



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2020. február 27-ei soros ülésére

Tárgy:

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)

Előterjesztő:


.....
Nagy Bálint
polgármester




Törvényességi ellenjegyzés:



.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:


.....
Szücsné Dr. Lancz Anita
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:


.....
Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 30/2020. (II. 13.) számú határozatában döntött a Keszthely, Kossuth u. 69. sz. alatti ingatlan (Helyőrségi Klub) bérleti díjának módosításáról (1. sz. melléklet: *képviselő-testületi határozat*). Határozatában a képviselő-testület felkérte a polgármestert, hogy a fent megjelölt ingatlan helyiségeire vonatkozó bérleti díj kedvezmények részletszabályait tartalmazó, az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: helyiség rendelet) módosítását terjessze a képviselő-testület elé. (2. sz. melléklet: *helyiség rendelet*)

A helyiség rendelet 2. § (3) a.) pontja rendelkezik azon helyiségekről, amelyek kezelését a Keszthelyi Polgármesteri Hivatal végzi. Ebbe a körbe tartozik a Keszthely, Kossuth u. 69. sz. alatti ingatlan (Helyőrségi Klub) épülete is. Az ingatlan helyiségeinek bérbeadása egyedi módon történik, óránkénti bérleti díjjal számolva. Az adott helyiségekre párhuzamosan több bérleti szerződés is aláírásra kerül, ahol a helyiséghasználók előre egyeztetett „órarend” szerint használják a termeket. A szerződések határozott idejűek (általában 1 év), illetve egy bizonyos időpontra szóló eseti szerződés is előfordul. Mindezekre figyelemmel, az elmúlt időszak tapasztalataira is tekintettel a helyiség rendeletben külön indokolt rendelkezni a Keszthely, Kossuth L. u. 69. sz. alatti ingatlan bérbeadási szabályozásáról. Mindezt indokolja továbbá az is, hogy az épületben lévő többféle méretű és jellegű helyiséget minél gyakrabban lehessen bérbeadni, azaz minél hatékonyabban hasznosuljon az ingatlan a bérbeadásból származó bevételek növelése, ezáltal a ráfordítási költségek csökkentése céljából. Az egyéb célú bérbeadás(ok)ból származó bevétel továbbá lehetőséget biztosíthat közérdekű, oktatási, kulturális, szociális célú helyiségigény esetén a csökkentett összegű, illetve térítésmentes bérbeadásra, melyhez úgyszintén a helyiség rendelet módosítása szükséges a bérbeadói jogok és kötelezettségek hatásköri megosztására vonatkozóan.

A helyiség rendelet 6. § (1) bekezdésében szükséges módosítani továbbá a korábbi polgármesteri hivatali átszervezésből adódó osztály megnevezést is.

A rendelet-tervezethez kapcsolódó előzetes hatásvizsgálat az előterjesztés 3. számú mellékletét képezi.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az előterjesztés MELLÉKLET-e szerinti rendelettervezetet elfogadni szíveskedjenek.

Keszthely, 2020. február 19.

Nagy Bálint
polgármester

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
.../2020. (...) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló
2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet
módosításáról
(rendelettervezet)

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében, 42. § (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 nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) az alábbi új 3/B. §-sal egészül ki:

„A Keszthelyi Polgármesteri Hivatal kezelésében lévő Keszthely, Kossuth L. u. 69. szám alatti ingatlan hasznosítására vonatkozó külön szabályozás

3/B. §

(1) Az ingatlan helyiségeit a Keszthelyi Polgármesteri Hivatal pályázati eljáráson kívül jogosult hasznosítani azzal, hogy a bérleti szerződés megkötése és aláírása a polgármester hatáskörébe tartozik.

(2) A bérleti díj óradíjban kerül meghatározásra, melynek mértékéről a képviselő-testület határozatban dönt.

(3) A polgármester a képviselő-testület által meghatározott bérleti díj tekintetében csökkentett mértékben méltányossági okokból az egyes kérelmek elbírálásánál eltérhet, így különösen az alábbi esetekben:

a) bérlő közérdekű, oktatási, kulturális, szociális, egészségügyi jellegű tevékenységére tekintettel,

b) bérlő az a) pont szerinti valamely tevékenységet Keszthelyen látja el,

c) a) pont szerinti valamely tevékenységet végző bérlő keszthelyi székhellyel rendelkezik,

d) bérlő több helyiség bérbevételére köt bérleti szerződést.

