

Kalocsa Város Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS

Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő- testületének

2018. április 26-i. ülésére

Tárgy: a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006 (VI. 22.) számú önkormányzati rendelet módosítása

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérbeadásával és elidegenítésével kapcsolatos szabályokat az önkormányzat a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdése szerinti felhatalmazás alapján rendeletében szabályozza. A rendelet felülvizsgálatát követően elkészült módosítási javaslat a rendelet gyakorlati alkalmazása során felmerült kérdéseket rendezi.

A rendelet módosításhoz a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény szerinti részletes indokolás, valamint hatásvizsgálati lap készült, amelyeket az előterjesztés tartalmazza.

A rendelet tervezet és részletes indokolás előzetesen véleményezés céljából megküldésre került a képviselők részére, az előterjesztés megküldéséig vélemény, javaslat nem érkezett.

I. Részletes indokolás:

A Módosító rendelet 1. §-ához:

A határozott időre, szociális jellegű lakbérrel megkötött lakásbérleti szerződés a határozott idő leteltét követően, ha a bérlő már nem jogosult szociális rászorultsága alapján szociális jellegű lakbér megállapításra, a bérlő kérelmére a szakbizottság 1 év időtartamra meghosszabbíthatja a bérleti szerződést, amennyiben a bérlőnek a kérelem benyújtásakor, illetve a bérleti jogviszony időtartama alatt nem állt fenn 2 hónapot meghaladó lakbértartozása az önkormányzat felé. A meghosszabbított időtartam alatt a bérleti díjat költségelven kell megállapítani. A jelenlegi rendeleti szabályozás alapján a bizottság a szerződés meghosszabbításáról csak egy alkalommal jogosult dönten. A módosítás alapján a bizottság mérlegelése alapján akár több alkalommal is dönthet a szerződés 1 évre történő meghosszabbításáról. A szerződés meghosszabbítása esetén azonban piaci elven számított bérleti díjat köteles a bérlő megfizetni. A meghosszabbítás indoka lehet, hogy a bérlő részére a szerződés lejártát követően kellő idő álljon rendelkezésére a lakáshelyzetének megoldására. A piaci elvű lakásbérleti díjra történő áttérést indokolja, hogy amennyiben a bérlő szociálisan nem minősül rászorultnak, a piaci feltételeknek megfelelő bérleti díjat fizessen. Amennyiben a szerződés nem kerül meghosszabbításra a bérlő köteles a lakást visszaadni és a bizottság pályázat kiírásával köteles intézkedni a lakás újbóli hasznosításáról. A módosítás a lakásgazdálkodási feladatokat ellátó Kalocsai Vagyonhasznosítási és Könyvvezető Kft. javaslatára került be. A javaslat indoka, hogy a bővüljön azon lehetőségek köre, amellyel a jól fizető bérlők lakásbérleti jogviszonya fennmaradhasson.

A Módosító rendelet 2. § - ához:

Helyiség bérbeadás esetén a jelenleg hatályos rendelet is tartalmazza pályázó eljárási költség megfizetési kötelezettségének pályázati kiírásban történő szerepeltetését. A jelenlegi szabályozás szerint ennek alsó határa egy havi helyiségbérleti díj alsó határának megfelelő összeg. Az összeget az eredménytelen pályázók részére a pályáztatási eljárás lezárását követően vissza kell fizetni, tehát a nyertes ajánlattevő részéről befizetett díj képezi a bérbeadó bevételeit és nyújt fedezetet a pályáztatási költségekre. A módosítással megszüntetésre kerülne a költségként fizetendő díj alsó mértéke. A gyakorlat alapján a legalább egy havi bérleti díj összegének megfelelő díj jelentős terhet jelentett a pályázók részére. A módosítást követően a bérbeadó javaslata alapján kerülne megállapításra a díj összege igazodva pályáztatással felmerülő tényleges költségekhez. Továbbá a pályázók részéről így megfizetett díj teljes egészében a bérbeadó bevételeit képezné, annak a nem nyertes pályázók részére történő visszafizetési kötelezettsége nélkül.

