

SZENTENDRE VÁROS POLGÁRMESTERE

Az előterjesztés előkészítésében közreműködött:

Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda

ELŐTERJESZTÉS

az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 9/2018. (III.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Vezetői összefoglaló:

Szentendre Város Vagyongazdálkodási Koncepciójáról a Képviselő-testület 2021. júniusi ülésére 1. forduló előterjesztés/tájékoztató készül. A Koncepció tervezetben foglaltakra tekintettel javasolt az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló, többször módosított 9/2018. (III.26.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban Vagyongazdálkodási Konceptió) a lakás célú, valamint az ingatlan-nyilvántartásban lakás megnevezésű ingatlanok forgalomképtelen törzsvagyonba sorolása annak érdekében, hogy a hosszú évek óta folyó, különösen a Belváros történelmi városközpont épületállományának funkcióbővítő megújítását, valamint az önkormányzati lakásállomány kezelésének átstrukturálását célzó tevékenységek folytatódhassanak és eredményre vezethessenek.

Pénzügyi kihatás: nincs

Részletes kifejtés és általános indokolás:

1. Szentendre város településrendezési, településfejlesztési dokumentumai és vagyongazdálkodási koncepciói tartalmazzák a mindenkor városvezetés azon szándékát - és ezek megvalósításához kapcsolható eszközöket -, hogy városunk az itt élő lakosság és ide látogató vendégek számára vonzó helyszín legyen.
Az önkormányzat a városfejlesztés folyamatait jobban képes befolyásolni, amennyiben a fejlesztendő térségben elegendő és megfelelő ingatlannal rendelkezik.
2. Szentendre Város Turisztikai Koncepciójának tervezetével egyidejűleg elkészült Szentendre Város Vagyongazdálkodási Koncepciójának tervezete is. A Turisztikai Koncepció tervezetről szóló Tájékoztatót (Szentendre Város Turisztikai Koncepcióról 1. forduló) a Képviselő-testület bizottságai 2021. májusi üléseiken tárgyalták, jelenleg az anyag széles körű társadalmi egyeztetése, megvitatása zajlik, s a júniusi ülésen kerülhet a Képviselő-testület elé elfogadásra.
Szentendre Város Vagyongazdálkodási koncepció tervezetét a Képviselő-testület bizottságai 2021. júniusi üléseiken tárgyalhatják, s majd szintén széles körű egyeztetést követően kerülhet a Képviselő-testület elé elfogadásra.
A Vagyongazdálkodási Konceptió tervezetben az alábbi két markáns alapvetés szerepel:
 - elvként kell rögzíteni, hogy értékes belvárosi önkormányzati ingatlant értékesíteni nem szabad,
 - a koncepció elsődleges célja, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő belvárosi épületek megújuljanak, akár funkcióváltás árán is.A koncepció az önkormányzat ingatlanállományát a tulajdon megőrzése mellett kívánja felújítani.
3. Az elmúlt évek lakásgazdálkodási folyamatának eredményei:
 - költségalapú lakberek bevezetése (jövedelemfüggő sávok számítási képlet)
 - a határozott idejű bérleti szerződések lejártával az ismételt bérbeadás pályázati úton történik
 - piaci lakásbérlet (lakás bérbeadási jogcímeinek piacivá módosítása Jóléti Bizottsági hatáskör)
 - közérdekű lakásbérlet jogcím, közérdekű lakások listája rendeletben rögzített
 - szociális helyzet alapján bérbe adott lakásoknál lakáslista megszüntetése, helyette pályázati rendszer
 - lakásbesorolás (bérbeadási jogcím) elve
 - jövedelemtermelő képesség
 - elhelyezkedés
 - műszaki állapot
 - szociális érzékenység, szociális bérlakásszám változáscél a Belvárosi lakások esetén: besorolás vagy rendeltetésmód váltás
 - önkormányzati forrás hiányában bérbeszámítási felújítás lehetőségével/kötelezettségével történő bérbeadás

A belvárosi bérlakások tekintetében a korábban megfogalmazott cél szerint a szociális lakásbérletek száma csökkent. Vannak lakások, melyek más célú hasznosítás szándéka miatt kerültek kiürítésre. Az egyéb okból (pl. elhalálozás) történt megürülést és lakásfelújítást követően a lakás már nem szociális alapon kerül bérbeadásra. Piaci lakáspályázat esetén több esetben a bérlőtől várt el a felújítás (részben bérbeszámítással). Tekintettel a fő tengely, Kossuth Lajos - Dumtsa Jenő - Bogdányi utcák menti ingatlanok felújítási szándékára, számos ingatlanban (Dumtsa 12., Kossuth 4., Petőfi 2.) jelenleg üresen álló lakások vannak, melyek műszaki állapota általában nem teszi lehetővé a rendeltetésszerű használatot, az üresen állás miatt műszaki állapotuk fokozatosan romlik. Több ingatlan homlokzat és tetőfelújítására vonatkozó építési engedélyezési tervek állnak rendelkezésre.

Szentendre bérlet állománya jelenleg 276 db (az elmúlt 5 évben kismértékben csökkenő), melyből 115 db található a Belvárosban. A bérbeadás jogcímét tekintve ebből 77 lakás szociális (ahol 39 lakásban szociális és 38 lakásban emelt bérleti díj kerül megfizetésre), 7 lakás közérdekű, 11 lakás piaci lakásbérlet, és 20 lakás áll üresen. A 115 lakásból 61 lakásbérleti szerződés régi típusú, határozatlan idejű szerződés.

