. 22. III/11.
- h) Rádi út 14. 3.em.2.
- i) Dr. Csányi László krt. 26. 4.em.1.”

9.§

(1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és azt követő napon hatályát veszti.

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

Vác, 2020. január 17.

dr. Zsidel Szilvia s. k.

jegyző

Matkovich Ilona s. k.

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 rendeletének (a továbbiakban: *Rendelet*) felülvizsgálata során megállapításra került, hogy szükséges módosítani a Rendelet 6.§-át, amely a pályázat útján történő önkormányzati lakáshoz juttatást szabályozza.

Az egységes szabályozás jegyében, a módosítás értelmében valamennyi (szociális, piaci alapú, költségelvű) lakáspályázatból kizárása kerül az a természetes személy pályázó, aki saját maga, a vele együtt költöző hozzátartozója lakás, építési telek, üdülő ingatlannal rendelkezik. Indokolt, hogy a pályázatban előírt feltételeknek való megfelelés az egész bérleti jogviszony alatt fennálljon, ennek elmaradása pedig a bérleti jogviszony lehetséges megszüntetését vonja maga után.

A Rendelet 1. számú melléklet 2. pontja tartalmazza a piaci alapon bérbe adható önkormányzati lakások listáját, amelyet bővíteni indokolt.

A Rendelet felülvizsgálata során megállapításra került, hogy szükséges módosítani a Rendelet 25.§-ának a hátralékok rendezésére vonatkozó szabályait.

A Rendelet 25.§ (4) és (8) bekezdése rendelkezik arról, hogy a részletfizetés legfeljebb hány havi részletre engedélyezhető azzal, hogy a teljes tartozás 25%-nak megfelelő mértékű részletet köteles megfizetni a bérlő/használó a megállapodás megkötésével egyidejűleg, bizottsági és polgármesteri hatáskört érintő kérelmek esetében.

A fenti szabályok módosítása indokolt, figyelemmel arra, hogy az egyedi kérelmek feltárták, hogy egyes esetekben a kérelmezőknek lehetősége lenne nagyobb, egyösszegű befizetésre is, továbbá a tulajdonos/bérbeadó az egyes kérelmek elbírálásakor, azok specifikumára tekintettel, mérlegelési jogkörében eljárva tudna dönteni a megállapodás megkötésekor fizetendő összegről, amelynek minimum százalékát indokolt szabályozni.

A Rendelet 30. § (7) bekezdésének módosítása szükséges, melynek célja, a felújítás, átalakítás és korszerűsítés, ennek nyomán pedig a bérbeszámítás szabályainak még részletesebb, pontosabb kidolgozása.

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 a hátralékok rendezésére, részletfizetési megállapodások kötésére, továbbá a piaci alapon történő bérbeadásra, illetve bérlő által történő felújítási munkák elvégzésére szélesebb körben kerülhet sor.
- 2. Gazdasági, költségvetési hatások:** A rendeletmódosításban foglaltak végrehajtása a költségvetésre kihatással lehet, a részletfizetési megállapodások megkötésével és teljesítésével, a piaci alapon történő bérebeadás okán a magasabb lakbér megfizetésével, a bérbeszámítás hosszabb időtartamú elismerése folytán, a bérleti díjak és a tulajdonos által helyett elvégzett felújítási munkák tekintetében.
- 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 gyakrabban kerülhet sor az önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás célú helyiségek felújítására a bérlők részéről.
- 7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek a Váci Városfejlesztő Kft. rendelkezésére állnak.