



# Ócsa Város Jegyzője

2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.  
Tel.: 29/378-125, Fax: 29/378-067, E-mail: polghiv@ocsa.hu

## ELŐTERJESZTÉS

*„Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2019. (...) önkormányzati rendelettervezete az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról”*  
elnevezésű napirendhez

### Tisztelt Képviselő-testület!

Mint ahogyan az a t. Képviselő-testület számára is ismeretes a Nemzeti Eszközkezelő Programban résztvevő természetes személyek otthonderemtésének biztosításáról szóló 2018. évi CIII. törvény (a továbbiakban: Törvény) VII. Fejezete értelmében a Szociális Családiház-építési Program keretében Ócsa város határában, Alsópakony településrészen felépült lakhatási célú ingatlanok önkormányzati tulajdonba adásáról született központi döntés.

A Törvény 19. § (1) bekezdése értelmében 2019. január 1. napjától „(...) az Ócsán megvalósuló Szociális Családiház-építési Program keretében felépült, az 1. mellékletben felsorolt lakhatási célú ingatlanokon, valamint az ingatlanokon lévő víziközmű vagyonelemeken **Ócsa Város Önkormányzatának** (a továbbiakban: Önkormányzat) **a fennálló lakásbérleti jogviszonyokkal terhelten, a fennálló lakásbérleti jogviszonyokból eredő jogosultságok és kötelezettségek átszállásával ingyenesen tulajdonjoga keletkezik.**”

Az ingatlanok átvételével kapcsolatos teendők köre igen széleskörű, a Nemzeti Eszközkezelő Zrt.-nél (a továbbiakban: NET Zrt.) keletkezett iratok átadás-átvétele jelenleg is folyamatban van. A felmerülő kérdések tisztázása érdekében kapcsolatot tartunk a NET Zrt. illetékes munkatársaival, a kapott információk feldolgozását folyamatosan végezzük. Áttekinthető adatbázist készítünk az ingatlanokról és a bérleti szerződésekről, valamint a pénzügyi helyzetről, bérleti tartozásokról, kintlévőségekről.

Az alkalmazandó szabályok kidolgozásához, valamint Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet megfelelő módosításához **a t. Képviselő-testület előzetesen számos kérdéskörben állást foglalt a 2019. január 30. napján tartott ülésén.** Ezek az alábbiak:

- A 25/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban döntés született arról, hogy amennyiben a jövőben az ún. Szociális Lakóparkban található ingatlanok bérleti a szerződéses kötelezettségeit megszegik, akkor a Bérbeadó a bérleti szerződést további határozott idejű bérleti szerződés felajánlása nélkül felmondja, azaz a Képviselő-testület a bérlet számára nem kívánja további határozott idejű bérleti szerződés megkötésének lehetőségét biztosítani.
- A Képviselő-testület 26/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban arról határozott, hogy a lakóparki és az egyéb önkormányzati tulajdonú ingatlanokra vonatkozóan egységes szabályozást kíván kialakítani és alkalmazni, nem kíván különbséget tenni a bérleti díjak tekintetében sem.

- A 27/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban pedig arról döntött a Képviselő-testület, hogy a megengedett 3 havi lakbértartozás mértékétől a bérlők számára kedvezőbb irányba eltérni nem kíván, azaz úgy határozott, hogy három havi bérleti díjfizetési hátralék esetén a bérleti szerződés a Bérbeadó által felmondásra kerül.
- A Képviselő-testület megvizsgálta a lakásbérleti jog folytatásának kérdését abban az esetben, ha a szerződéses idő alatt bérelő elhunyna. A kérdés tárgyában a 28/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban döntött a Képviselő-testület, hogy a bérelő halála esetén nem kíván a lakásbérleti jog folytatására jogosult személlyel új lakásbérleti szerződést kötni. (2019. január 1. napját követően kötött bérleti szerződések esetén.)
- A 29/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban a Képviselő-testület döntött, hogy a jövőben 5 év határozott időtartamra kíván új lakásbérleti szerződést kötni, melyet meghatározott feltételek teljesülése esetén a bérelő ugyancsak 5 év határozott időre újraköthet, viszont a határozatlan idejű szerződés megkötésének lehetőségét kizárták. (2019. január 1. napját követően kötött bérleti szerződések esetén.)
- A 30/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban arról is rendelkezett a Képviselő-testület, hogy a lakóparkban található ingatlanokat szociális, költségelvű és piaci alapon kívánja bérbe adni. A bérbeadás jogcíméhez kapcsolódóan pedig a Képviselő-testület felülvizsgálta és módosította a korábban megállapított bérleti díjak mértékét, illetve új, egységes díjszabást határozott meg a piaci alapon történő bérbeadás esetére.
- A Képviselő-testület megvizsgálta az ingatlanokon végzett átalakítások kérdéskörét is, mellyel kapcsolatban a 33/2019. (I. 30.) számú ÖK. határozatban arról rendelkezett, hogy a lakóparki ingatlanokban a bérlők által 2019. január 1. napját megelőzően végrehajtott átalakítási munkálatok ellenőrzésére/felmérésére független műszaki szakértőt (mérnök) bíz meg, de a jövőbeni átalakításokhoz nem kíván hozzájárulni.

Tájékoztatom a t. Képviselő-testületet, hogy a fenti ÖK. határozatokban foglaltak beépítésre kerültek Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2017. (IV.27.) önkormányzati rendeletébe (a továbbiakban: R.).

Az R. felülvizsgálata során megállapítást nyert, hogy az R. rendelkezései összhangban vannak a felsőbb vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel. Csupán néhány olyan változás történt a jogi környezetben a hatályba lépés óta, mely hatására a R. megfelelő pontjainak módosítása szükséges. Ezek az R. adatkezelést részletező pontjait érintik elsősorban, mely bekezdések helyreigazítása *az európai parlament és a tanácsának a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló 2016/679 rendelete* alapján szükséges.

A fentiek értelmében a t. Képviselő-testület döntései és a jogi felülvizsgálat alapján elkészített rendelettervezetet terjesztem a t. Képviselő-testület elé. Kérem a t. Képviselő-testületet, hogy az R. módosítását elfogadni és a rendeletet megalkotni szíveskedjenek.

**Ócsa, 2019. február 19.**

**dr. Molnár Csaba sk.**  
jegyző

A napirendet a Városfejlesztési, Műemlékvédelmi és Természetvédelmi Bizottság a 2019. február 26. napján, valamint a Gazdasági Bizottság és az Ügyrendi Bizottság a 2019. február 27. napján tartandó ülésén tárgyalja.

A rendelet megalkotásához minősített többség szükséges.