

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Pénzügyi-Ügyrendi Bizottságának
2024. év szeptember 10. napi ülésére

Szám: VVF/2111-2/2024
Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 21/2014. (VI.21.) sz. rendelet módosítása

Melléklet: 3 oldal

Előterjesztő: dr. Varga Borbála ügyvezető, Váci Városfejlesztő Kft.
Készítette: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási részlegvezető

Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 6 oldal

Bizottsági tárgyalások: EKB 2024.09.09.

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

Törvényességi véleményezésre
bemutatva: dr. Bartók-Palotai Hajnalka
Jogi osztályvezető

.....

Törvényességi észrevétel: dr. Zsido Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:

.....

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

.....

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester

.....

Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Pénzügyi-Ügyrendi Bizottság!

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 rendelkezését:

1. Pályázat útján lakáshoz juttatás

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

a) Szociális helyzet alapján meghatározott bérlakásra történő pályázat benyújtásának felétele, hogy a pályázó a pályázat benyújtását megelőző öt évben váci lakóhellyel rendelkezik.”

„(9) Költségalapon meghatározott lakbérű bérlakásra történő pályázat benyújtásának felétele, hogy a pályázó a pályázat benyújtását megelőző öt évben váci lakóhellyel rendelkezik.”

„(10) A piaci alapon kialakított lakbérű lakások bérleti jogára az a természetes személy pályázhat, aki a pályázat benyújtását megelőző öt évben váci lakóhellyel rendelkezik.”

10. § „(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.”

11. § „(4) A „Vis maior” lakás iránti igény előterjesztésére kizárólag az a természetes személy jogosult:

b) aki Vác Város közigazgatási határán belül, állandó bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik”.

A Lakásrendelet értelmében jelenleg önkormányzati bérlakás juttatására nem jogosult többek között az a pályázó, aki a pályázat benyújtását megelőző öt évben váci lakóhellyel nem rendelkezik.

A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló, 1992. évi LXVI. törvény (a továbbiakban: Törvény) 5. § meghatározása alapján lakóhely: „(2) A polgár lakóhelye: annak a lakásnak vagy szállásnak (a továbbiakban együtt: lakás) a címe, amely a polgár állammal, továbbá a természetes és jogi személyekkel, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekkel való hivatalos kapcsolattartása, valamint lakóhelyhez kötött jogai és kötelezettségei megalapozásául szolgál.”

Ezzel összefüggésben a Törvény (3) bekezdése szerint „A polgár tartózkodási helye: annak a lakásnak a címe, ahol a polgár – a lakóhely-változtatás szándéka nélkül – három hónapnál hosszabb ideig tartózkodik.”, míg a (4) bekezdés alapján „A polgár lakcím adata: bejelentett lakóhelyének, illetve tartózkodási helyének címe (a továbbiakban együtt: lakcím).”.

Fentiek értelmében a lakcím az a kategória, ami magában foglalja a lakóhelyet és a tartózkodási helyet is, így a módosítás következtében a pályázók köre szélesedne.

2. A lakáshasználati díj

24. § „(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.”

A 2023. évben a használati díjak megemelésére vonatkozó rendeletmódosítás óta megfigyelhető, hogy az emelt használati díj megfizetése jelentős terheket ró a lakáshasználókra, ami által a tartozásuk, így Társaságunk kintlevősége is jelentősen növekedett, amelynek a behajtására tett intézkedéseink elenyésző mértékben vezettek eredményre.

Fentiekre tekintettel javasoljuk Tisztelt Bizottságnak a rendelet fenti szakaszainak módosítását aszerint, hogy a pályázó a pályázat benyújtását megelőző öt évben váci lakcímmel – nem lakóhellyel – rendelkezzen, valamint, hogy a használati díj szociális és költségelven alapon háromszorosra, míg piaci alapon az alaplakbér kétszerese legyen – ahogyan az a 2023. évi rendeletmódosítást megelőzően volt.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi-Ügyrendi 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, 2024. augusztus 21.

dr. Varga Borbála s.k.
ügyvezető

Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (IX. 13.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 21/2014. (VI.21.) sz. 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 6. § (8) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

„a) Szociális helyzet alapján meghatározott bérlakásra történő pályázat benyújtásának felétele, hogy a pályázó a pályázat benyújtását megelőző öt évben váci lakcímmel rendelkezik. Szociális helyzet alapján bérlakás juttatására nem jogosult a pályázó: amennyiben a pályázó, házastársa, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója lakóingatlan, építési telek, üdülő ingatlannal rendelkezik a pályázat benyújtásakor, illetve az azt megelőző öt éven belül. Ez alól kivételt képez a pályázó tulajdonában álló, de haszonélvezettel terhelt lakás, amennyiben azt a haszonélvező lakja, vagy”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 6. § (9) és (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(9) Költségalapon meghatározott lakbérű bérlakásra történő pályázat benyújtásának felétele, hogy a pályázó a pályázat benyújtását megelőző öt évben váci lakcímmel rendelkezik. Költségalapon meghatározott lakbérű bérlakás juttatására nem jogosult a pályázó

