

Előterjesztő: Dr. Faragó Péter
polgármester

Készítette: Jónásné Péchy Orsolya
Pénzügyi és Vagyongazdálkodási
Osztályvezető

Dr. Guláné Bacsó Krisztina
osztályvezető

ELŐTERJESZTÉS

a lakások és helyiségek bérletéről szóló 31/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Országgyűlés a közelmúltban fogadta el a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényt (új Ötv.), továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényt (továbbiakban: törvény). A jogszabályok számos rendelkezése érinti az önkormányzatok gazdálkodását, így szükséges a lakásrendeltünk módosítása.

Az új Ötv. szerint:

„106. § (2) A helyi önkormányzat vagyona a tulajdonából és a helyi önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokból áll, amelyek az önkormányzati feladatok és célok ellátását szolgálják.

107. § A helyi önkormányzatot - törvényben meghatározott eltérésekkel - megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.

108. § A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon birtoklása, használata, hasznai szedésének joga, fenntartása, üzemeltetése, létesítése, fejlesztése, valamint felújítása a nemzeti vagyonról szóló törvényben szabályozott módon engedhető át másnak.

109. § (1) A képviselő-testület a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyona a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezései szerint az önkormányzati közfeladat átadásához kapcsolódva vagyonkezelői jogot létesíthet. Vagyonkezelői jog önkormányzati lakóépületre és vegyes rendeltetésű épületre, társasházban lévő önkormányzati lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre kizárólag a helyi önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel, vagy annak 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel létesíthető, és kizárólag általuk gyakorolható. A vagyonkezelési szerződésnek a gazdálkodó szervezet tulajdonosi szerkezetében történő tulajdonos változás miatti megszűnésének esetére a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározottak az irányadók.

(2) A képviselő-testület kizárólag a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott személyekkel köthet vagyonkezelési szerződést.

(3) A vagyonkezelői jog átadása nem érinti az önkormányzati közfeladatok ellátásának kötelezettségét. A vagyonkezelői jog átadása az önkormányzati feladatellátás feltételeinek hatékony biztosítása, a vagyon állagának és értékének megőrzése, védelme, továbbá értékének növelése érdekében történhet.

(4) A képviselő-testület rendeletében határozza meg a vagyonkezelői jog ellenértékét, az ingyenes átengedés, a vagyonkezelői jog gyakorlásának, valamint a vagyonkezelés ellenőrzésének részletes szabályait.”

A törvény alapján a vagyonkezelői jogot vagyonkezelési szerződéssel lehet létrehozni. Sajószentpéter Városi Önkormányzat vagyonkezelői joggal a Polgármesteri Hivatalt nem hatalmazta fel. A jelenleg hatályos lakások és helyiségek bérletéről szóló 31/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet a Polgármesteri Hivatalt több döntési jogkörrel is felhatalmazta, mely ellentmond azon törvényi rendelkezésnek, miszerint ehhez vagyonkezelő joggal kell a Hivatalt megbízni.

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 31/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet jelen előterjesztés szerinti módosítás jóváhagyása után a törvény által előírt, a tulajdonost megillető jogköröket a Képviselő-testület, illetve képviselője a polgármester fogja gyakorolni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés alapján a fentiek figyelembevételével a rendeletmódosítást elfogadni szíveskedjenek.

Sajószentpéter, 2012. március 06.

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2012.(....) önkormányzati rendelet

a lakások és helyiségek bérletéről szóló 31/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1), 36 § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 31/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban:R.) **2 §. (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

„A tulajdonosi, bérbeadói döntések előkészítésével és végrehajtásával a Képviselő-testület a Polgármesteri Hivatalt bízza meg.”

2. §

A R. 6. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„ (2) A bérlő – a bérleti szerződés lejártát megelőzően legalább 30 nappal benyújtott - kérelmére a bérleti jogviszonynak a bérleti időtartam lejártá miatti megszűnését követően a bérlemény a Képviselő-testület döntése alapján újabb legfeljebb 5 éves határozott időtartamra bérbe adható, amennyiben a bérbeadás feltételei továbbra is fennállnak, és a bérleti szerződésből származó –különös tekintettel az együttélés követelményeinek és a házirend szabályainak megtartására vonatkozó – kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.”