A Módosító rendelet 3. §- ához:

A módosítás az üzlethelyiségek pályázat nélküli bérbeadásának rendeletben szabályozott köreit szűkíti, illetve teszi egyértelművé. A jelenlegi szabályozás szerint nem kell pályázatot kiírni abban az esetben, ha a határozott idejű szerződés lejártát követően a bérlő szeretné meghosszabbítani a bérleti jogviszony időtartamát, illetőleg szintén nem szükséges pályázatot hirdetni, amennyiben a bérleti szerződés megszűnését követően a helyiséget jogszerűen, legalább öt éve használó kíván új szerződést kötni, és nincs negyed évet meghaladó bérleti díj tartozása, kivéve, ha a hátralék megfizetésére részletfizetési kedvezményt kapott és vállalja a Bérbeadó által közölt új, helyiségbérleti díj megfizetését. Az új bérleti szerződés mind a két esetben legfeljebb öt évre szóló határozott idejű szerződés lehet. A második esetben a bérleti szerződés megszűnését követően új szerződés megkötése nélkül a bérlő továbbra is az üzlethelyiség birtokában marad, a használati díjat megfizeti és ezt az állapotot a bérbeadó tiltakozása hiányában legalább öt évig fenntartja. Ezen szabályozás fenntartása a jövőben nem szükséges, tekintettel arra, hogy a helyiség bérleti szerződés megszűnését követően a Bérbeadónak gondoskodni kell az helyiség visszavételéről, tehát nem maradhat fenn olyan helyzet, hogy a volt bérlő jogcím nélkül használja huzamosabb ideig a helyiséget. A határozott idejű szerződés lejártát megelőzően a bérlő kérheti a szerződés meghosszabbítását, amely kérelemről a szakbizottság jogosult dönten. Amennyiben a bizottság a szerződés megkötéséhez nem járul hozzá, a bérlő köteles a Bérbeadó részére visszacsoportítani a helyiséget, tehát a második eset előfordulási esélye csekély, így külön szabályozást nem igényel.

A Módosító rendelet 4. §-ához:

A rendelkezés azt szabályozza, hogy a lakás értékénél milyen értéken kell figyelembe venni a lakottság tényét. A hatályos szabályozás a lakottság tényét a lakás ingatlanforgalmi értékének 40%-ban határozza meg. A lakás értékének 40 %-a jóval meghaladja az illetékekről szól 1990. évi XCIII. törvény 72. § szerinti bérleti jog, mint vagyoni értékű jog értékét. Határozott idejű jogviszonynál a törvényi

rendelkezés alapján a bérleti jog értéke az ingatlan ingatlanforgalmi értékének egyhuszad részének ötszöröse. A hatályos szabályozás szerint lakásbérleti jogviszony szociális alapon legfeljebb két évre, műteremlakás, szükséglakás legfeljebb 5 év időtartamra köthető. Az üzleti alapon történő bérbeadás esetében a határozott idejű bérbeadás az eddigi gyakorlat szerint sem haladja meg az öt évet. Határozott idejű bérleti jogviszony esetén a bérleti jog értéke az egy évi érték és a kikötött évek értékének szorzata. Tehát módosításban javasolt 20 %-os érték megfelel a bérleti jog átlagos értékének.

A Módosító rendelet 5. § -ához:

A módosító rendelkezés a jogértelmezés egyértelműsítését segíti. A hatályos rendelkezés pontatlan megfogalmazást tartalmaz.

A Módosító rendelet 6. § -ához:

A módosítás a lakásértékesítés esetén a részletfizetési kedvezmény biztosítása esetén az önkormányzat javára állapít meg további biztosítékot a visszavásárlási jog bejegyzésének rendelettel történő szabályozásával. A visszavásárlási jog lehetőséget biztosít az önkormányzat részére, hogy amennyiben vételár részletek megfizetésével a vevő késedelembe esik az önkormányzat az elállás jogával élve egy oldalú nyilatkozattal gyakorolhassa a visszavásárlási jogát. Az elállás esetén az eredeti állapot helyreállítása érdekében az addig megfizetett vételárrészletek visszajárnak a vevőnek csökkentve a lakáshasználati díj összegével. A lakás tulajdonjoga pedig az önkormányzatra száll vissza.