- a) amennyiben a pályázó, házastársa, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója lakóingatlan, építési telek, üdülő ingatlannal rendelkezik a pályázat benyújtásakor, illetve az azt megelőző öt éven belül. 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;
- f) ha lakásba költözők egy főre jutó nettó jövedelme nem éri el a mindenkori öregségi nyugdíj minimum 500 %-át;
- g) amennyiben a pályázó, házastársa, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója önkormányzati bérlakásra fennálló bérleti jogviszonya a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül rendkívüli felmondással megszüntetésre került a bérleti szerződés rendelkezéseinek megszegése miatt, vagy bérleti jogviszonya ez okból nem került meghosszabbításra;

- h) amennyiben a pályázó, házastársa, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül az önkormányzati bérlakásra beadott pályázatában megtévesztő, félrevezető adatokat közölt.

(10) A piaci alapon kialakított lakbérű lakások bérleti jogára az a természetes személy pályázhat, aki a pályázat benyújtását megelőző öt évben váci lakcímmel rendelkezik. Piaci alapon kialakított lakbérű bérlakás juttatására nem jogosult a pályázó:

- a) amennyiben a pályázó, házastársa, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója lakóingatlan, építési telek, üdülő ingatlannal rendelkezik a pályázat benyújtásakor, illetve az azt megelőző öt éven belül. Ez alól kivételt képez a pályázó tulajdonában álló, de haszonélvezettel terhelt lakás, amennyiben azt a haszonélvező 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.
- b) amennyiben a pályázó, házastársa, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója önkormányzati bérlakásra fennálló bérleti jogviszonya a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül rendkívüli felmondással megszüntetésre került a bérleti szerződés rendelkezéseinek megszegése miatt, vagy bérleti jogviszonya ez okból nem került meghosszabbításra;
- c) amennyiben a pályázó, házastársa, illetve a vele együtt költöző hozzátartozója a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül az önkormányzati bérlakásra beadott pályázatában megtévesztő, félrevezető adatokat közölt”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 10. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 lakcímre 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 lakcímmel rendelkezik.”

3. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 11. § (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A „*Vis maior*” lakás iránti igény előterjesztésére kizárólag az a természetes személy jogosult:)

- „b) aki Vác Város közigazgatási határán belül, állandó bejelentett lakcímmel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik, és”

4. §

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 lakáshagyási 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 háromszorosára, piaci alapon történő bérbeadás esetén az kétszeresére emelkedik.”

5. §

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

„51/C. §

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 /2024. (IX. 13.) rendeletével (továbbiakban: Rendelet) megállapított 6.§ (8) bekezdés a) pontját, 6.§ (9) és (10) bekezdését, 10.§ (4) bekezdését, 11.§ (4) bekezdés b) pontját, 24.§ (1) bekezdését a Rendelet hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokra is alkalmazni kell. ”

6. §

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

7. §

A rendelet hatályba lépésekor már folyamatban lévő eljárásokra is alkalmazni kell.

Részletes indokolás

Az 1–3. §-hoz

A 6.§, 10.§, 11.§-ban a jelenleg hatályos Lakásrendelet a pályázat benyújtását megelőző öt évben meglévő váci lakóhelyet állapít meg a pályázat egyik feltételeként, ezért a hivatkozott paragrafusok módosítása szükséges.

A 4–7. §-hoz

A 24.§-ban a jelenleg hatályos Lakásrendelet szociális, valamint költségelvű alapon a lakáshasználati díjat az alaplakbér nyolcszorosában, piaci alapon pedig ötszörösében határozza meg, ami jelentős anyagi terhet jelent a lakáshasználóknak, amely következtében nő a Váci Városfejlesztő Kft. felé fennálló tartozásuk, 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 élenkítő társadalmi hatása van, figyelemmel arra, hogy az önkormányzati ingatlanok hasznosítása során a pályázók szélesebb köre tudna érvényesen pályázni.
2. **Gazdasági, költségvetési hatások:** A rendeletmódosításban foglaltak végrehajtása okán a Váci Városfejlesztő Kft. kintlevőségének mértéke mérhetően csökkenhet.
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 szélesebb körben kerülhet sor az önkormányzati ingatlanok pályázat útján történő hasznosítására.
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.