

**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
KÖZIGAZGATÁSI ÉS KÖZRENDVÉDELMI BIZOTTSÁGA**

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

A jegyzőkönyv száma: 7/2022. (VIII. 12.)

Készült: Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Közigazgatási és Közrendvédelmi Bizottsága **2022. augusztus 12-én 9:00 órára összehívott és 9:56 perckor megkezdett rendkívüli ülésén**, a Polgármesteri Hivatal Zechmeister I. termében.

Meghívottak:

Kovács Tamás, a bizottság elnöke
Hajszán Gyula, a bizottság alelnöke
Kovács László, a bizottság alelnöke
Takács Krisztián, bizottsági tag
Bárány István, bizottsági tag
Dr. Lukovics-Németh Bernadett, bizottsági tag
Antal Imre János, bizottsági tag
Pusztai Gábor, bizottsági tag
Horváth Balázs, bizottsági tag

További meghívottak:

Dr. Dézsi Csaba András polgármester
Szeles Szabolcs alpolgármester
Radnóti Ákos alpolgármester
Dr. Pergel Elza alpolgármester
Virág-Adorján Andrea polgármesteri főbiztos
Endródi Péter Kabinetfőnök
Önkormányzati képviselők
Nagyné Dr. László Edit jegyző
Dr. Bakonyi Bernadett aljegyző

Napirendi pontokhoz meghívottak:

1. napirendi pont:

- Bodorné Mózes Ágota főosztályvezető,
Humánszolgáltatási Főosztály
- Várszegi Mónika osztályvezető,
Intézményfenntartói Osztály

2. napirendi pont:

- Bodorné Mózes Ágota főosztályvezető,
Humánszolgáltatási Főosztály
- Várszegi Mónika osztályvezető,
Intézményfenntartói Osztály

3. napirendi pont:

- Dr. Boros Eszter főosztályvezető,
Vagyongazdálkodási Főosztály

Jelen vannak:

Kovács Tamás elnök

Kovács László alelnök
Takács Krisztián bizottsági tag
Bárány István bizottsági tag
Dr. Lukovics-Németh Bernadett bizottsági tag

Pusztai Gábor bizottsági tag
Horváth Balázs bizottsági tag

Jelen vannak:

Dr. Bakony Bernadett aljegyző

Jelen vannak:

-

- Várszegi Mónika osztályvezető

-

- Várszegi Mónika osztályvezető

- Dr. Boros Eszter főosztályvezető

- Dr. Szollinger Katalin osztályvezető,
Vagyonghasznosítási Osztály

- Dr. Szollinger Katalin osztályvezető

Távolmaradását előzetesen jelezte: Hajszán Gyula és Antal Imre bizottsági tag

*(Bárány István a bizottság tagja 9:00 órakor jelen volt, 9:30 órakor távozott az ülésről,
a bizottság létszáma 6 főre változott)*

Kovács Tamás, a bizottsági elnöke: Köszönti a bizottsági ülés résztvevőit. Elmondja, hogy Hajszán Gyula és Antal Imre bizottsági tagok jelezték távollmaradásukat az ülésről. Kéri, hogy a bizottság tagjai a létszám megállapítása érdekében gombnyomással jelezzék jelenlétüket.

Megállapítja, hogy az ülésen 6 fő bizottsági tag – a megválasztott bizottsági tagok több mint fele – jelent meg, tehát a bizottság határozatképes. Az ülést megnyitja.

Elmondja, hogy a meghívóban szereplő 1. napirendi pontként megjelölt „Javaslat a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet felülvizsgálatára tekintettel változtatási tilalom elrendeléséről szóló 18/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelet módosítására, valamint az SZTM 2021-014 számú rendezési tervmódosítás készítésének időszakára, annak hatálybalépéséig elrendelt változtatási tilalomról szóló 15/2022. (V. 31.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésére” című előterjesztést javasolja levenni a napirendről. Az ezután következő napirendi pont száma eggyel csökken.

Az ülés előtt került kiosztásra a „Javaslat az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletéről szóló rendelet megalkotására” címet viselő előterjesztés.

Kovács László, a bizottság alelnöke: Javasolja, hogy a bizottsági ülést tegyék át jövő hét hétfőre, tekintettel arra, hogy kevés idő állt rendelkezésükre az ülés előtt kiosztott előterjesztés áttanulmányozására, ő így nem tud felelősen szavazni az anyagról.