A Módosító rendelet 7. § - ához:

A módosítás a részletfizetési kedvezménnyel biztosított helyiség értékesítés esetén kiegészíti a szabályozást visszavásárlási jog biztosítékával. Vételárrészletek megfizetésének elmaradása esetén az önkormányzatot megilleti az elállás joga, és visszavásárlási jogával élve az ingatlan tulajdonjog visszaszáll az önkormányzathoz. A visszavásárlási vételár az elállás időpontjáig megfizetett vételár összege, amelyet csökkenteni kell a használati díj összegével. A javaslat tartalmazza a használati díj kiszámítására vonatkozó szabályozást is, amely a használati jog értékének, mint vagyoni értékű jog megállapításán alapul.

A Módosító rendelet 8. § - ához:

Hatályát veszítő rendelkezés. A lakástörvénnyel megegyező szabályozás rendeletben történő párhuzamos szabályozása nem megengedett a jogalkotásról szóló törvény 3. § -a lapján.

A Módosító rendelet 9. § - ához:

Hatályba léptető rendelkezés. Jogharmonizációs rendelkezés.

Hatásvizsgálati lap

a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet módosításához

I. Várható társadalmi hatások:

A rendelet hatálya az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakáscélú helyiségek bérletére terjed ki. A módosítás érinti az önkormányzati bérletet, kiemelten a határozott idejű bérleti jog viszony megszűnését követő újabb bérleti szerződés megkötésének lehetősége körében. Továbbá többlet biztosítékot nyújt a szabályozás az önkormányzati bérletlakások, illetve helyiségek értékesítése esetén az önkormányzat javára bejegyzendő visszavásárlási jog előírásával.

II. Várható gazdasági, költségvetési hatások:

A rendelet módosításnak közvetlen gazdasági és költségvetési hatása nincs. A módosítással javulhat a bérleti díj és vételár részelt fizetési hajlandóság, így többlet bevétel biztosítható a költségvetés javára.

III. Várható környezeti hatások:

A rendelet módosításnak várható környezeti hatása nincs.

IV. Várható egészségi következmények:

A rendelet módosításnak várható egészségügyi hatása nincs.

V. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

A rendelet módosítása további adminisztratív terhet nem ró az önkormányzatra.

VI. A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A módosítás jogalkalmazás során felmerült módosítási igényeket tartalmazza, valamint felülvizsgálatra került a rendelet egyéb jogszabályi rendelkezésekkel történő összhangja.

VII. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A szükséges feltételek biztosítottak, többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt nem igényel.

Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének

..../2018.(....) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006 (VI.22) számú önkormányzati rendeletének módosításáról

Kalocsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) pontjában és a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, kapott felhatalmazás alapján, és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI.22) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 6. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„6. § (1) Amennyiben a szerződés lejártakor a bérlő nem jogosult szociális jelleggel bérbe adott lakásra, akkor a szerződés lejártáig a bérlő kérelmére a Kulturális Oktatási és Szociális Bizottság döntése

alapján legfeljebb 1 évre szóló, határozott időtartamra lehet új bérleti szerződést kötni pályázat kiírása nélkül piaci elven, feltéve, hogy a bérlőnek a kérelem benyújtásakor nincs, és nem is volt a bérleti időszak alatt 2 hónapot meghaladó lakbértartozása.

2. § A Lakásrendelet 34. § (1) f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„34. § (1) f) a pályázó pályázati eljárási költségeinek megfizetésére vonatkozó rendelkezést, a befizetés összegét, módját és határidejét.

3. § A Lakásrendelet 35. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„35. § (2) Nem kell pályázatot hirdetni, ha a határozott idő lejártakor a bérlő kíván új szerződést kötni és a bérlőnek nincs negyedévet meghaladó bérleti díj tartozása, kivéve, ha a hátralék megfizetésére részlet fizetési kedvezményt kapott és vállalja a Bérbeadó által közölt új helyiségbérleti díj megfizetését.”

