E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

2019. november 18-i ülésére

Tárgy: Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015.(III.13.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata

Előadó: Sümegi Attila jegyző

Előterjesztés tartalma: rendelettervezet

Szavazás módja: minősített többség

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Sümegi Attila jegyző

Az előterjesztés előkészítésében közreműködnek: Emberi Kapcsolatok Bizottság
Pénzügyi Ellenőrző és Gazdasági Bizottság

Tisztelt Képviselő- testület!

A Képviselő-testület a 2019. június 27-i ülésén tárgyalta az „Önkormányzati lakással kapcsolatos döntés meghozatala (Alkotmány u. 8. fsz. 2.)” című napirendi pontot. Ezen napirendi pont kapcsán a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság javaslatára elfogadásra került a 174/2019.(VI.27.) határozat, amely jelen előterjesztés mellékletét képezi. A határozatban szereplő szempontok alapján elkészítettük a rendeletmódosítási javaslatot, amely szintén jelen előterjesztés mellékletét képezi. A rendelet felülvizsgálata során egyéb módosítási igény is felmerült, tekintettel arra, hogy a Képviselő-testület bizottsági struktúrája módosult. Ennek megfelelően került módosításra a rendelet 14. §-a, valamint 25. § (1) bekezdése.

Kérem az előterjesztés megvitatását és a rendelettervezet elfogadását.

Zirc, 2019. november 5.

Sümegi Attila
jegyző

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2019.(…….) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015.(III.13.) önkormányzati rendelet módosításáról

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)-(2) bekezdésében, 15. §, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. §, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében és 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § és 35. § (2) bekezdésében, a 80. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében, és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés *a)* pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015.(III.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) Bevezető része helyébe a következő Bevezető rész lép:

„Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)-(2) bekezdésében, 15. §, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. §, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében és 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § és 35. § (2) bekezdésében, a 80. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében, és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”

2. § A Rendelet 9. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A pályázat elbírálásakor előnyben részesül az a pályázó, aki a pályázathoz csatolt nyilatkozata alapján lakáscélú megtakarítással rendelkezik, és ennek tényét okirattal igazolja.”

3. § A Rendelet 13. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az önkormányzati bérlakások rendeltetésszerű használatát, azok állagát, valamint a bérlakással kapcsolatos szerződésekben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal a „Zirci Városüzemeltetés” Nonprofit Kft. ellenőrzi. Az ellenőrzés alkalmával fotódokumentációt kell készíteni.”

4. § A Rendelet 14. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„14. § A Lakástörvény 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2)-(3) bekezdésében, 13. § (1) bekezdésében, 15. § (1) bekezdésében, 17. § (2) bekezdésében, és a 18. § (1) bekezdésében említett, valamint a fennálló lakásbérleti díj és a bérlőt terhelő költség

hátralék rendezése érdekében a tartozás részletekben történő megfizetéséről vagy fizetési halasztásról szóló megállapodások tartalmának meghatározására és azok megkötésére, átruházott hatáskörben 500.000 forint értékhatárig a Polgármester, ezen érték felett 1.000.000 forintig a Pénzügyi Ellenőrző és Gazdasági Bizottság jogosult."

5. § A Rendelet a következő 20/A §-al egészül ki:

„(1) A bérlő a lakáson nem végezhet a bérbeadó jogszabályon vagy szerződésen alapuló kötelezettségi körébe tartozó munkálatokat, továbbá építési, átalakítási, a rendes gazdálkodás körét meghaladó felújítási, vagy korszerűsítési munkálatokat a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt rendelkezés megszegése esetén a bérbeadó a bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti.

(3) Amennyiben az (1) bekezdésben részletezett munkák elvégzéséhez a bérbeadó nem járult hozzá, a bérlő a bérbeadóval ezekre vonatkozó megegyezés hiányában köteles a bérleti szerződés megszűnésekor a lakást, annak állagának sérelme nélkül eredeti állapotába helyreállítani. A Bérbeadó a Bérlő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, ha ahhoz a beruházás megkezdése előtt hozzájárult és abban a felek írásban megállapodtak. A Bérlő ilyen címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a Bérbeadó ehhez előzőleg hozzájárult.

(4) A Képviselő-testület törekszik arra, hogy legalább egy jó állapotú tartaléklakás álljon a rendelkezésére, az önkormányzati érdekeket szolgáló bérlőelhelyezés érdekében."

6. § (1) A Rendelet 25. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Zirci Közös Önkormányzati Hivatal Városüzemeltetési Osztálya nyilvántartást vezet a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről. A bérbeadás útján hasznosítható helyiségre a bérbeadási jogokat gyakorló Pénzügyi Ellenőrző és Gazdasági Bizottság nyilvános pályázatot ír ki."

(2) A Rendelet 25. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bérbeadó az összességében legkedvezőbb feltételeket tartalmazó pályázat benyújtójával köt szerződést."