3. §

A R. 6. § (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) A piaci alapon bérbe adott lakások esetén a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a mindenkori minimálbérnek megfelelő mértékű óvadék megfizetése szükséges. Az óvadék a bérlő által okozott és meg nem térített károk, valamint a vállalt és nem teljesített kötelezettségek fedezetére szolgál. A szerződés tartama alatt az óvadék részben vagy egészben történő felhasználása esetén a bérlő köteles haladéktalanul az óvadékot az eredeti összegre kiegészíteni. Ezen kötelezettség elmulasztása esetén a bérbeadó jogosult a szerződést felmondani.

Az óvadék igénybevétele a bérbeadót szerződésszegés esetén megillető egyéb jogokat nem érinti. A bérleti jogviszony megszűnésével egyidejűleg az óvadék igénybe nem vett összege kamatmentesen visszafizetésre kerül.”

4. §

A R. 10.§-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A bérlő - a bérleti szerződés idejének letelte előtt legalább 60 nappal benyújtott kérelmére - a szociális körülményeket a Közoktatási, Kulturális, Szociális és Egészségügyi Bizottságnak felül kell vizsgálni és rászorultság esetén a 6.§(2) bekezdése alapján a bérleti szerződés megkötésére javaslatot tesz a Képviselő-testület felé.”

5. §

A R. 16. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Önkormányzati lakás bérleti joga a Képviselő-testület hozzájárulásával cserélhető el az Ltv. 29.§ (5) bekezdésében meghatározott esetekben, kizárólag az ország területén belül. Egy lakás több lakásra is elcserélhető.”

6. §

A R. 17. § (1) bekezdés kiegészül, helyében az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A bérbeadó a lakást a bérlő részére leltár szerint tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni. A lakás átadásakor észlelt, a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. A bérlő és a bérbeadó azonban megállapodhat, hogy a szükséges felmerült és igazolt költségeit – a bérleti szerződésben rögzített módon – a bérleti díjban érvényesíti.”

7. §

(1) A R. 18. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A Képviselő-testület az (1) bekezdésben említett esetben a jogcím nélküli használat kezdetétől, illetve tudomására jutástól számított 30 napon belül - a Polgármesteri Hivatal tájékoztatása alapján - a lakás kiürítése iránt a szükséges intézkedést kezdeményezi.”

(2) A R. 18. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) A bérlő halála esetén, ha nincs arra jogosult, aki a bérleti jogviszonyt folytatná, az örökösöknek a halál időpontját követő 2 hónapon belül a lakást ki kell üríteni és átadni a lakáskezelő szervnek. A lakás kiürítésének időpontjáig a lakbér fizetési kötelezettség az örökösöket terheli.”

8. §

A R. 19.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A bérlő az (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó unokáját, testvérét, élettársát, a tervezett beköltözést megelőzően legalább 8 nappal előtte benyújtott kérelmére a Képviselő-testület írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be.”

9. §

A R. 20. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A hozzájárulást a Képviselő-testület akkor adja meg, ha a kérelmezők legalább két éve a lakásban együtt laktak és az önkormányzat területén bérlakásuk, vagy lakástulajdonuk nincs (ideértve a lakásrész tulajdont is).”

10. §

A R. 24.§-ának helyébe az alábbi rendelkezés lép:

A Képviselő-testület az üresen álló, vagy megüresedett önkormányzati bérlakást csak kivételesen indokolt esetben adhatja nem lakás céljára bérbe.

A Képviselő-testület döntésénél mindenkor figyelembe veszi a település lakosságát, a lakosság szélesebb körét érintő, a helyi közszolgáltatás érdekeit szolgáló feladatok megoldását.

11. §

A R. 25. §-ában a „bérbeadó” szövegrész helyébe a „Képviselő-testület” szövegrész lép.

12. §

(1) A R. 26. §-ában a „bérbeadó” szövegrész helyébe a „Képviselő-testület” szövegrész lép.**(2) A R. 26. §-ának (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

„(2) A Képviselő-testület a bérleti szerződést –harminc napos felmondási idővel - felmondja, ha a bérlő 3 havi lakbér vagy közüzemi díjtartozást halmoz fel, vagy nem teljesíti a 17. §-ban meghatározott kötelezettséget.

Amennyiben a bérlő a felmondási idő lejártá előtt a lakbér vagy a közüzemi díjtartozást rendezzi, vagy annak kiegyenlítése érdekében részletfizetési megállapodást köt, a bérleti jogviszony a szerződésben megállapított feltételek szerint folytatható.”

13. §

A R. 28. § (1) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Az épületben vagy a bérlő lakásában végzett karbantartási, felújítási, helyreállítási munkák időtartamára a Képviselő-testület átmenetileg az erre a célra fenntartott lakásokban helyezheti el a bérlőt.”