(4) Az általános munkarendtől jelentősen eltérő időpont(ok)ban (különösen hétköznap 21 óra után, hétegén, ünnepnapokon) történő bérbevételi igény, továbbá a (3) bekezdés alá nem tartozó bérlő egyéb jellegű célú kérelme esetén a polgármester jogosult a bérleti díjat a képviselő-testület által megállapított összeghez képest emelt összegben meghatározni.”

2. § A Rendelet 6. § (1) bekezdésében az „Igazgatási Osztálya” megnevezés helyébe „Önkormányzati és Igazgatási Osztálya” megnevezés lép.

3. § A Rendelet „Bérbeadói jogok és kötelezettségek hatásköri megosztása” elnevezésű 1. sz. mellékletének 1. pontja az alábbi új l) alponttal egészül ki:

A polgármester az önkormányzat, mint bérbeadó jogkörében:

....

„l) a Keszthelyi Polgármesteri Hivatal kezelésében lévő, Keszthely, Kossuth L. u. 69. sz. alatti ingatlan esetében dönt a bérlő személyéről, a bérleti szerződés időtartamáról, a bérleti díj kedvezményes, csökkentett összegű vagy emelt összegben történő megállapításáról.”

4. § Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 2. számú melléklet – a polgármesterre átruházott hatáskörök – II. pontja az alábbi új j.) ponttal egészül ki:

„....

„j) a Keszthelyi Polgármesteri Hivatal kezelésében lévő, Keszthely, Kossuth L. u. 69. sz. alatti ingatlan esetében dönt a bérlő személyéről, a bérleti szerződés időtartamáról, a bérleti díj kedvezményes, csökkentett összegű vagy emelt összegben történő megállapításáról.”

5. § (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.

Nagy Bálint
polgármester

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



J. m. melléklet

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2020. február 13-ai soron kívüli
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

30/2020. (II. 13.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Keszthely, Kossuth u. 69. sz. alatti ingatlan (Helyőrségi Klub) bérleti díjának felülvizsgálata” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a keszthelyi 999 hrsz-ú, Kossuth u. 69. sz. alatti, „kivett, kultúrház” megnevezésű ingatlan földszinti és emeleti helyiségeinek bérbeadása esetén alkalmazandó bérleti díj mértékét 3000,- Ft/óra összegben állapítja meg. A bérleti díj jelen határozat meghozatalát követően kötött szerződések vonatkozásában kerül alkalmazásra.
2. A képviselő-testület Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33.§ (3) bekezdése alapján felkéri a polgármestert, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan helyiségeire vonatkozó bérleti díj kedvezmények részletszabályait tartalmazó, az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet módosítását terjessze a képviselő-testület elé.

Határidő: bérbeadásra folyamatos
2. pont: 2020. február 27.

Felelős: Nagy Bálint polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közigazdasági osztályvezető)

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Nagy Bálint sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya
testületi referens



Keszthely a Balaton fővárosa

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérletéről

A bérbeadói feladatokat teljesítő szervek

2. §

(1) A bérbeadói jogok gyakorlására és a kötelezettségek teljesítésére jogosultak az 1. sz. mellékletben szabályozott hatásköri megosztás szerint:

- a) Képviselő-testület
- b) Polgármester
- c) Polgármesteri Hivatal illetékes osztálya
- d) VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft.
- e) ¹Az önkormányzat intézményei és költségvetési szervei.

(2)² Az (1) bekezdésben meghatározott hatásköri megosztás nem érinti a Képviselő-testület azon jogát, hogy a bérbeadói jogokat közvetlenül gyakorolja. A Képviselő-testület e rendelet szabályainak alkalmazásától - méltányossági okokból - az egyes kérelmek elbírálásánál eltérhet, így különösen az alábbi esetekben:

- a) városérdekből (kiemelten a bérbeadásra kerülő ingatlan további állagromlásának megakadályozása céljából, az ingatlan városrendezési okokból történő igénybevétele esetén),
- b) a bérlő közérdekű tevékenységére tekintettel,
- c) oktatási, kulturális, szociális célú helyiségigény esetén,
- d) pályázat megvalósításához kapcsolódó helyiségigényre vonatkozóan benyújtott kérelem esetén.
- e) ³az önkormányzati tulajdonú bérlemények folyamatos hasznosítása érdekében a bérleti jog átruházása, cseréje, gazdasági társaságba történő bevitele esetén, amennyiben a jelenlegi és a leendő bérlő tulajdonosa(i) azonos(ak) vagy részben azonos(ak).