Kovács Tamás, a bizottság elnöke: Előzetesen tájékozódott, a bizottság tagjai határozatképesen nem tudnak részt venni egy esetleges hétfői ülésen.

Kovács László, a bizottság alelnöke: Elmondja, hogy nem vesz részt az előterjesztésről való szavazásnál.

Kovács Tamás, a bizottsági elnöke: Kéri, hogy aki a módosított napirendi ponttal és annak sorrendjével egyetért, szavazzon.

Megállapítja, hogy a Bizottság 5 igen, 0 nem, 1 tartózkodó szavazattal a napirendet elfogadta.

30/2022. (VIII. 12.) KKB HATÁROZATA

1. Javaslat a szociális igazgatás és szociális ellátások helyi szabályozásáról szóló 5/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet módosítására

Előterjesztő: Dr. Laczkovits-Takács Tímea, a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság elnöke

2. Javaslat a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata által a nevelési-oktatási intézményekben biztosított étkeztetés 2022. szeptember 1-jétől alkalmazandó élelmezési nyersanyagnormáira, rezsiköltségeire, valamint a térítési díjakról szóló rendelet módosítására
Előterjesztő: Dr. Dézsi Csaba András polgármester
3. Javaslat az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletéről szóló rendelet megalkotására
Előterjesztő: Borsi Róbert, a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

Felelős: a bizottság elnöke

Határidő: azonnal

1. NAPIRENDI PONT:

JAVASLAT A SZOCIÁLIS IGAZGATÁS ÉS SZOCIÁLIS ELLÁTÁSOK HELYI SZABÁLYOZÁSÁRÓL SZÓLÓ 5/2015. (II. 27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRA

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv mellékleteként kerül csatolásra.)

Kovács Tamás, a bizottsági elnöke: Kérdezi Várszegi Mónikát, az Intézményfenntartói Osztály vezetőjét, kíván-e kiegészítést tenni az előterjesztéshez.

Várszegi Mónika osztályvezető: Nincs kiegészítése.

Kovács Tamás, a bizottsági elnöke: Mivel a napirendi ponthoz kérdés, észrevétel nem érkezik, szavazásra bocsátja a határozati javaslatot az előterjesztés Közgyűlés elé terjesztésére vonatkozóan.

Megállapítja, hogy a Bizottság 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal az előterjesztést elfogadta és az alábbi határozatot hozza:

31/2022. (VIII. 12.) KKB HATÁROZATA

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Közigazgatási és Közrendvédelmi Bizottsága a „Javaslat a szociális igazgatás és szociális ellátások helyi szabályozásáról szóló 5/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet módosítására” című előterjesztést megtárgyalta, és javasolja Közgyűlés elé terjesztését.

2. NAPIRENDI PONT:

JAVASLAT A GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA ÁLTAL A NEVELÉSI-OKTATÁSI INTÉZMÉNYEKBE BIZTOSÍTOTT ÉTKEZTETÉS 2022. SZEPTEMBER 1-JÉTŐL ALKALMAZANDÓ ÉLELMEZÉSI NYERSANYAGNORMÁIRA, REZSIKÖLTSÉGEIRE, VALAMINT A TÉRÍTÉSI DÍJAKRÓL SZÓLÓ RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRA

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv mellékleteként kerül csatolásra.)

Kovács Tamás, a bizottsági elnöke: Ő úgy látja, hogy az előterjesztés 10 % körüli emelést tartalmaz.

Várszegi Mónika osztályvezető: A vállalkozókkal történő egyeztetés alapján elmondható, hogy egyelőre el tudják fogadni a 10 %-os emelést.

Kovács Tamás, a bizottsági elnöke: Mivel a napirendi ponthoz kérdés, észrevétel nem érkezik, szavazásra bocsátja a határozati javaslatot az előterjesztés Közgyűlés elé terjesztésére vonatkozóan.

Megállapítja, hogy a Bizottság 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodó szavazattal az előterjesztést elfogadta és az alábbi határozatot hozza:

32/2022. (VIII. 12.) KKB HATÁROZATA

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Közigazgatási és Közrendvédelmi Bizottsága a „Javaslat a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata által a nevelési-oktatási intézményekben biztosított étkeztetés 2022. szeptember 1-jétől alkalmazandó élelmezési nyersanyagnormáira, rezsiköltségeire, valamint a térítési díjakról szóló rendelet módosítására” című előterjesztést megtárgyalta, és javasolja Közgyűlés elé terjesztését.

