

I- .

Készítette: Boskóné dr. Szabolcs Edit aljegyző

ELŐTERJESZTÉS

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. október 26. napi testületi ülésére.

Tárgy: a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 18/1993. (XII. 21.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata, valamint a Medgyesegyháza Városi Önkormányzati tulajdonában álló ingatlanok bérletére vonatkozó bérleti szerződések módosítása a 59/2021. (IX.16.) Kt. határozatban foglalt felhatalmazás alapján

Tisztelt Képviselő-testület!

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az 59/2021. (IX.16.) Kt. határozatában felhatalmazta dr. Kávássy Leila Viola jegyzőt, hogy az októberi soros képviselő-testületi ülésre készítse el Medgyesegyháza Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 18/1993. (XII. 21.) Ök. rendelete felülvizsgálatának előterjesztését, valamint a Medgyesegyháza Városi Önkormányzati tulajdonában álló ingatlanok bérletére vonatkozó bérleti szerződések módosítására vonatkozó előterjesztést.

A fent hivatkozott Ök. rendelet utoljára a 2/2018. (I. 31.) önkormányzati rendelettel került módosításra, ami alapján a költségelví bérlakás, illetve a szociális helyzet alapján bérebe adható lakás bérleti díját megállapító 20. § (1) bekezdés módosult. Az új rendelkezés 2018. február 1-jén lépett hatályba. Ezt követően a 18/1993. (XII. 21.) Ök. rendelet nem módosult.

A jelen helyzetben azonban a 18/1993. (XII. 21.) Ök. rendelet felülvizsgálatánál figyelembe kell venni a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII. 18.) kormányrendelet alábbi rendelkezéseit:

1. § (1) A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzet (a továbbiakban: veszélyhelyzet) ideje alatt lejáró, az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződés, valamint az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiségre vonatkozó bérleti szerződés új pályázat kiírása nélkül a bérlő egyoldalú, a veszélyhelyzet ideje alatt - de legkésőbb a szerződés lejártának utolsó napján - megtett írásbeli nyilatkozata alapján a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbodik.

(2) A veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyronról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze.

(3) A veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig esedékes bérleti díj a nemzeti vagyronról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően korlátlanul csökkenthető.

(4) A veszélyhelyzet megszűnéséig megtett bérlői kezdeményezés esetén a bérbeadó köteles megvizsgálni a bérleti díj csökkentésének lehetőségét. Bérlői kezdeményezés hiányában az

állami tulajdonosi joggyakorló és a helyi önkormányzat maga is kezdeményezheti a bérleti díj csökkentését.

(5) A (3) és (4) bekezdés szerinti bérletidíj-csökkentés gazdaságvédelmi intézkedésnek minősül, amely keretében a bérbeadó nevében eljáró személy - ideértve a szerződést ellenjegyző vagy felülvizsgáló személyt is - nem vonható felelősségre a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 7. §-ában meghatározott előírások megsértése miatt.

A Békés Megyei Kormányhivatal 2021. április 26-án kelt körlevelében tájékoztatást nyújtott az önkormányzati lakások bérleti díjának felülvizsgálatával kapcsolatban a Miniszterelnökség és a Belügyminisztérium egyeztetett szakmai véleményéről. A vélemény kiadására a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 34. § (3) bekezdésben foglalt lakbértámogatás iránti jogosultság felülvizsgálata vonatkozásában került sor. E szakmai vélemény a 609/2020 kormányrendelet alapján tartalmazza, hogy az önkormányzatok a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés tartalmát nem módosíthatják úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze. A Kormányhivatal tájékoztatása szerint a bérbeadó önkormányzatoknak két lehetősége van a szociális helyzet alapján (vagy költségelven) bérbe adott lakások bérlői jogosultságának felülvizsgálatára. Egyrészt a 609/2020 kormányrendelet rendelkezéseivel összhangban a felülvizsgálatot elhalasztja, és amennyiben szükséges saját rendeletében veszélyhelyzeti szabályokat is megállapíthat. Másrészt az Ltv. és annak végrehajtására megalkotott önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelelően lefolytatja a felülvizsgálatot, de a bérletidíj-emeléssel járó módosításról csak a 609/2020 kormányrendelet rendelkezéseivel összhangban hoz döntést.

A 609/2020 kormányrendelet 1. § (2) bekezdésében foglalt díjemelési tilalom nem csak a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló szerződésekre vonatkozik, hanem az önkormányzati tulajdonú helyiségek tekintetében fennálló szerződésekre is.