(3)^{4 5} a.) A Keszthely, Kossuth L. u. 42. és 45. szám alatti épületek, a Keszthely, Kossuth L. u. 69. szám alatti ingatlan, a Keszthely, Kossuth L. u. 30. szám alatti ingatlan 66 m²-es helyiségcsoportja, valamint Fő tér 4. I. emelet 1. szám alatti ingatlan esetében a Képviselő-testület döntése alapján a Polgármesteri Hivatal illetékes osztálya által előkészített bérleti, használati szerződést a Polgármester jogosult aláírni. Ezen ingatlanok kezelését a Polgármesteri Hivatal végzi.

b.)
c.) Az a)-b) pontokban nem szabályozott helyiségekre vonatkozó bérleti szerződéseket a bérbeadó nevében a Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft. köti meg, valamint ellátja a helyiségek kezelésével kapcsolatos feladatokat Keszthely Város Önkormányzatával kötött külön szerződés alapján.

¹ Beillesztette a 37/2008.(IX.30.) rendelet. Hatályos: 2008. október 1-től.

² Módosította a 9/2013. (II. 28.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. február 28-tól.

³ Beillesztette a 3/2015. (I. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. február 1-től.

⁴ Módosította a 16/2010. (VII. 30.) rendelet. Hatályos 2010. július 30-tól.

⁵ Módosította az 5/2018. (I. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. február 1. napjától.

(4)⁶ A bérbeadási jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során az (1) bekezdés a)-e) pontjaiban felsoroltak kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni, a kért adatok szolgáltatásával és a szakmai ismereteikkel egymást segíteni.

.....
.....

6. §

(1) A pályázatokat 3 tagú bizottság bírálja el. Az érvénytelen pályázatot benyújtó pályázó a versenytárgyaláson nem vehet részt. A bizottság tagjai: a polgármester vagy megbízottja, a Polgármesteri Hivatal Igazgatási Osztálya vezetője és a Polgármesteri Hivatal Közgazdasági Osztály vezetője.

(2) ⁷A pályázatot az a pályázó nyeri meg, aki a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetésére tett ajánlatot és kötelezettséget vállalt a pályázati díjnak, valamint a bérleti díj évenkénti 5 %-kal megemelt összegének megfizetésére, illetve a pályázati díj és a bérleti szerződés megkötésekor fizetendő - a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadása fejében meghatározott - kölcsönösen kialakított összeg megfizetésére vagy ezen összeg rendelkezésre állásáról szóló banki fedezetigazolást becsatolta.

(3) A pályázati kiírást és annak eredményét vagy eredménytelenségét a kiíró szerv hirdetőtábláján 5 napra közzé kell tenni, a pályázókat az eredményről, vagy eredménytelenségről írásban értesíteni kell.

(4) A pályázat elbírálásáról, illetve eredményéről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyet a bíráló bizottság mindhárom tagja aláír.

⁶ Módosította a 37/2008.(IX.30.) rendelet. Hatályos: 2008. október 1-től.

⁷ Módosította a 39/2009. (X. 30.) rendelet. Hatályos 2009. november 15-től.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

Rendelet-tervezet címe:	Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2020. (...) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról (rendelettervezet)			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás	Költségvetési hatás	Környezeti, egészségügyi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás	Egyéb hatás
Számos, a Keszthely, Kossuth L. u. 69. szám alatti ingatlan bérbevételi kérelmek teljesítése	Nincs	Nincs	Nem jelentős	Nincs
A rendelet megalkotása szükséges: A Polgármesteri Hivatal kezelésében lévő Keszthely, Kossuth L. u. 69. szám alatti ingatlan hasznosítására vonatkozó külön szabályok rögzítése céljából				
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: A Polgármesteri Hivatal kezelésében lévő Keszthely, Kossuth L. u. 69. szám alatti ingatlan nem gazdaságos hasznosítása				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi	Szervezeti	Tárgyi	Pénzügyi	
Nem igényel további személyi feltételeket	A jelenlegi szervezeti struktúrában a szükséges feltételek biztosítottak	Nem igényel tárgyi erőforrásokat	Nem jár külön pénzügyi kötelezettséggel.	