7. § (1) A Rendelet 30. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A Képviselő-testület törekszik a lakások és helyiségek tekintetében arra, hogy azok 1/1 tulajdoni hányadával rendelkezzen, és lehetőség szerint azok elhelyezkedése minél kevesebb épülettömbre korlátozódjon."

(2) A Rendelet 30. §-a a következő (1b) bekezdéssel egészül ki:

„(1b) Lakás vagy helyiség tulajdonjogának önkormányzat részére történő átruházásával kapcsolatos felajánlásokat a Képviselő-testület egyedileg értékeli, és bírálja el, szem előtt tartva a lakásgazdálkodással kapcsolatos önkormányzati érdekeket."

8. § Ez a rendelet 2020. január 1. napján lép hatályba.

Zirc, 2019. …….

Ottó Péter	Sümegi Attila
polgármester	jegyző

INDOKOLÁS

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015.(III.13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló …../2019. (….) önkormányzati rendelettervezethez

Általános indokolás

A Pénzügyi Ellenőrző Bizottság a 174/2019.(VI.27.) határozatában megfogalmazott javaslatok kerültek beépítésre a rendeletmódosítás szövegébe.

Részletes indokolás

1. §-hoz
A rendelet korábbi bevezető részének cseréjére volt szükség a Lakástörvény rendelkezéseihez való igazítás okán.

2. §-hoz
Célszerű előnyben részesíteni azt a pályázót, aki önerejéből törekszik megoldani a lakhatási problémáját.

3. §-hoz
Pontosításra került a lakások ellenőrzésének rendje, annak érdekében, hogy a lakás állagának romlását, esetlegesen nem rendeltetésszerű használatát minél korábban, minél pontosabban meg lehessen állapítani.

4. §-hoz
A Bizottság új elnevezése került átvezetésre.

5. §-hoz
Tekintettel arra, hogy alakult már ki bérlővel olyan vitás helyzet, amelyben előzetes bejelentés, és megállapodás nélkül végeztek nyílászáró cserét egy lakáson, és ezt követően a bérlő követelte az átalakítás díjának lakbérbe való beszámítását, indokolt volt ezen helyzet rendezése a rendeletben. A (4) bekezdés beépítését az indokolja, hogy a múltban többször felvetődött, hogy az önkormányzat céljainak megvalósításához szükséges lenne egy vagy több tartaléklakás megléte.

6. §-hoz
Az (1) bekezdés szövegében a Bizottság neve került módosításra. A (2) bekezdésben a korábbi szabályozás szerint kizárólag az ajánlati ár képezte a kiválasztás alapját, ezt célszerűnek láttuk módosítani.

7. §-hoz
A Bizottsági javaslatnak megfelelően a kívánt tulajdoni arányt, illetve az ingatlanszerzés feltételeit rögzíti.

8. §-hoz
Záró rendelkezéseket tartalmazza.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015.(III.13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelettervezet előzetes hatásvizsgálata

I.

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) **A jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.** Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. **….**

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,

ab) környezeti és egészségi következményeit,

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

II.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének **a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015.(III.13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló** önkormányzati rendelettervezetben (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.

1. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása.

E körben a Jat. szerint „különösen” a következő kategóriákat kell vizsgálni.

a) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A Tervezet a meglévő társadalmi, gazdasági viszonyokra módosító hatást nem gyakorol.

b) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

A Tervezetnek környezeti és egészségügyi hatása nincs.

c) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A Tervezet hatásaként többlet adminisztratív teher nem jelentkezik.

2. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A jogalkotás szükségességét a rendelet alkalmazhatóságának javítása, és technikai jellegű módosítások átvezetése indokolja.

3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegi szabályozáshoz képest többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel. Az önkormányzat részéről többlet pénzügyi igény a Tervezet elfogadását követően nem merül fel.

ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
8420 Zirc, Március 15. tér 1.

K I V O N A T

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testület
2019. június 27-i ülésének jegyzőkönyvéből

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

174/2019.(VI.27.) határozata

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a jegyzőt, hogy a 2019. novemberi munkaterv szerinti ülésre készülő „A lakások bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015. (III.13.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata" című napirend elkészítésekor kerüljenek beépítésre az alábbi szempontokra szerinti szabályozások, előírások:

- Minden évben tényleges állagellenőrzés, fotódokumentációval.
- Tulajdonossal nem egyeztetett felújítások következményeinek szabályozása
- Egyeztetett, bérlő általi felújítások beszámításának szabályozása
- Mindig legyen egy-két jó állapotú tartaléklakás.
- Ne legyenek vegyes tulajdonú ingatlanok.
- Törekedés az Önkormányzati lakások tömbesítésére.
- Piaci alapú bérbeadásnál megtakarítás előírása.
- Életjáradék a lakás tulajdonjogáért cserébe.

Felelős: Sümegi Attila jegyző
Határidő: 2019. november 14.

K.m.f

Ottó Péter sk.
polgármester

Sümegi Attila sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Kanyár Brigitta
önkormányzati ügyintéző