

Napirend:

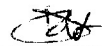
ELŐTERJESZTÉS

**Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület
Emberi Kapcsolatok Bizottsága
2020. év február hónap 12. napi ülésére**

Szám: VVF/278-1/2020
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: 8. oldal
Bizottsági tárgyalások: -
Döntéshozatal módja: *rendelet alkotás nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
minősített többség (Mötv. 50. §)*

**Törvényességi véleményezésre
bemutatva:**

Jogi Osztály



Törvényességi észrevétel:

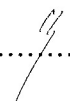
Dr. Zsidai Szilvia
jegyző

Nincs / az alábbi:



Véleményezésre megkapta:

Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető



Véleményezésre megkapta:

Matkovich Ilona polgármester



Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Emberi Kapcsolatok Bizottsága!

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

1. Vis maior lakások bérbeadása

A Rendelet felülvizsgálata során megállapításra került, hogy szükséges módosítani annak 11.§-át, amely a „Vis maior” lakások bérbeadását szabályozza.

„11.§ Az Önkormányzat kötelező feladatainak körében átmeneti szociális elhelyezést biztosító bérlakásokat tart fenn, ezen vis maior lakások kijelöléséről az Emberi Kapcsolatok Bizottsága dönt, azok meghatározott időre, vagy valamely feltétel bekövetkeztéig a Polgármester utasítása alapján adhatók bérbe.”

A jelenleg hatályos szabály kizárólag azt határozza meg, hogy kinek a hatáskörébe tartozik a „Vis maior” lakások kijelölése, illetve arról rendelkezik, hogy azok meghatározott időre, vagy valamely feltétel bekövetkeztéig a Polgármester utasítása alapján adhatók bérbe.

A Rendelet további részletszabályokat a bérbeadással kapcsolatban nem tartalmaz.

A fentiek okán szükséges a „Vis maior” lakások bérbeadásának szigorúbb szabályozása, magának a „Vis maior” eseménynek pontos a meghatározása, a fogalom meghatározás alapján pedig a bérbeadás pontos feltételeinek a rögzítése.

A Rendelet módosítás nyomán „Vis maior” esemény alatt a jövőben olyan **igazoltan** bekövetkezett **rendkívüli körülményt, cselekményt vagy eseményt** (pl.: elemi csapás) kell érteni, amely előre nem látható, és amelynek következményeit az adott helyzetben általában elvárható gondosság tanúsítása esetén sem, vagy csak aránytalan mértékű beavatkozással lehetett volna elhárítani, és amelynek eredményeként a tulajdonos lakóingatlana megsemmisült, illetőleg a hatóság lakhatatlanná nyilvánította azt.

A fentiekből következik, hogy a „Vis maior” esemény fogalmába az élethelyzet megromlása nem tartozik bele.

A jövőben az alábbi feltételek **együttes fennállása** esetén jogosult a természetes személy vis maior lakás iránti igény előterjesztésére:

- a) akinek a „Vis maior” eseménnyel érintett és lakhatatlanná vált ingatlan a tulajdonát képezi, vagy annak tárgyában használati joga van és
- b) aki Vác Város közigazgatási határán belül, állandó bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik, és
- c) akinek más olyan ingatlan vonatkozásában használati joga nem áll fenn, amelyben lakhatása biztosítható lenne és
- d) aki a külön bérleti szerződésben vállalja megfizetni az 1. számú mellékletben meghatározott összegű bérleti díjat, illetve a közüzemi költségeket és
- e) vállalja a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalását, és annak költségeit.

Az új szabályozás értelmében a „Vis maior” esemény bekövetkezése és a rögzített jogosultsági feltételek teljesülése esetén, „Vis maior” lakás **legfeljebb hat hónapra**, az eset összes körülményének mérlegelése mellett, a Polgármester döntése alapján adható bérbe abban az esetben, amennyiben van erre kijelölt szabad ingatlan.

2. Bérbeszámítás

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

A módosítás nyomán lehetőség nyílik a tulajdonos számára szélesebb mérlegelés jogkörben eljárva döntést hozni arról, hogy egy esetleges felújításhoz, és azon keresztül a költségek elszámolásához hozzá kíván-e járulni, és amennyiben igen, úgy milyen mértékben.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Emberi Kapcsolatok Bizottsága 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.

