



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 3.

MELLÉKLET: - db

TÁRGY: Javaslát a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének 6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelete módosítása kezdeményezésére

ELŐTERJESZTÉS

SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

SZOCIÁLIS, EGÉSZSÉGÜGYI, KÖRNYEZETI ÉS FENNTARTHATÓSÁGI BIZOTTSÁGA

SORON KÖVETKEZŐ RENDES ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:

dr. Gerzsei Edit igazgatásvezető

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

dr. Gerzsei Edit igazgatóságvezető

ELŐADÓ:

dr. Gerzsei Edit igazgatóságvezető

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

MEGTÁRGYALTA:

HATÁROZAT SZÁMA:

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

Majnayné Sajben Anna
igazgatóságvezető

Terjedelem: 1 + 6 oldal

Tisztelt Bizottság!

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Szociális, Egészségügyi, Környezeti és Fenntarthatósági Bizottsága 693/2023. (XII.12.) határozatában kérte a Polgármesteri Hivatal Jogi és Beszerzési Osztálya jogi állásfoglalását egy 70 éves szekszárdi lakos egyedi lakáspályázata befogadhatóságával és bírálatával összefüggésben.

A pályázó rendkívüli élethelyzetben van, amely azonban a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének 6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Lakásrendelet) hatályos szabályozása szerint a 7100 Szekszárd Mikes u. 1. szám alatti Idősek Garzonházában önkormányzati bérlakás bérlésére vonatkozó kérelmének jóváhagyását nem alapozza meg az alábbiak szerint:

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján alkotta meg Szekszárd MJV Önkormányzata Lakásrendeletét.

A kérelmező **költségelven meghatározott lakbérű lakás** bérbeadását kérte az Önkormányzattól a hatályos Lakásrendelet szerint.

A Lakásrendelet 12. § (1) bekezdése alapján a költségelven meghatározott lakbérű önkormányzati lakások bérbeadására pályázatot kell kiírni. Ugyanezen szakasz (3) bekezdése szerint „*A bérbeadó és bérlő jogaira, kötelezettségeire, valamint a lakásbérlet megszűnésére, illetve az (1) bekezdés szerint hasznosított önkormányzati lakás albérletbe adását érintő kérdésekben a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó szabályok az irányadók.*”

Az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának feltételei szerint **pályázat benyújtására nem jogosult**, illetve pályázaton kizárandó, **aki** a rendelet 2. §-ának a) pontjában meghatározott **vagyonnal rendelkezik**.

A Lakásrendelet 2. § a) pontja szerint vagyon az a hasznosítható ingatlan, jármű, vagyoni értékű jog, továbbá pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt – jövedelemként figyelembe nem vett – összeg, külön-külön számított forgalmi értéke, illetve összege a szociális vetítési alap összegének a harmincszorosát meghaladja. (Jelenleg: 855.000,- Ft.).

A Lakásrendelet e tekintetben a szabályoktól méltányossági alapon történő eltérésre nem ad alapot.

Összefoglalva: A jelenlegi szabályozási környezetben a vagyonnal rendelkező szekszárdi lakos lakhatását az Önkormányzat nem tudja biztosítani. A szabályoktól történő egyedi eltérés sem a bizottság, sem a közgyűlés számára nem javasolt az egyenlő bánásmód szigorú szabályainak esetleges megsértése okán.

A Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének 29/2019. (XII. 23.) önkormányzati rendelete 53. § (1) bekezdés b) pont be)

alpontja azonban felhatalmazza T. Bizottságot, hogy előkészítse döntésével a hatályos önkormányzati rendeletek hatáskörébe tartozó szükség szerinti módosítását az alábbi lehetőségek mentén.

I.

Az önkormányzati lakások jelenlegi szociális és költségelven meghatározott lakbérű bérbeadásán túl **lehetőség van az úgynevezett piaci alapon történő bérbeadásra is**, amely nem példátlan az önkormányzati körben.

A piaci alapon történő bérbeadás feltétele általában az, hogy a kérelmező, illetve a kérelmező és a lakásba vele együtt költöző közeli hozzátartozóinak a pályázat benyújtását megelőző időszakban (pl.: egy évben) az egy főre jutó havi nettó jövedelme meghaladjon bizonyos összeget, amely **fedezetet nyújt a piaci bérleti díj és rezsi megfizetésére**. **A vagyoni korlát ebben a körben nem szükségszerű, sőt kiegészítő, vagy alternatív feltétele lehet a havi jövedelemnek.**

Nem ritkán további feltételt szab az adott önkormányzat ezen pályázóknak pl.: lakás felújítást, óvadék megfizetését.

