

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

LEVÉLCÍM: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.
ÜGYINTÉZÉS HELYE: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.
ÜGYFÉLFOGADÁSI IDŐ:
Minden páratlan hét hétfőjén 13-17-ig



ELEKTRONIKUS ÜGYINTÉZÉSHEZ:
rövidnév: POMAZONK, KRID azonosító: 658159708
TELEFON: (26) 814-300 FAX: (26) 325-640
E-MAIL: pomaz@pomaz.hu HONLAP: www.pomaz.hu

Ügyiratszám:/2021

Előkészítésben közreműködött:
dr. Balogh Pál jegyző
Damokosné dr. Makara Edit jegyzői referens
Jeszenszkiné Szikra Brigitta gazdasági
főosztályvezető

ELŐTERJESZTÉS

2021. március 11.

az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről szóló 15/2015. (V.20.) önkormányzati rendelet módosítására

Tisztelet Képviselő-testület!

Általános indoklás

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről szóló 15/2015. (V.20.) önkormányzati rendelet 39. §-a értelmében:

“A bérlő saját költségén a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenységének gyakorlásához szükséges módon átalakíthatja vagy felújíthatja. A munkákhoz a tulajdonos hozzájárulását a bérlőnek előzetesen meg kell kérnie, és a felújítási munkák ellentételezéseként bérleti díj beszámítására nem tarthat igényt. A tulajdonosi hozzájárulás kizárólag írásban adható, a hozzájárulásról a polgármester - képviselő-testülettől kapott átruházott hatáskörben- dönt.”

A szabályozás tehát kógens módon tiltja, hogy az önkormányzati helyiség bérlője az általa bérelt helyiség felújítása során felmerülő költségét a bérleti díjjal szemben érvényesíthesse.

Pomáz Város Önkormányzatának tulajdonában álló helyiségvagyron egy része kifejezetten rossz műszaki állapotban van, és a fenti szabályozás eredményeként nem, vagy csak minimális bérleti díj fejében adható ki.

Természetesen az egyes helyiségek, épületek felújítási és átalakítási igényét alapvetően a tervezett hasznosítási funkció határozza meg. Vannak ugyanakkor olyan építészeti elemek, amelyek függetlenek a tervezett funkciótól ugyanakkor az épület, helyiség állagának hosszú távú megóvásában és hasznosíthatóságában kulcsszerepet töltenek be: a tartófalak, a földem statikai

megfelelősége, a tetőszerkezet és héjazat megfelelősége, a szabványos közműbeállítások rendelkezésre állása. Ugyancsak meghatározza az épület, helyiség hosszú távú hasznosíthatóságát a külső határoló falak és a földem hőkibocsátása.

Egyes bérleményként hasznosítani kívánt önkormányzati ingatlanok esetében ezen funkciótól független építészeti elemek felújítása komoly – a jelen szabályok szerint meg nem térülő – kiadást jelen a potenciális bérlők számára. Nem csoda hát, ha a bérlők az önkormányzati helyiségek, ingatlanok helyett a piaci szereplők által kínált diszponibilis helyiségek, helyiségcsoportok felé fordulnak.

A javaslat lehetővé tenné, hogy ezen funkciótól független építészeti elemek helyreállítási, felújítási költségeinek azon részét, amellyel az önkormányzat a bérleti szerződés megszűnésekor gazdagodnék, a bérlők a bérleti díjukba beszámíthassák.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezései az alábbiak:

„36. § (2) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.

37. § A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.”

Részletes indoklás

1. §-hoz

A javaslat célja, hogy a helyiségek bérbeadása során is alkalmazandó szabályok összhangba kerüljenek az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2012, (IV. 25.) önkormányzati rendeletének a 24/2020.(X.20.) önkormányzati rendelettel megállapított rendelkezéseivel, illetve annak mellékletét képező licitszabályzattal.

2. §-hoz

A javaslat továbbra is csak szűk körben teszi lehetővé a bérelt helyiség helyreállítása, felújítása körében felmerülő költségek beszámítását a bérleti díjba. A belső, nem tartó falak, a belső gáz, víz, elektromos vezetékek, burkolatok kialakítása, a funkcióhoz illeszkedő portál és hirdető berendezések kiépítése etc. továbbra is a bérlő költségét jelenti, amellyel szemben bérbeszámítást nem érvényesíthet.

A javaslat a lakástörvény idézett rendelkezésével összhangban írásbeli formát ír elő a bérleti díjba történő beszámításhoz és a bérleti díj 50 %-ában maximálja a bérbeszámítás mértékét.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanok bérbeadására vonatkozó döntést a képviselő-testület hozza meg, indokolt, hogy a bérbeadással egyidejűleg lehetővé tett bérbeszámításról is a képviselő-testület hozzon döntést.

3. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Kelt: Pomáz, 2021. március 10.