Továbbá a 609/2020 kormányrendelet értelmében a veszélyhelyzet ideje alatt lejáró lakásbérleti szerződés, valamint helyiségre vonatkozó bérleti szerződés új pályázat kiírása nélkül a bérlő egyoldalú, írásbeli nyilatkozatával meghosszabbodik.

A fentiek alapján megállapítható, hogy az 59/2021. (IX.16.) Kt. határozatban foglalt felülvizsgálat lefolytatható, de ha a Képviselő-testület a bérleti díjakat emelni kívánja, azt csak a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napot követően teheti meg.

A koronavírus-világjárvány elleni védekezésről szóló 2021. évi I. törvény módosításáról szóló 2021. évi CII. törvény 1. §-a 2021. december 31-ig meghosszabbította a veszélyhelyzetet.

Ha a veszélyhelyzet 2022. január 1-jét követően nem kerül meghosszabbításra, a bérleti díjakat emelni legkorábban csak 2022. április 1-jétől lehet.

Az alábbiakban tájékoztatásul szerepel az Önkormányzat által kötött, hatályban lévő bérleti szerződések.

Helyiségbérleti megállapodások, amelyek egyedileg kerültek meghatározásra, TEHÁT szerződésmódosítás szükséges.

Név	Ingatlan cím/hrs.z.:	Hasznos alapterület (m ²)	Szerződés kezdete	Szerződés lejártá	Bérleti díj

Holecz Jánosné	Kossuth tér 24.sz./119/2 hrsz.	51,90	2015.03.01	határozatlan	30 000 Ft/hó
Nemzetközi Konfekcióipari Kft.	Dózsa u. 2.sz./510/2 hrsz.	73,00	2018.06.01	határozatlan	70 000 Ft/hó
Gyulai Közüzemi Nonprofit Kft. Medgyesegyházi Vízmű Nonprofit Kft.	Szennyvíztelep		2010.09.01	határozatlan	500 000 Ft+áfa/év
Junior Vendéglátó Zrt.	Jókai u.3-5	448,50	2016.03.01	60 hónap	65 000 Ft/hó
Márkóktél Kft.	Kossuth tér 25	38,00	2016.09.01	határozatlan	36 000 Ft +0% áfa/hó
Hegedüs Sándor	Kossuth tér 25./ 526/1 hrsz.	24,00	2017.03.31	határozatlan	7 000 Ft/hó
TOPBALATON Kft	Dózsa u.2. /510/2 hrsz.	191,96	2018.04.01.	határozatlan	96 000 Ft+0% áfa áramkikapcsolási értesítő (2021.07.20.)
TOPSEC Kft.	Kossuth tér 22/a. / 117. hrsz.	95	2018.04.01.	határozatlan	50 000 Ft+0% áfa
Magyar Telekom	Medgyesegyháza,978/2 hrsz.	200	2019.02.01	2024.12.31	739 876 Ft/év
Vodafone Magyarország Zrt.	Medgyesegyháza külter. 0122/53 hrsz./korábban 0122/46 hrsz.	150	2002.07.04	2027.06.30	598 418 Ft/év
DIGI Kft.	Medgyesegyháza Batthyány u.17 /1601/26 hrsz.	250	2017.04.01	2029.06.15	850 000 Ft + áfa/év
Békés Megyei Művészeti és Kulturális Egyesület	Kossuth tér 23. /118. hrsz.	143,00	2019.02.01	határozatlan	20 000 Ft/hó 4 000 Ft/hó közüzemi díjakra
Antenna Hungária Zrt.	Kossuth tér 25./ 526/1 hrsz.	64 (földhasználat) 81 (útszolgálat)	2017.05.16.	50 évre	8 000 000 Ft áfa egyszeri használati díj
Magyar Telekom Nyrt.	Medgyesegyháza, Gárdonyi u., 978/2 hrsz.	200	2019.02.	2024. december 31.	739 876 Ft/év

Lakásbérleti szerződések, amelyek bérleti díjának mértékére van rendeleti norma, TEHÁT rendeletmódosítás szükséges:

Név	Ingtatlan cím/hrszo.:	Hasznos alapterület (m2)	Szerződés kezdeté	Szerződés lejártá	Bérleti díj
Dr. Hargel Ahmed	Dózsa u.1.sz.	81	1999. 12.01.	határozatlan	15 876 Ft/hó
Holecska Mihály	Dózsa u.2/1.	50	1979.07.02.	határozatlan	12 496 Ft/hó

Hrubák Ibolya	Kossuth tér 23	24	2004. 12.01.	határozatlan	846 Ft/hó
Molnár Linda	Dózsa u.2/a	72	2016.05.06	munkaviszony fennállásáig	13 464 Ft/hó
Nagné Varga Erna	Dózsa u.2/b.	72	2016.09.01.	munkaviszony fennállásáig	13 464 Ft/hó