3. NAPIRENDI PONT:

JAVASLAT AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ HELYISÉGEK BÉRLETÉRŐL SZÓLÓ RENDELET MEGALKOTÁSÁRA

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv mellékleteként kerül csatolásra.)

Kovács Tamás, a bizottsági elnöke: Kérdezi dr. Boros Esztert, a Vagyongazdálkodási Főosztály vezetőjét, kíván-e kiegészítést tenni az előterjesztéshez.

Dr. Boros Eszter főosztályvezető: Elmondja, hogy a közgyűlés 2003-ban fogadta el az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletéről szóló 42/2003. (X. 10.) önkormányzati rendeletet, mely az eltelt időszakban a piaci viszonyok és a jogi környezet változása miatt több alkalommal módosult és megérett az újra szabályozásra.

Felsorolja a lényegi változásokat a korábbi rendelethez viszonyítva. A szerződés határozott időre, legfeljebb 5 évre köthető, legfeljebb 3 alkalommal hosszabbítható meg az időtartama alkalmanként 5-5 évvel, majd utána újra kell pályáztatni a helyiséget.

Kovács Tamás, a bizottság elnöke: Kérdése, ha letelik a 15 év, akkor a bérbe vevő már nem is pályázhat a meghirdetett helyiségre?

Dr. Boros Eszter főosztályvezető: Elmondja, hogy természetesen pályázhat a jelenlegi bérbe vevő is.

Elmondja, hogy tervezik szerepeltetni a rendeletben az előbérleti jogot, mely a bérlőt illetné meg. Ha a főbérlőnek megszűnne a szerződése, az albérlőnek elővételi joga lenne.

Elmondja továbbá, hogy a szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés megkötésével egyidejűleg háromhavi bérleti díj összegével megegyező óvadékot fizetne, mely a vagyoni jellegű követelés közvetlen kielégítését szolgálná.

A felújításra meghirdetett helyiség fogalma eddig nem létezett a jelenleg hatályos rendeletben. Vannak olyan helyiségek, amelyek jelentős felújítást igényelnek. A rendelet 7. § (1) bekezdése tartalmazza, hogy „A tulajdonos határozata alapján a rossz műszaki állapotú, megüresedett helyiség hasznosítása felújítási munkálatok előírásával meghirdetett bérleti licit útján történik”.

A felújításra meghirdetett helyiségre a szerződés 5 évnél hosszabb, maximum 15 évre köthető.

Jelen rendelettervezet megfelel a magasabb szintű jogszabálynak. Kéri a bizottság tagjait, hogy véleményezzék a rendelettervezetet.

Dr. Bakonyi Bernadett aljegyző: Megköszöni a Vagyongazdálkodási Főosztály előkészítés során végzett munkáját.

Elmondja, hogy a felújításos lakásrendelet analógiájához hasonlóan készült a helyiségek bérletéről szóló rendelettervezet. Az üzlethelyiségekre van igény. Az igényeket úgy tudják kiszolgálni, hogy biztosítanak a leendő bérlőnek, pályázónak, hogy az üzlethelyiséget saját képre formálja, újítsa fel a saját költségén. Biztosítanak számára, hogy ne 5 éves szerződést kössenek vele, hanem hosszabb időre.

A licitben kiírásra kerül a jelenlegi műszaki állapot, hogy milyen felújítási munkákat kell elvégeznie és a Győr-Szol egy körülbelüli kalkulációja, amiből ezt meg lehet csinálni.

A bérlőknek, akiknek szükséges felújítaniuk a bérleményt, amit évek óta bérelnek, elvégzik saját költségen a felújítást, akkor nekik bérleti díjkedvezményt tudnának biztosítani.

Az, hogy maximalizálták az öt éves szerződéseket és háromszor hosszabbíthatók, ez egy magasabb színű jogszabálynak való megfelelésnek a következménye. A régóta helyiséget bérlők számára lehetőséget biztosítanak arra, ha a licit minden feltételének megfelel, nincs tartozása, hátraléka és jó gazda módjára 15-20 éve birtokolja az üzletet. Ha élni akar továbbra is ennek az üzletnek a bérleti jogával, akkor neki előbérleti jogot biztosítanak azáltal, hogy a licit legmagasabb árán ő ezt megteheti.