4. § A Lakásrendelet 50. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„50. § (2) Amennyiben a lakás lakott, úgy a pályázati alapárát a Ltv. 52. §-ában foglaltak szerint kell meghatározni ingatlanforgalmi értékbérlés alapján. A lakottság tényét a beköltözhető forgalmi érték 20 %-kal való csökkentésével kell figyelembe venni.”

5. § A Lakásrendelet 51. § (2)- (3) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„51. § (2) Az (1) bekezdés szerinti részletfizetési kedvezmény igénybe vétele esetén a szerződés megkötésekor a lakás vételárának 20 % -át, szociális rászorultság esetén a lakás vételárának 15 %-át kell a vevőnek egy összegben megfizetni.

(3) Részletvétel esetén az (1) bekezdés szerinti elővásárlási jog jogosultját szociális rászorultság esetén a vételárhátralék 20 %- ára nem terheli kamatfizetési kötelezettség. A szerződés megkötését követő hónap első napjától a fennmaradó vételárhányadra a Ptk. 6: 47. § szerinti kamatot köteles a vevő megfizetni.”

6. § A Lakásrendelet 52. § -a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„52. § (4) Részletfizetési kedvezmény igénybe vételét követően két havi vételár részlet elmaradása esetén az önkormányzat a teljes vételár összeget követelheti a vevőtől, vagy választása szerint megilleti az elállás joga. Az önkormányzatot a teljes vételárhátralék megfizetésének időtartamáig visszavásárlási jog illeti meg. Az önkormányzat az elállási jog megnyílását követően élhet visszavásárlási jogával. A visszavásárlási vételár megegyezik a vevő által az önkormányzat részére, az elállási jog gyakorlásáig megfizetett vételárrészletek összegével. Az önkormányzat elállása esetén a szerződés létrejöttétől az elállási jog gyakorlásáig eltelt időtartamra a vevő lakáshasználati díjat köteles fizetni. A visszavásárlási vételár összegét csökkenti a lakáshasználati díj összege. A lakáshasználati díj megegyezik a lakás komfortfokozata szerinti jelen rendeletben a visszavásárlási jognyilatkozat vevővel történő közlés időpontjában meghatározott piaci elvű, vagy szociális rászorultság esetén szociális elvű lakásbérleti díj összegével. A visszavásárlási jog alapításáról a felek az adásvételi szerződésben rendelkeznek. A visszavásárlási jogot az ingatlan- nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

7. § A Lakásrendelet 55. § -a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„55. § (6) Részletfizetési kedvezmény igénybe vételét követően két havi vételár részlet elmaradása esetén az önkormányzat a teljes vételár összeget követelheti a vevőtől, vagy választása szerint megilleti az

elállás joga. Az önkormányzatot a teljes vételárhátralék megfizetésének időtartamáig visszavásárlási jog illeti meg. Az önkormányzat az elállási jog megnyílását követően élhet visszavásárlási jogával. A visszavásárlási vételár megegyezik a vevő által az önkormányzat részére, az elállási jog gyakorlásáig megfizetett vételárrészek összegével. Az önkormányzat elállása esetén a szerződés létrejöttétől az elállási jog gyakorlásáig eltelt időtartamra a vevő használati díjat köteles fizetni. A visszavásárlási vételár összegét csökkenti a használati díj összege. A használati díj éves összege megegyezik az üzlethelyiség ingatlan forgalmi értékének egyhuszad részével. A használati díj napi összege a használati díj éves összegének 365-öt része. A visszavásárlási jog alapításáról a felek az adásvételi szerződésben rendelkeznek. A visszavásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.”

8. § A Lakásrendelet 48. § -a hatályát veszti.

9.§ (1) A rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

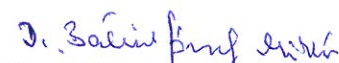
(2) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló az Európa Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Kalocsa, 2018. „...”

Dr. Bálint József Miklós
polgármester

Dr. Kiss Csaba
jegyző

Kalocsa, 2018. április 17.


Dr. Bálint József Miklós
polgármester