Határidő: 2020. februári Kt.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

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. február 10.

dr. Varga Borbála s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

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) 11.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„Vis maior” lakások bérbeadása

11.§

- (1) Az Önkormányzat kötelező közfeladatai, azon belül a szociális szolgáltatások ellátása körében, 2 db, úgynevezett „Vis maior” lakást tart fenn, melynek kijelölése a Képviselő-testület határákörébe tartozik.
- (2) A „Vis maior” esemény bekövetkezése és a rögzített jogosultsági feltételek teljesülése esetén, „Vis maior” lakás **legfeljebb hat hónapra**, az eset összes körülményének mérlegelése mellett, a Polgármester döntése alapján adható bérbe.
- (3) **„Vis maior” esemény:** Olyan igazoltan bekövetkezett rendkívüli körülmény, cselekmény vagy esemény (pl.: elemi csapás), amely előre nem látható, és amelynek következményeit az adott helyzetben általában elvárható gondosság tanúsítása esetén sem, vagy csak aránytalan mértékű beavatkozással lehetett volna elhárítani, és amelynek eredményeként a tulajdonos lakóingatlana megsemmisült, illetőleg a hatóság lakhatatlanná nyilvánította azt.
- (4) A „Vis maior” lakás iránti igény előterjesztésére kizárólag **az a természetes személy jogosult:**
 - f) akinek a „Vis maior” eseménnyel érintett és lakhatatlanná vált ingatlan a tulajdonát képezi, vagy annak tárgyában használati joga van és
 - g) aki Vác Város közigazgatási határán belül, állandó bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik, és
 - h) akinek más olyan ingatlan vonatkozásában használati joga nem áll fenn, amelyben lakhatása biztosítható lenne és
 - i) aki a külön bérleti szerződésben vállalja megfizetni az 1. számú mellékletben meghatározott összegű bérleti díjat, továbbá a közüzemi költségeket és
 - j) vállalja a közjegyzői okiratba foglalt kiköltözési nyilatkozat bemutatását, és annak költségeit.
- (5) A Polgármester abban az esetben dönthet a „Vis maior” lakásnak a jogosult részére történő rendelkezésre bocsátásáról, amennyiben van erre kijelölt szabad ingatlan.

2.§

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

„b) határozott idejű szerződéssel történő bérbeadás esetén a felújítás vagy korszerűsítés költségének elszámolhatósága, a bérbeszámítás érvényesíthetősége a tulajdonos/bérbeadó mérlegelési jogkörébe tartozó döntéstől függ. Bérbeszámítás a munka bérbeadó műszaki ügyintézője/megbízottja által igazolt átvételét követően, és kizárólag az adott bérleti jogviszony időtartama alatt lehetséges.”

3.§

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

„c) a tulajdonos/bérbeadó a műszaki ügyintézője/megbízottja által jóváhagyott és rendelkezésére bocsátott költségvetés alapján – az eset összes körülményeit mérlegelve – az alábbiak szerint jogosult döntést hozni a költségek elszámolhatósága tekintetében:

ca) amennyiben a rendelkezésére bocsátott költségvetés alapján jóváhagyott, és a határozott idejű bérleti jogviszony alatt megfizetésre kerülő bérleti díjba beszámítható összeg 100.000 Ft és 10.000.000.-Ft között van, *legfeljebb* a jóváhagyott összeg 50%-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 50%-a erejéig számítható be,

cb) amennyiben a rendelkezésére bocsátott költségvetés alapján jóváhagyott, és a határozott idejű bérleti jogviszony alatt megfizetésre kerülő bérleti díjba beszámítható összeg 10.000.001,-Ft és 30.000.000,- Ft között van, úgy *legfeljebb* a jóváhagyott összeg 60%-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,

cc) amennyiben a rendelkezésére bocsátott költségvetés alapján jóváhagyott, és a határozott idejű bérleti jogviszony alatt megfizetésre kerülő bérleti díjba beszámítható összeg 30.000.001,-Ft 50.000.000,- Ft között van, úgy *legfeljebb* a jóváhagyott összeg 75% -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 75% -a erejéig számítható be,

cd) amennyiben a rendelkezésére bocsátott költségvetés alapján jóváhagyott, és a határozott idejű bérleti jogviszony alatt megfizetésre kerülő bérleti díjba beszámítható összeg 50.000.000,-Ft feletti, úgy *legfeljebb* a jóváhagyott összeg 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 90%-a erejéig számítható be.