INDOKOLÁS

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet-tervezet

Általános indokolás

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 2020. február 13-ai ülésén döntött a Polgármesteri Hivatal kezelésében lévő Keszthely, Kossuth L. u. 69. sz. alatti ingatlan bérbeadása esetére szóló bérleti díj mértékéről, és kezdeményezte az ingatlan helyiségeire vonatkozó bérleti díj kedvezmények részletszabályait tartalmazó, az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet módosítását.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A Polgármesteri Hivatal kezelésében lévő Keszthely, Kossuth L. u. 69. sz. alatti ingatlan esetében a bérbeadás általános szabályaitól eltérően szükséges kezelni az ingatlan jellegére tekintettel (elsősorban terem-bérlet jellegű bérbeadás). Szükséges továbbá azt is szabályozni, hogy milyen esetekben adható bérbe az ingatlan térítésmentesen (különösen közérdekű, oktatási, kulturális, szociális célú helyiségigény esetén), illetve emelt összegű bérleti díj ellenében.

2. §-hoz

A rendelet 6. § (1) bekezdésében szükséges módosítani Keszthely Város Önkormányzata hatályos Szervezeti és Működési Szabályzata alapján az „Igazgatási Osztálya” elnevezést „Önkormányzati és Igazgatási Osztálya” elnevezésre.

3. §-hoz

A rendelet 1. számú melléklete tartalmazza a bérbeadói jogok és kötelezettségek hatásköri megosztását, amelyet a fenti módosításokra figyelemmel szükséges kiegészíteni.

4. §-hoz

Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendeletben rögzített polgármesterre átruházott hatáskörök kiegészítése jelen módosítás szerinti rendelkezés átvezetésével.

5. §-hoz

A hatályba léptető, illetve hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmazza.

A polgármesterre átruházott hatáskörök

I. Szociális igazgatás¹:

A szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (Szt.) alapján:
Települési támogatás keretében dönt az alábbi ellátások odaítéléséről:

- a) lakhatási támogatás,
- b) gyógyszer-támogatás,
- c) rendkívüli gyermekvédelmi támogatás,
- d) temetési támogatás,
- e) eseti ellátás,
- f) tűzifa támogatás,
- g) alkalmi munkavégzés,
- h) dönt a tartós bentlakásos intézményi ellátás során a személyi térítési díjakról abban az esetben, ha az ellátott jövedelme nem fedezi az intézményi térítési díjat és jelentős ingatlanvagyonnal rendelkezik. Szükség esetén kezdeményezi a követelésnek a kötelezett ingatlanvagyonára történő jelzálogjog bejegyzést,
- i) dönt az Szt. 48. §-a szerinti köztemetésről,
- j)² dönt a házi segítségnyújtásért fizetendő térítési díj támogatásáról.”

II. Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletével, elidegenítésével kapcsolatos feladat- és hatáskörök tekintetében³:

- a.) jelzálogjog ranghelyének megváltoztatása, törlése,
- b.) engedélyezi a lakásbérleti szerződés megkötését átmeneti elhelyezés esetén,
- c.) nyilatkozik a bérbeadói hozzájárulás megadásáról vagy megtagadásáról:
 - ca.) lakáscsere esetén,
 - cb.) lakásba történő befogadás esetén,
 - cc.) tartási szerződés esetén, ha a bérleti jogviszony folytatása ellenében kötik.
- d.) nyilatkozatot ad ki a bérleti jogviszony folytatásának fennállásáról, illetve megtagadja a bérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog elismerését,
- e.) engedélyezi a bérleti szerződés módosítását bérlőtársi jogviszony létesítése és bérlőtársi jogviszony megszüntetése esetén,
- f.) megállapodást köt a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, illetve nyilatkozik az ezzel kapcsolatos bérlői kezdeményezésről,
- g.) meghatározott időre, maximum 1 évre engedélyt adhat a bérleti szerződés megkötésére városérdekből, vagy egyéb okból,
- h.) a polgármester az elidegenítési és terhelési tilalmat törölketheti, ha a vevő a vételárhátralékot megfizeti,
- i.) polgármester jogosult a visszavásárlási jog gyakorlására, amennyiben a vevő a vásárlástól számított 5 éven belül el kívánja idegeníteni az elővásárlási jog alapján vásárolt lakást vagy nem lakás céljára szolgáló helyiséget, és a lakás illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiség adásvételi szerződésben meghatározott vételára a bruttó 5 millió forintot nem éri el.”

¹ Módosította a 6/2015. (II. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. március 1. napjától.

² Kiegészítette a 23/2018. (X.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. október 31. napjától.

³ Módosította a 7/2015. (II. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. február 27. napjától.