A rendelettervezetbe bele került minden olyan biztosíték, ami a tulajdonos és a bérbeadó érdekét szolgálja, valamint az albérletekkel kapcsolatos rendelkezés is. Sok észrevétel és gyakorlati panasz volt az albérlők részéről, ők valamilyen szinten kiszolgáltatott helyzetben vannak. Olyan korlátozások kerültek bele a rendeletbe, hogy nem az egész üzlethelyiséget, hanem annak egy részét lehet albérbe adni, illetve, hogy a bérlő albérletbe adás esetén a bérleti díj négyszeresét köteles megfizetni. Abban az esetben, ha ki tudják írni a pályázatokat, nem állnak üresen az üzletek.

Reméli, hogy a rendelet megteremti annak az alapját, hogy egy hatékonyabb és észszerűbb együttműködés jöhessen létre a bérlő és a bérbeadó között. A bérbeadó továbbra is a Győr-Szol Zrt. lesz.

Takács Krisztián, a bizottság tagja: Kérdése, hogy az örökbérleti jog megszűnik?

Dr. Bakonyi Bernadett aljegyző: Elmondja, hogy határozatlan idejű szerződéseket nem kötnek már, nincs rá lehetőség. Öt éves szerződés köthető, ami háromszor hosszabbítható,

előbérleti jog biztosított a hosszabb ideje bérlőknek. Ez nem jelenti azt, hogy a határozat idejű bérleti szerződések felmondják, az élő szerződések továbbra is maradnak, nem alakulnak át. Elmondja, hogy a határozatlan idejű szerződések természetes határozatlanok maradnak. Nyilvánvalóan, ha rendelet szerint módosítás szükségeltetik, ha például nem fizetett, felmondanak neki.

Ami most határozott idejű szerződés, annak az a lejárta marad, ami a jelenlegi szerződés szerinti időtartama.

Elmondja továbbá, hogy a bérlő köteles használni a bérleményt, kivétel lehet, ha egészségügyi indokra hivatkozva nem tudja a tevékenységét folytatni.

Dr. Szollinger Katalin osztályvezető: Elmondja, ha azonos érdekeltségi körbe tartozó bérlő több bérlemény bérleti jogával rendelkezik, akkor csak egy bérleményt adhat albérletbe.

Dr. Boros Eszter főosztályvezető: Fontos változás még a rendeletervezetben, hogy a bérlőtársi szerződés megkötésének feltétele, hogy az új bérlőtárs egyszeri hozzájárulási díjként a bérlő által fizetett, tárgyévi havi bruttó bérleti díj négyszeresét a tulajdonosi hozzájárulás kézhezvételét követő 15 napon belül az Önkormányzat részére meg kell megfizetnie.

Dr. Bakonyi Bernadett aljegyző: Elmondja, hogy a lakástörvény, amely a helyiségekre is vonatkozik, nem tiltja az albérleteztetést, lehetővé teszi mind a lakásbérlemény, mind a nem lakás céljára szolgáló bérlemények esetében. Megpróbálnak olyan feltételek biztosítani, hogy ne legyen kedvező a bérletbe adás.

Kovács László, a bizottság tagja: A legtöbb helyiség a belvárosban műemlék, vagy műemlék jellegű környezetben van. Ezeknek a helyiségeknek a felújítása magasabb költségekkel jár. Kérdése, hogy a rendelet tartalmaz-e arra biztosítékot, hogy a leendő bérlő, aki fel akarja újítani az adott ingatlant, tudni fogja, hogy a felújítás nehezebb lesz?

Dr. Bakonyi Bernadett aljegyző: Elmondja, hogy a lakásbérleményeknél is úgy működik, hogy ha műemlék, vagy műemlék jellegű épületről van szó, meghatározásra kerül, hogy pl. milyen nyílászárókat építhet be, a homlokzaton bármiféle változást eszközölhet-e. A pályázati kiírásban felhívják a pályázó figyelmét arra, hogy az épület műemlék, vagy műemlék jellegű. A felújítást megelőzően egyeztetni szükséges a bérbeadóval és a hatósággal.

