

INDOKOLÁS

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló

16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet módosításához

Tisztelt Képviselő-testület!

Orosháza Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendeletét (a továbbiakban: Ör.) legutóbb 2023. november 30. napján tárgyalta a Tisztelt Képviselő-testület, mely előterjesztés az Önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérleti díjaira vonatkozóan tartalmazott módosításokat, valamint jogtechnikai átvezetéseket foglalt magába. Az eltelt időszak tapasztalatait figyelembe véve szükségesnek mutatkozik az Ör. ismételt módosítása.

1.

Az Ör. 3. § (4) bekezdésének és a 4. §-nak a módosítása technikai jellegű. A módosítás a hatékonyabb és eredményesebb ügymenet biztosítása érdekében azt a gyakorlatot vezeti át az Ör. rendelkezései között, melynek értelmében a polgármester – a Képviselő-testület döntése alapján – megkötö az adásvételi szerződéseket, ugyanakkor a bérleti szerződések megkötése, felmondása az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. feladatát képezi.

2.

Az elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati tulajdonú lakások értékesítésére vonatkozó tapasztalatokat összegezve megállapításra került, hogy az Ör. 60.§ (1) bekezdésében biztosított árverés útján meghirdetett értékesítés nem tölti be célját, ugyanis a meghirdetett árverések ellenére az értékesítésre irányuló eljárások rendszerint sikertelennek bizonyulnak.

A lakások tulajdonjogának megszerzésére a lakosság részéről mutatkozik igény, ugyanakkor az árverési eljárás komplexitása miatt, az visszatartó erejű a lakosság számára, és árverési vevő jelentkezésének hiányában az értékesítési eljárások eredménytelenül zárulnak.

A fentiekre tekintettel a jogalkotási törvény alapján javaslom az Ör. módosítását.

Részletes indokolás:

A rendeletervezet 1-2. §-aihoz: Az Ör. 3. § (4) bekezdésének és a 4. § módosítása technikai jellegű módosítás, mely a polgármester és az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. feladatai közötti átvezetést foglal magában. A módosítás következtében az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. – Képviselő-testület

döntése alapján – megköti a bérleti szerződéseket, valamint gyakorolja a felmondási jogot.

A rendeletervezet 3-4. §-ához: Az Ör. 60.§ (1) bekezdésében biztosított árverés útján meghirdetett értékesítés nem tölti be célját, ugyanis a meghirdetett árverések ellenére az értékesítésre irányuló eljárások rendszerint sikertelennek bizonyulnak. Az árverés mellett a pályázati eljárás és az ajánlatkérés biztosítása lehetőséget teremt az értékesítésre irányuló eljárások sikeres lebonyolítására.

A rendeletervezet 5. §-ához: Hatálybalépésre vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz, a rendelet kihirdetését követő 3. napon lép hatályba.

A rendeletervezet hatásai:

1. Társadalmi, gazdasági és költségvetési hatások:
Az Önkormányzat és a helyi lakosság számára kiemelt fontosságú, hogy Orosháza városa rendezett, élhető város legyen. Ehhez tartozik a lakhatási kérdések megoldása, az önkormányzati tulajdonú lakásokkal való felelős gazdálkodás. A rendelet elfogadásával szélesebb kör tudna a lakásvásárlás lehetőségével élni, az önkormányzat könnyebben tudná értékesíteni a számára feleslegessé váló ingatlanokat, mellyel az Önkormányzat bevételeire tenne szert.
2. Környezeti és egészségi következmények:
A rendelet megalkotása nem jár környezeti és egészségi következményekkel.
3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:
Adminisztratív terheket befolyásoló hatások nem jelentősek.
4. A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:
A helyi életviszonyoknak megfelelő szabályozás létrehozása szükséges. A jogszabály megalkotásának hiányában az Ör. módosítást igénylő rendelkezései továbbra sem érik el céljukat.
5. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:
A személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. §-a alapján a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, mely indokolás nyilvánosságát jogszabályban meghatározottak szerint kell biztosítani.

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 20. §-a értelmében – az IM rendelet 21. §-a szerinti kivételek alkalmazásán kívül – az adott jogszabály tervezetéhez tartozó indokolást közzé kell tenni a Nemzeti Jogszabálytárban.

Az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó indokolást – a jogszabály

előkészítőjének az indokolásban kifejtett, erre vonatkozó álláspontja alapján – nem kell közzétenni, ha a jogszabály

a) jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem kimutatható, illetve
b) technikai vagy végrehajtási jellegű.

A jelen önkormányzati módosító rendeletnek az előzetes hatásvizsgálat alapján a település lakosságára hatása kimutatható - tekintettel az önkormányzati ingatlanok értékesítésére vonatkozó szabályainak módosítására -, mely jelentős tényre tekintettel szükségesnek tartom a kihirdetésre kerülő önkormányzati rendelethez csatolt indokolásnak a Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételét.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a rendelettervezet megtárgyalására és a rendelet megalkotására.

Orosháza, 2024. február 06.