4. A fenti bekezdésben szereplő ingatlanok lakásbérlet számára történő értékesítése - különösen a létrejövő vegyes tulajdonra tekintettel (részben már kiürített lakások) – ellehetetlenítené az ingatlanállomány megújítását és a város elfogadás előtt álló Turisztikai Konceptiójában megfogalmazott célok megvalósulását.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) felsorolja a települési önkormányzat ellátandó feladatait. Az Mötv. 13. § (1) bek. 9. pontja szerint a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a lakás- és helyiséggazdálkodás. A lakásállomány helyi önkormányzat tulajdonában történő megőrzése hosszú távon indokolt annak érdekében, hogy az önkormányzat eleget tehessen az Mötv. alapján ellátandó közfeladatának, valamint a hosszú évek óta folyó, különösen a Belváros történelmi városközpont épületállományának funkcióbővítő megújítását, valamint az önkormányzati lakásállomány kezelésének átstrukturálását célzó tevékenységek folytatódhassanak és eredményre vezethessenek, ezért javasolt a Vagyonrendeletben a lakás célú, valamint az ingatlan-nyilvántartásban lakás megnevezésű ingatlanok **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonba sorolása az Nvtv. 5. § (2) bek. b) pontja és a (4) bek. szerint.** A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon **forgalomképtelen törzsvagyon.**

A Vagyonrendelet módosításának javaslata:

A Vagyonrendelet 3.§ (2) bekezdése h) ponttal történő kiegészítése javasolt.

„(2) Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősülnek a nemzeti vagyonról szóló törvényben, egyéb törvényben, valamint jelen bekezdésben meghatározott, alábbiakban felsorolt vagyonelemek:

- a) köztéri műalkotások,
- b) köztemetők,
- c) helyi jelentőségű természetvédelmi területek,
- d) szilárd hulladék lerakóhely,
- e) levéltári anyagok, irattári anyagok ,
- f) tervtár terv- és iratanyagai,
- g) mindaz a vagyon, melyet a Képviselő-testület nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak nyilvánít,
- h) *az 1. mellékletben meghatározott lakások.*”

A Vagyonrendelet 4. § (1) bekezdése f) pontból az alábbi szövegrész törlése javasolt.

„(1) Korlátozottan forgalomképes vagyonelemek - a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott vagyonelemek kivül - az alábbiak:

- a) műemlék, műemléki jellegű és városképi jelentőségű ingatlanok
- b) védett természeti területek,
- c) kulturális javak,
- d) műalkotások,
- e) nyilvános illemhelyek,
- f) ~~a határozott időre bérbe adott szociális, vagy közérdekű elhelyezésre szolgáló, illetve városrendezési szempontok figyelembevételével kijelölt önkormányzati lakások, valamint az önkormányzati üdülők,~~
- g) a nem lakás céljára szolgáló helyiségek vagyongazdálkodási és városrendezési szempontok szerint meghatározott köre,
- h) mindaz a vagyon, amelyet a Képviselő-testület annak nyilvánít.”

1. melléklet tartalmazza a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonba sorolandó lakások listáját.

Előzetes hatásvizsgálat:

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 17.§-a alapján a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén tájékoztatni kell a helyi önkormányzat képviselő-testületét.

A tervezett jogszabály hatásai:

1. **A várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:** a rendelet módosítás biztosítja, hogy az önkormányzat hosszú távon eleget tehessen az Mötv. 13. § (1) bek. 9. pontja szerinti közfeladat ellátásának, és a szociálisan rászoruló lakhatásának biztosítása széles körben fenntartható maradjon

2. A várható környezeti és egészségi következmények: nincs
3. A jogszabály-tervezet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: nincs
4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: a Vagyonrendelet minél hatékonyabb alkalmazása miatt szükséges. A jogalkotás elmaradása esetén az önkormányzat által alkalmazott vagyongazdálkodási koncepció végrehajtása akadályokba ütközik.
5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: nem jelent többletet az eddigiekhez képest.

A Jat. 18.§-a alapján a jogszabály előkészítője a Tervezethez indokolást csatol.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1.-2. §-hoz

A lakásállomány helyi önkormányzat tulajdonában történő megőrzése hosszú távon indokolt annak érdekében, hogy a hosszú évek óta folyó, különösen a Belváros történelmi városközpont épületállományának funkcióbővítő megújítását, valamint az önkormányzati lakásállomány kezelésének átstrukturálását célzó tevékenységek folytatódhassanak és eredményre vezethessenek, ezért az 1. mellékletben meghatározott lakások nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon körébe kerülnek.

3. §-hoz

A rendelet-tervezet hatályba lépését szabályozza.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján „veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

Szentendre, 2021. május 18.

Fülöp Zsolt
polgármester

Az előterjesztés és a rendelet-tervezet törvényességi szempontból megfelel.
Szentendre, 2021. május 18.

dr. Schramm Gábor
jegyző

A döntésnek nincs költségvetési hatása.
Szentendre, 2021. május 18.

Novák Andrea
pénzügyi irodavezető

Előkészítette:

Alföldiné Petényi Zsuzsanna
irodavezető-helyettes

dr. Klucsó Anita
jogtanácsos