Az óvadék mértéke általában két havi lakbérnek megfelelő összeg. Az óvadék megfizetését a szerződés megkötésekor a kérelmezőnek igazolnia kell. Az óvadék visszajár a bérlőnek a szerződés megszűnésekor, ha a részére bérbe adott lakást legalább a birtokba adáskori állapotban adja át, és egyéb szerződésben rögzített kötelezettségének is eleget tett, ellenkező esetben **az Önkormányzat a követelését az óvadék összegéből kielégíti.**

Az óvadék mértékét azonban a jogalkotó ettől eltérő mértékben is megállapíthatja, ha a bérlő havi jövedelme nem alapozná meg a piaci alapú bérleti díj megfizetését. Ebben az esetben a vagyonnal rendelkező is pályázhatna alacsony havi jövedelme ellenére, mivel az óvadék biztosítékként szolgálhatna a bérleti díj és rezsi költség megfizetésére legalább a kilakoltatási moratórium idejével megegyező időre.

Összefoglalva: Amennyiben az Önkormányzatunk lakásállományának egy része alkalmas a piaci alapú bérbeadásra, célszerűnek látszik annak bevezetése – a vagyonnal rendelkező pályázók kizárása nélkül – bizonyos biztosítékok (pl.: óvadék) és/vagy egyéb elvárások (pl.: felújítás) beépítésével. E tárgykörben a Közgyűlés 426/2023. (XII.14-i határozatában is a rendelet módosítás kezdeményezése mellett döntött, végrehajtása folyamatban van.

II.

A kérelmező, lakhatási problémájának hosszútávú, illetőleg korára tekintettel akár végleges megoldásában reménykedett a bérlakás pályázatának benyújtásakor. Kizárólag saját maga számára használati jogot szeretne szerezni egy önkormányzati lakóingatlanban.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:159. § (1) bekezdés szerint „A használat jogánál fogva a jogosult a dolgot a saját, valamint vele együtt élő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használhatja és hasznait szedheti. ... A használat jogának gyakorlása másnak nem engedhető át.”

Ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint „A használatra egyebekben a haszonélvezet szabályait kell alkalmazni.”

A használati jog a Ptk. ide vonatkozó szabályai alapján szerződéssel alapítható és az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 16. § d) pontja alapján a használat joga illetőleg annak jogosultja(i) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető.

A Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 11. § (10) bek. „**A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető.** A hasznosításra irányuló szerződés **határozatlan** vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbító abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.”

3. § (1) bekezdés 4. pontja szerint „**hasznosítás: a tulajdonosi joggyakorló vagy a nemzeti vagyon használója által a nemzeti vagyon birtoklásának, használatának, hasznok szedése jogának bármely – a tulajdonjog átruházását nem eredményező – jogcímen történő átengedése, ide nem értve a vagyonkezelésbe adást, valamint a haszonélvezeti jog alapítását;**”

11. § (11) bek. „Nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy
a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,”

Az Nvtv. a fenti jogszabályhelyei alapján a nemzeti vagyonba tartozó vagyonelemekre a magánszemélyek részére használati jog alapítható.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló Szekszárdi Önkormányzat 31/2004. (XII. 1.) rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 3. számú melléklete az önkormányzat tulajdonában lévő **üzleti vagyon** részeként rögzíti a **forgalomképes ingatlanok** közül a lakóházak, **lakások**, nem lakás céljára szolgáló helyiségek körét.