Dr. Burai Mihály
jegyző

Tervezet

Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. számú törvény (továbbiakban: Ltv.) 3. § (1)–(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (3) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 54. § (1)–(3) bekezdésében, 58. § (1)–(3) bekezdésében, 80. § (1)–(2) bekezdésében, valamint a 2. számú mellékletben kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdés és Magyarország helyi Önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 1. pontjában foglalt feladatkörében eljárva az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 3. § (4) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A polgármester)

„a) megkötí – a Képviselő-testület döntése alapján - az adás-vételi szerződéseket,”

2. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„4. §

Az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. (továbbiakban: Zrt.) – a Képviselő-testület döntése alapján – az önkormányzati lakásokra és helyiségekre vonatkozóan megkötí a bérleti szerződéseket, gyakorolja a felmondási jogot, kizárólagos joggal ellátja a kezelésükkel kapcsolatos feladatokat.”

3. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete „Lakások értékesítése pályázat útján” alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„Lakások értékesítése árverés, pályázat, ajánlatkérés útján”

4. §

(1) Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 60. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha a lakásra nem áll fenn elővásárlási jog, vagy azt az elővásárlási jog jogosultja nem vásárolja meg, a Képviselő-testület döntése alapján a lakást árveréssel vagy pályázati eljárással vagy ajánlatkéréssel kell értékesíteni.”

(2) Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 60. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Amennyiben a lakás értékesítésére árverés útján kerül sor, azt a helyi újságban – legalább 30 napos határidővel – meg kell hirdetni, és nyilvános árverés útján a legmagasabb összegű vételi ajánlatot tevőnek kell értékesíteni. Az induló vételár az ingatlanforgalmi értébecslés alapján megállapított helyi forgalmi érték.”

(3) Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 60. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az árverés, a pályázati eljárás, valamint az ajánlatkérés lefolytatására az önkormányzat vagyonrendeletének vonatkozó szabályait kell alkalmazni.”

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

Orosháza, 2024. február 12.

(*Dávid Zoltán*)
polgármester

(*Dr. Burai Mihály*)
jegyző

Kihirdetve: napján.

(*Dr. Burai Mihály*)
jegyző

Előterjesztés
Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Tárgy: Önkormányzati lakások lakbérfizetés módjának felülvizsgálata

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2006. (IX.15.) önkormányzati rendelettel szabályozott lakbérekről, azok befizetésének módját módosító javaslatról 2023. november 30-i ülésén tárgyalta a Tisztelt Képviselő-testület, és elfogadta, hogy 2024. január 1. napjától a számla bérlő általi kiegyenlítése közvetlenül Orosháza Város Önkormányzat által elkülönített bankszámlájára utalással, postai csekkes, illetve a Polgármesteri Hivatal pénztárába készpénzes befizetéssel történjen.

Ennek megfelelően Orosháza Város Önkormányzata és a Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. közt 2024. január 01. napjától 2024. december 31. napjáig tartó közszolgáltatási szerződés a lakbérfizetésekről az alábbiak szerint rendelkezik:

„2.1.5.A Zrt. külső számlázás keretében gondoskodik a számlák kibocsátásáról, melyek Orosháza Város Önkormányzata nevére szólnak. (Lakbér, a vízdíj, a fűtési díj, az üzemeltetési költségek és a felújítási költségek.)”

Továbbá tartalmazza, hogy:

„2.1.8. Orosháza Város Önkormányzata a bérleti díjakat, hátralékokat, késedelmi kamatokat és esetleges költségeket számla ellenében beszedi.”

A fenti módosítást megelőzően Orosháza Város Önkormányzata, valamint az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. közt 2023. évi közszolgáltatási szerződés a lakbérfizetésekről az alábbiak szerint rendelkezett:

„2.1.5. A Zrt. gondoskodik a számlák kibocsátásáról, beszedi a lakbért, a vízdíjat, a fűtési díjat, az üzemeltetési költségeket és a felújítási költségeket. Ellátja a központi fűtés, melegvíz-szolgáltatás és vízdíj elszámolás feladatait, valamint azokat számlázza és beszedi.”

Orosháza Város Önkormányzata részéről a számlázásra történő átállás technikai és adminisztratív akadályok miatt nem tudott megvalósulni, ezért továbbra is az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. gondoskodik a díjak számlázásáról és beszédéséről. Erre figyelemmel javaslom, hogy a feladatot a 2023. évig alkalmazott gyakorlat szerint továbbra is az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. lássa el.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslat szerinti döntés meghozatalára.

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy

- 1) az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2006. (IX.15.) önkormányzati rendelettel szabályozott lakbérek és a lakáshasználattal járó egyéb költségek bérletől történő beszedése 2024. január 01. napjától az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. feladata,
- 2) felkéri a jegyzőt, hogy az 1.) pontban foglalt döntés végrehajtásával összhangban az Orosházi Polgármesteri Hivatal Szervezeti és Működési Szabályzatának módosítására,
- 3) felkéri a jegyzőt a közszolgáltatási szerződés módosításának elkészítésére,
- 4) felhatalmazza a polgármestert a közszolgáltatási szerződés módosításának aláírására,
- 5) felkéri az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. vezérigazgatóját, hogy a változásról értesítse a bérelőket.

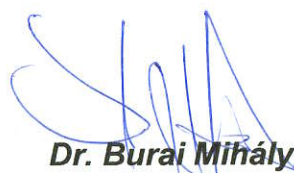
Végrehajtásért felelős:

- Dr. Burai Mihály jegyző a határozat közléséért, valamint a 2.) és 3.) pontban foglaltakért,
- Dávid Zoltán polgármester a közszolgáltatási szerződés aláírásáért,
- Benkő Ferenc vezérigazgató a 5). pontban foglaltakért.

Határidő:

- értelem szerint

Orosháza, 2024. február 06.


Dr. Burai Mihály
jegyző