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 bérlő köteles viselni.

A bérbeszámítás további szabályait a felek erre vonatkozó írásos megállapodása tartalmazza.”

4.§

A Rendelet 1. számú melléklete a következő 4. ponttal egészül ki:
„4. Vis maior lakások havi bérleti díja,-Ft.”

5.§

- (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. február.....

dr. Zsidoi 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 11.§-át, amely a vis maior lakások bérbeadását szabályozza.

A jelenleg hatályos szabály kizárólag azt határozza meg, hogy kinek a hatáskörébe tartozik a „Vis maior” lakások kijelölése, illetve arról rendelkezik, hogy azok meghatározott időre, vagy valamely feltétel bekövetkeztéig a Polgármester utasítása alapján adhatók bérbe.

A Rendelet további részletszabályokat a bérbeadással kapcsolatban nem tartalmaz.

A fentiek okán szükséges a „Vis maior” lakások bérbeadásának szigorúbb szabályozása, magának a „Vis maior” eseménynek pontos a meghatározása, a fogalom meghatározás alapján pedig a bérbeadás pontos feltételeinek a rögzítése.

A Rendelet módosítás nyomán „Vis maior” esemény alatt a jövőben olyan **igazoltan** bekövetkezett **rendkívüli körülményt, cselekményt vagy eseményt (pl.: elemi csapás)** kell érteni, amely előre nem látható, és amelynek következményeit az adott helyzetben általában elvárható gondosság tanúsítása esetén sem, vagy csak aránytalan mértékű beavatkozással lehetett volna elhárítani, és amelynek eredményeként a tulajdonos lakóingatlana megsemmisült, illetőleg a hatóság lakhatatlanná nyilvánította azt.

A fentiekből következik, hogy a „Vis maior” esemény fogalmába az élethelyzet megromlása nem tartozik bele.

A jövőben az alábbi feltételek **együttes fennállása** esetén jogosult a természetes személy vis maior lakás iránti igény előterjesztésére:

- a) akinek a „Vis maior” eseménnyel érintett és lakhatatlanná vált ingatlan a tulajdonát képezi, vagy annak tárgyában használati joga van és
- b) aki Vác Város közigazgatási határán belül, állandó bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik, és
- c) akinek más olyan ingatlan vonatkozásában használati joga nem áll fenn, amelyben lakhatása biztosítható lenne és
- d) aki a külön bérleti szerződésben vállalja megfizetni az 1. számú mellékletben meghatározott összegű bérleti díjat, illetve a közüzemi költségeket és
- e) vállalja a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalását, és annak költségeit.

Az új szabályozás értelmében a „Vis maior” esemény bekövetkezése és a rögzített jogosultsági feltételek teljesülése esetén, „Vis maior” lakás **legfeljebb hat hónapra**, az eset összes körülményének mérlegelése mellett, a Polgármester döntése alapján adható bérbe abban az esetben, amennyiben van erre kijelölt szabad ingatlan.

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

A módosítás nyomán lehetőség nyílik a tulajdonos számára szélesebb mérlegelés jogkörben eljárva döntést hozni arról, hogy egy esetleges felújításhoz, és azon keresztül a költségek elszámolásához hozzá kíván-e járulni, és amennyiben igen, úgy milyen mértékben.

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 élenkítő társadalmi hatása lehet, figyelemmel a vis maior lakások bérbevételének, illetve a bérbeszámítás szabályinak pontosítására.
- 2. Gazdasági, költségvetési hatások:** A rendeletmódosításban foglaltak végrehajtása a költségvetésre kihatással lehet, figyelemmel a vis maior lakások után fizetendő bérleti díj összegére, illetve a bérbeszámítás szabályainak alkalmazása nyomán történő felújításokra, és a havonta fizetendő bérleti díj összegére.
- 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 a vis maior lakások bérbeadására, illetve az önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás célú helyiségek felújítására.
- 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.