A Vagyonrendelet 36. § (1) bekezdése szerint: „**A forgalomképes vagyon körébe tartozó tulajdon megszerzéséről, elidegenítéséről és hasznosításáról – e rendeletben és a vonatkozó egyéb jogszabályokban meghatározott kivételekkel – a Közgyűlés gondoskodik.**”

Ugyanezen szakasz (2) bekezdése alapján a **forgalomképes vagyon körébe tartozó** vagyontárgyak, **vagyoni értékű jogok természetes személyek részére** elidegeníthetők, használatba adhatók, vagy más módon **hasznosíthatók.**

A Vagyonrendelet 36. § (3) d pontja kimondja, **hogy a forgalomképes vagyon hasznosítása során az Önkormányzat vagyonrészének birtokát, használatát, hasznai szedésének jogát másnak átengedheti.**

A Vagyonrendelet 37. § (1) Az Önkormányzat forgalomképes vagyonába tartozó vagyontárgy, vagyoni értékű jog ellenérték fejében ruházható át. A 25.000.000 Ft forgalmi értékhatárt meg nem haladó ingatlan vagyontárgy tulajdonjogának átruházása, vagy hasznosítása esetén nem kell versenyeztetési eljárást sem lefolytatni.

A Ptk. már ismertetett szabálya szerint a használati jog alapítására a haszonélvezeti jog szabályait kell alkalmazni, azaz a használat ellenértékét a haszonélvezeti jog értéke szerint kell kiszámítani.

A kiszámítás alapját az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény „Vagyoni értékű jogok értékének megállapítása” címhez tartozó jogszabályi rendelkezések adják.

72. § (1) bekezdése szerint „**A vagyoni értékű jogok – kivéve az építményi jogot – egy évi értékűl az ezzel terhelt dolog – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni.**”

Ha a vagyoni értékű jog valamely **személy életének idejére terjed**, annak értékét az illető személy életkorához képest a következő módon kell megállapítani:

a) ha a vagyoni értékű jog jogosultja:

- 25 évesnél fiatalabb, az egyévi érték 10-szerese,
- 25–50 éves, az egyévi érték 8-szorosa,
- 51–65 éves, az egyévi érték 6-szorosa,
- 65 évnél idősebb, az egyévi érték 4-szerese;

Összefoglalva: A Nvtv. és a Vagyonrendelet lehetővé teszi az önkormányzat forgalomképes vagyonának ellenérték fejében történő hasznosítását, ezen belül használati jog alapítását, mely a felek között szerződéssel és annak alapján ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre. Azonban lakások esetén további vizsgálatot igényel, hogy a hatályos jogszabályi környezetben beépíthető-e az önkormányzat valamely rendeletébe a lakáshasználati jog alapításának lehetősége.

Fentiekre tekintettel kérem a T. Bizottságot az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat támogatására.

Szekszárd, 2024. január 23.

dr. Gerzsei Edit
igazgatóságvezető

Határozati javaslat

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Szociális, Egészségügyi, Környezeti és Fenntarthatósági Bizottsága .../2024. (.....) határozata

a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének 6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelete módosítása kezdeményezéséről

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Szociális, Egészségügyi, Környezeti és Fenntarthatósági Bizottsága, Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének 6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól és a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 29/2019. (XII. 23.) önkormányzati rendelet 53. § (1) b) pont be) alpontjában kapott felhatalmazása értelmében, dönt arról, hogy:

1. **tudomásul veszi** a Beszerzési és Jogi Osztály vagyonnal rendelkező kérelmező lakáspályázata befogadhatóságának és bírálatának jogi lehetőségeiről szóló állásfoglalását.

Határidő: döntéshozatal napja

Felelős: Gréczy-Félegyházi Gyöngyvér elnök

2. **javasolja** a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének 6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelete módosítását, mely alapján az önkormányzat piaci alapon meghatározott lakbérű lakások bérbeadásának lehetőségét is biztosítja.

Határidő: döntéshozatal napja

Felelős: Gréczy-Félegyházi Gyöngyvér elnök

3. **felhívja** a Polgármesteri Hivatalt a határozattal kapcsolatos szükséges kodifikációs feladatok elvégzésére.

Határidő: 2024. március 31

Felelős: Majnayné Sajben Anna igazgatóságvezető

4. **javasolja** megvizsgálni annak jogi lehetőségét mely szerint az önkormányzat meghatározott feltételek fennálltakor az önkormányzati lakások ellenérték fejében szerződéssel alapított és ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett használati jog alapításának lehetőségét is biztosítja.

Határidő: döntéshozatal napja

Felelős: Gréczy-Félegyházi Gyöngyvér elnök

5. **felhívja** a Polgármesteri Hivatalt a határozattal kapcsolatos szükséges kodifikációs feladatok elvégzésére.

Határidő: 2024. március 31

Felelős: Majnayné Sajben Anna igazgatóságvezető