Leidinger István
polgármester

Tájékoztató az előzetes hatásvizsgálat eredményéről

az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről szóló 15/2015. (V.20.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2021. (.....) önkormányzati rendelet tervezetéhez

1. Jogszabály megalkotásának szükségessége:

Egyre gyakoribb igény mutatkozik a lakosság és a helyi gazdasági szereplők részéről az önkormányzati tulajdonú helyiségek felújítására, az élhetőbb, energiatakarékosabb, igényesebb ingatlanállapot megteremtésére. *A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény* lehetőséget ad olyan, helyi rendeletben részletezett szabályok megalkotására, amelyek rendezik az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit.

2. A szabályozás várható következményei

Környezeti és egészségi következményei: a szabályozás kooperatív, előremutató, felújítást ösztönző és megengedő szerepe hozzájárul a városkép rendezettségének előremozdításához, emellett a felújítást követően a bérelt önkormányzati helyiség esztétikusabb, biztonságosabb környezetben történő munkavégzést tesz lehetővé a bérlők és alkalmazottaik részére.

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai: a jó állapotú, biztonságos, egyben esztétikusabb önkormányzati helyiségek iránti igény megnövekedése idővel a bérleti díj megemelésének lehetőségét is magában hordozza, ezen kívül a szabályozás gazdaságélénkítő hatású, valamint az önkormányzati ingatlanok értéknövekedésével is jár. Lehetővé válik olyan önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása is, amelyekre jelenlegi állapotukban nincs kereslet.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások: minimális növekedés várható, tekintettel arra, hogy a bérleti díj beszámítására műszaki és jogi előkészítést igénylő szerződés alapján kerül sor.

3. Jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti tárgyi és pénzügyi feltételek:

Személyi feltételek: többletet nem igényel

Szervezeti feltételek: változtatást nem igényel

Tárgyi feltételek: változtatást nem igényel

Pénzügyi feltételek: többletet nem igényel.

4. Az előterjesztés szerint tervezett adatkezelési műveletek adatvédelmi hatásvizsgálatának eredménye: jogszabály szerinti adatkezelésen kívül egyéb adatkezelés nem történik.

5. Egyéb hatások: nem mérhető

**Pomáz Város Önkormányzat Polgármesterének/2021. (.....)
önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú
helyiségek bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről szóló 15/2015. (V.20.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Pomáz Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendelet 1.§-ában kihirdetett veszélyhelyzetre figyelemmel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján Pomáz Város Önkormányzata képviselő-testületének feladat-és hatáskörét gyakorolva a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről szóló 15/2015. (V.20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Lakásrendelet) 36. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„36. §

(1) A hirdetmény útján történő bérbeadásra kínált helyiségeket a Hivatali hirdetőabláján, valamint az önkormányzat hivatalos honlapján - <<http://www.pomaz.hu>> www.pomaz.hu és a www.pomazingatlan.hu <<http://www.pomazingatlan.hu>> licitáló felületen – legalább 15 napra közzé kell tenni.

(2) Amennyiben a helyiség állapota a 39. § (2) bekezdése szerinti munkálatok elvégzését igényli, a hirdetményben előzetesen felajánlható a bérbeszámítás 39. § (2)-(5) bekezdés szerinti lehetősége.”

2. §

A Lakásrendelet 39. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„39. §

(1) A bérlő saját költségén a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenységének gyakorlásához szükséges módon átalakíthatja vagy felújíthatja. A munkálatok megkezdése előtt a bérlőnek a tulajdonos írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát be kell szereznie.

(2) A felújítási munkák ellentételezéseként bérleti díj beszámítására csak az alábbi helyreállítási, felújítási munkák elvégzése esetén kerülhet sor:

a) a helyiség tartófalainak, födémjének, tetőszerkezetének és tetőhéjazatának helyreállítása, felújítása,

- b) a helyiség fűdémjének és határoló falainak utólagos hőszigetelése,
- c) a helyiség nyílászáróinak cseréje, ide nem értve a portálként és a hirdetőberendezésként is szolgáló felületek kialakítását,
- d) közművek szabványos beállításainak kialakítása.

(3) A pályázati forrásból megvalósult (2) bekezdés szerinti beruházásnak csak az önrésze vehető figyelembe a bérleti díj beszámítása szempontjából.

(4) A bérbeszámítást megalapozó munkálatok költségeinek legfeljebb az önkormányzattal egyeztetett és jóváhagyott, a bérleti szerződés lejártának időpontjában számított – értékcsökkenéssel korrigált - maradványértéke számítható be, havonta egyenlő részletekben.

(5) A bérbeszámítás havi mértéke nem haladhatja meg a havi bérleti díj 50 %-át.

(6) Az (1)-(5) bekezdések szerinti munkálatokra és bérbeszámításra a tulajdonosi hozzájárulás kizárólag írásban, szerződésbe foglalt módon adható.

(7) A (6) bekezdés szerinti hozzájárulásról - amennyiben az már fennálló helyiségbérleti szerződéshez kapcsolódik - a polgármester a képviselő-testülettől kapott átruházott hatáskörben dönt.”

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Pomáz, 2021. március

.....
Leidinger István
polgármester

.....
dr. Balogh Pál
jegyző

A rendeletet kihirdettem:

Pomáz, 2021. március

.....
dr. Balogh Pál
jegyző