Az Önkormányzat az alábbi megállapodást kötötte:

Név	Ingtalan cím/hrs.:	Tevékenység	Megállapodás kelete	Megállapodás vége	Díj
MÁV Zrt.	MÁV Zrt. vagyonkezelésében álló állomás és környéke	takarítás, karbantartás	2016. 04.19.	határozatlan	28 449Ft+áfa/hó 4 938 Ft+áfa/hó 9 440 Ft+áfa/hó

Amennyiben a Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 18/1993. (XII. 21.) Ök. rendelet felülvizsgálatát lefolytatja, és módosítja a Medgyesegyháza Városi Önkormányzati tulajdonában álló ingatlanok bérletére vonatkozó bérleti szerződéseket, azt csak a veszélyhelyzetben alkalmazandó különleges szabályok figyelembevételével teheti meg.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és döntéshozatalra

Határozati javaslat I. :

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 18/1993. (XII. 21.) Ök. rendelet felülvizsgálatát lefolytatja, és módosítani kívánja a különleges jogrend végétől számított 90. nap elteltét követően.

Felhatalmazza a Pénzügyi és Gazdasági Bizottságot, hogy az emelt lakásbérleti díjakra javaslatát 2021. november 20. napjáig megtegye a Polgármesteri Hivatal Jegyzőjének a rendelet módosításához szükséges lebontásban kategóriákban.

Felelős: Kraller József Polgármester
Futaki János Pénzügyi bizottsági Elnök
Határidő: 2021. november 20.

Határozati javaslat II. :

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Medgyesegyháza Városi Önkormányzati tulajdonában álló ingatlanok bérletére vonatkozó egyedi bérleti szerződések felülvizsgálatát lefolytatja, és azokat az alábbiak szerint módosítja:

Név	Ingtalan cím/hrs.:	Hasznos alapterület (m ²)	Szerződés kezdete	Szerződés lejártja	Bérleti díj
Holecz Jánosné	Kossuth tér 24.sz./119/2 hrsz.	51,90	2015.03.01	határozatlan	Ft/hó

Nemzetközi Konfekcióipari Kft.	Dózsa u. 2.sz./510/2 hrsz.	73,00	2018.06.01	határozatlan	Ft/hó
Gyulai Közülemi Nonprofit Kft. Medgyesegyházi Vízmű Nonprofit Kft.	Szennyvíztelep		2010.09.01	határozatlan	Ft+áfa/év
Junior Vendéglátó Zrt.	Jókai u.3-5	448,50	2016.03.01	60 hónap	Ft/hó
Márkóktél Kft.	Kossuth tér 25	38,00	2016.09.01	határozatlan	Ft +0% áfa/hó
Hegedüs Sándor	Kossuth tér 25./ 526/1 hrsz.	24,00	2017.03.31	határozatlan	7 000 Ft/hó
TOPBALATON Kft	Dózsa u.2. /510/2 hrsz.	191,96	2018.04.01.	határozatlan	Ft+0% áfa
Magyar Telekom	Medgyesegyháza,978/2 hrsz.	200	2019.02.01	2024.12.31	Ft/év
Vodafone Magyarország Zrt.	Medgyesegyháza külter. 0122/53 hrsz./korábban 0122/46 hrsz.	150	2002.07.04	2027.06.30	Ft/év
DIGI Kft.	Medgyesegyháza Batthyány u.17 /1601/26 hrsz.	250	2017.04.01	2029.06.15	Ft + áfa/év
Békés Megyei Művészeti és Kulturális Egyesület	Kossuth tér 23. /118. hrsz.	143,00	2019.02.01	határozatlan	Ft/hó Ft/hó közüzemi díjakra
Antenna Hungária Zrt.	Kossuth tér 25./ 526/1 hrsz.	64 (földhasználat) 81 (útszolgálat)	2017.05.16.	50 évre	8 000 000 Ft áfa egyszeri használati díj
Magyar Telekom Nyrt.	Medgyesegyháza, Gárdonyi u., 978/2 hrsz.	200	2019.02.	2024. december 31.	Ft/év

A fenti módosított bérleti díjak hatálybalépésének időpontja a veszélyhelyzettől számított 91. nap

Felhatalmazza a Polgármestert a szükséges döntések meghozatalára.

Felelős: Kraller József Polgármester

Határidő: értelem szerint

Határidő: hatályba lépés a veszélyhelyzettől számított 91. nap

Kraller József Polgármester s.k.

dr. Kávássy Leila Viola jegyző s.k.