14. §

(1) A R. 30.§ (3) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) A bérlő – a bérleti szerződés lejártát megelőzően legalább 30 nappal benyújtott - kérelmére a bérleti jogviszonynak a bérleti időtartam lejártá miatti megszűnését követően a bérlemény a Képviselő-testület döntése alapján újabb legfeljebb 5 éves határozott időtartamra bérbe adható, amennyiben a bérbeadás feltételei továbbra is fennállnak, és a bérleti szerződésből származó kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.”

(2) A R. 30. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A bérbe adott helyiségek esetén a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a mindenkori minimálbér kétszeresének megfelelő mértékű óvadék megfizetése szükséges. Az óvadék a bérlő által okozott és meg nem térített károk, valamint a vállalt és nem teljesített kötelezettségek fedezetére szolgál. A szerződés tartama alatt az óvadék részben vagy egészben történő felhasználása esetén a bérlő köteles haladéktalanul az óvadéket az eredeti összegre kiegészíteni. Ezen kötelezettség elmulasztása esetén a bérbeadó jogosult a szerződést felmondani. Az óvadék igénybevétele a bérbeadót szerződésszegés esetén megillető egyéb jogokat nem érinti. A bérleti jogviszony megszűnésével egyidejűleg az óvadék igénybe nem vett összege kamatmentesen visszafizetésre kerül.”

15. §

(1) A R. 31. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) A pályázati eljárás egy – a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek megfelelő – pályázat esetében is eredményesnek nyilvánítható.”

(2) A R. 31. §- a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A szerződéskötési biztosíték a bérlemény bérleti díjának induló licitösszegével egyező összeg.”

16. §

(1) A R. 32. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatát az előírt határidőben és tartalommal benyújtotta, az önkormányzattal szemben adó-, közüzemi-, és egyéb tartozása nincs, valamint az adott helyiségre a szerződéskötési biztosítékot a versenytárgyalás megkezdése előtt az Önkormányzat részére megfizette.

(2) A R. 32. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) A pályázati eljárás tárgya a meghirdetett helyiség havi minimum bérleti díja (a licit induló összege), melyet a Képviselő-testület határoz meg.

(3) A R. 32. § (5) bekezdésében a „6. § (5) bekezdése szerinti óvadék” szövegrész helyébe a „30. § (4) bekezdése szerinti óvadék” szöveg lép.

17. §

(1) A R. 34. §-ában a „bérbeadó” szövegrész helyébe a „Képviselő-testület” szövegrész lép.

(2) A R. 35. §-ában a „bérbeadó” szövegrész helyébe a „Képviselő-testület” szövegrész lép.

(3) A R. 36. §-ában a „bérbeadó” szövegrész helyébe a „Képviselő-testület” szövegrész lép.

18. §.

A R. 38. § (3) bekezdésének második mondatában a „bérbeadó” szó helyébe az „önkormányzat” szó lép.

19. §

(1) Ezen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

(2) A R. 21. § (3) bekezdése hatályát veszti.

Sajószentpéter, 2012. március 22.

Jegyző távollétében:

Dr. Guláné Bacsó Krisztina
osztályvezető

Dr. Faragó Péter
polgármester

Kihirdetési záradék:

Ezen rendelet 2012. március napján kihirdettem.

Sajószentpéter, 2012. március

Jegyző távollétében

Dr. Guláné Bacsó Krisztina
osztályvezető

Indokolás

Általános indokolás

A rendelet módosítás elfogadása az előterjesztésben leírtak miatt szükséges ahhoz, hogy a lakások és helyiségek bérletéről szóló 31/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban R.) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezéseinek megfelelően. A jogszabályok alapján a tulajdonosi jogokat elsősorban a Képviselő-testület gyakorolja, a Polgármesteri Hivatal a döntések előkészítésében és végrehajtásában működik közre.

Részletes indoklás

1.§

A módosítás szükséges, mert a tulajdonosi jogokat gyakorló Képviselő-testület a Polgármesteri Hivatalon keresztül hajtja végre döntéseit, illetve döntéseit a Polgármesteri Hivatal készíti elő.

2. §

A módosítás szükséges, mert a tulajdonosi jogokat a bérbeadás tekintetében a Képviselő-testület gyakorolja. A módosító rendelkezés pontosítást tartalmaz a bérleti szerződés újbóli megkötésére vonatkozó kérelem benyújtása és a szerződés megkötésére vonatkozóan.

3. §

A módosító rendelkezés pontosítást tartalmaz az óvadék kérdésében. A 6.§-ből a nem lakás céljára vonatkozó rendelkezések kikerültek.