Kovács László, a bizottság tagja: Elmondja, hogy például egy ruhaboltnál a bérlő, aki nem határozott bérleti szerződéssel rendelkezik, öt év után újra kiírásra kerül a helyisége, neki előbérleti joga van. Mi történik akkor, ha a liciten mesterségesen felviszik az árat, és az eredeti bérlő, bár szeretne ott maradni, de a mesterségesen felemelt bérleti díjat már nem tudja kifizetni. Négyszeres áron is bérelni fog, akár több helyiséget is. Van arra biztosíték, hogy ilyen nem fordulhat elő?

Dr. Bakonyi Bernadett aljegyző: Akinek több bérleménye van jelen pillanatban, ő is csak egy üzletnek egy részét adhatja albérletbe, a többit üzemeltetnie kell. Nem tudják kizárni, hogy több helyiséget üzemeltethessen egy bérlő. Vannak pl. a fagyizók, pékségek, ahol a bérlőnek a város több pontján van üzlethelyisége, de csak egy üzletnek az üzletrészét adhatja bérbe.

Elmondja, hogy szeretnék bevezetni az elektronikus licitet, amellyel ezt ki szeretnék zárni. Az elektronikus licit anonim, a licitelő csak az alsó licithatárt látja. Ennek a bevezetése folyamatban van, gondol itt a technikai feltételek megteremtésére, az elektronikus utalásra.

Dr. Szollinger Katalin osztályvezető: Elmondja, hogy a licitálónak vállalnia kell azt a kockázatot, hogy az elért legmagasabb bérleti díjon nem biztos, hogy az előbérleti jog jogosulja élni fog az előbérleti jogával. Akkor licitáló lesz a nyertes, terheli a szerződéskötési kötelezettség, amit bérleti licit biztosítékkal erősítenek meg.

Kovács Tamás, a bizottság elnöke: Elmondja, hogy bizottságuk az előterjesztést véleményezi. Javasolja, hogy a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság üléséig a jogi véleményezést és jogszerű megfogalmazást követően dolgozzák be a rendelettervezetbe az alábbiakat: „Amennyiben a bérlő cég tulajdonosi körében bármilyen változás történik, azt a bérlő az ingatlan tulajdonosának köteles ezt megelőzően 10 nappal bejelenteni. Az önkormányzat, mint tulajdonos ekkor a szerződést mindennemű kártérítési kötelezettség és indokolás nélkül felmondhatja, vagy meghosszabbíthatja. A tulajdonos bérleti szerződésének meghosszabbítása híján a bérleti szerződés 30 nap után automatikusan megszűnik.”

Dr. Bakonyi Bernadett aljegyző: Ez az az eset, amikor több üzletnek ugyanaz a bérlője. Meg fogják vizsgálni ennek a lehetőségét. Elnök úr véleményét el fogják mondani a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság ülésén, kidolgoznak ennek megfelelően egy rendelettervezet módosítást. Az előterjesztő bizottság feladata lesz, hogy eldöntse, a javaslattal kiegészített rendelettervezetet fogadja el, vagy az eredetit.

Kovács László, a bizottság alelnöke: Mint korábban is jelezte, ő nem vesz részt a szavazásban.

Kovács Tamás, a bizottsági elnöke: Mivel a napirendi ponthoz további kérdés, észrevétel nem érkezik, szavazásra bocsátja a határozati javaslatot az előterjesztés Közgyűlés elé terjesztésére vonatkozóan.

Megállapítja, hogy a Bizottság 4 igen, 0 nem, 1 tartózkodó szavazattal, az előterjesztést elfogadta és az alábbi határozatot hozza:

33/2022. (VIII. 12.) KKB HATÁROZATA

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Közigazgatási és Közrendvédelmi Bizottsága a „Javaslat az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletéről szóló rendelet megalkotására” című előterjesztést megtárgyalta, és javasolja Közgyűlés elé terjesztését.

Kovács Tamás, a bizottság elnöke: Kérdezi a bizottság tagjait, kívánnak-e bejelentéssel élni. Kérdés, hozzászólás nem érkezett.

Megköszöni a jelenlévők munkáját, az ülést 10 óra 30 perckor bezárja.

K. m. f.



Kovács Tamás
a bizottság elnöke



Kovács László
a bizottság alelnöke