4. §

A módosítás szerint a szociális alapon történő bérbeadás esetében az újbóli bérbeadás során is a bérbeadásra vonatkozó döntési mechanizmus érvényes.

5. §

A módosítás szükséges, mert a tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja a lakáscsere kérdésében is.

6. §

A rendelkezésben a bérbeadó kötelezettségeinek pontosítására került sor.

7. §

Az (1) bekezdés alapján a tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja a felmondás estében is, mely a tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályozása miatt szükséges.

A (2) bekezdés a bérlő halála esetére pontosítja a bérleti díj megfizetésére vonatkozó rendelkezéseket.

8-9. §

A módosítás szükséges, mert a tulajdonosi jogok gyakorlását a Képviselő-testülethez delegálja a módosítás a lakásba fogadás esetére is.

10. §

A módosítás szükséges, mert azok alapján a Képviselő-testület, mint tulajdonos dönt a lakások nem lakás céljára történő hasznosításának kérdésében.

11. §

A módosítás szükséges, mert annak alapján a tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja a közös megegyezéssel történő megszüntetés esetében is.

12. §

Az (1) bekezdés szerinti módosítás szerint a felmondás esetében a tulajdonost megillető jogok korlátozása megszüntetésre került, valamint ezen jogokat a Képviselő-testület gyakorolja.

A (2) bekezdés szerinti módosítás a tulajdonosi jogok gyakorlásának rögzítésén túl felmondási okok között a bérlő kötelezettségzegésének eseteit terjeszti ki a R. 17. §-a szerinti kötelezettségek egészére. A módosítás a vagyon védelmében szükséges.

13. §

A módosítás szükséges, mert az átmeneti elhelyezés esetében is a Képviselő-testületet illeti meg a döntési jog.

14. §

Az (1) bekezdés tekintetében a bérleti szerződés újbóli megkötésének módjára vonatkozó rendelkezések pontosítása szükségessé vált a tulajdonosi jogok gyakorlásának és az eljárás menetének szabályozása miatt.

A (2) bekezdés esetében a módosító rendelkezés olyan pontosítást tartalmaz az óvadék kérdésében, melyek az Önkormányzati tulajdonosi érdekeket védik.

15. §

Az (1) bekezdés pontosítja a pályázat eredményességére vonatkozó rendelkezéseket.

A (2) bekezdés a szerződéskötési biztosíték összegének meghatározását tartalmazza.

16. §

Az (1) bekezdés a szerződéskötési biztosíték megfizetésére vonatkozó rendelkezések pontosításának szükségessége miatti módosításokat tartalmazza.

A (2) bekezdés alapján a helyiségbérletek induló licitösszegének meghatározását a Képviselő-testület - mint a tulajdonosi jogokat gyakorlójának – hatáskörébe helyezi.

A (3) bekezdés szerinti módosítás a R. 6. és 30. §-ainak módosítása miatt vált szükségessé.

17. §

A módosítás szükséges, hogy a Képviselő-testület, mint a tulajdonosi jogok gyakorlója kerüljön nevesítésre a R.-ben.

18. §

A lakástámogatás folyósítására vonatkozóan pontosítja a jogosult megnevezését.

19. §

(1) A módosító rendelkezések a kihirdetéssel beépülnek a R.-be, így a módosító rendelet hatályban tartása indokolatlan.

(2) A hatályon kívül kerülő rendelkezés az előzőekből már következik.

Sajószentpéter, 2012. március 14.

Dr. Faragó Péter

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:		a lakások és helyiségek bérletéről szóló 31/2011.(XII.19.) önkormányzati rendelet módosításához		
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen: a nemzeti vagyronról szóló törvény előírásainak való megfelelés a vagyongazdálkodás tekintetében.				
Társadalmi hatás:	Gazdasági, költségvetési hatás:	Környezeti következményei:	Egészségi következményei:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:
Az önkormányzati lakásokkal és helyiségekkel való gazdálkodás átláthatóvá és a jogszabályi követelményeknek megfelelővé válik.	A befolyó bérleti díj bevételek az önkormányzat saját bevételét képezik.	nincsenek	nincsenek	nincsenek
A rendelet megalkotása szükséges, mert: a polgármesteri hivatal vagyongazdálkodási jogokkal nem rendelkezik.				
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: ha a vagyongazdálkodás nem fog megfelelni a jogszabályi követelményeknek az önkormányzat törvénysértést követ el.				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi:	Szervezeti	Tárgyi:	Pénzügyi:	
rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	