

ELŐTERJESZTÉS

**Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. március 28. napján tartandó soros, nyílt ülésére**

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 12/1994. (VII. 9.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata

Tisztelt Képviselő-testület!

A Békés Vármegyei Kormányhivatal a Miniszterelnökség területi közigazgatásáért felelős államtitkára által kiadott 2023. évi ellenőrzési munkaterv alapján elvégezte az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó helyi rendeletek törvényességi felülvizsgálatát.

A törvényességi vizsgálat során Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 12/1994. (VII. 09.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) kapcsán a kormányhivatal szakmai segítségnyújtással élt az önkormányzat képviselő-testülete döntésének jogszerűsége, jogalkotási kötelezettségének teljesítése vonatkozásában.

A lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményeihez igazodó feltételeit. A szociális bérlakások esetén tehát kizárólag jövedelmi, vagyoni helyzetre vonatkozó feltételek meghatározásra vonatkozik a jogalkotási felhatalmazás.

A Rendelet 5. § (2) bekezdés d) pontjának, valamint 6. §-ának rendelkezései törvénysértő módon túlterjeszkednek a felhatalmazás keretein, ezért szükséges ezek hatályon kívül helyezése.

A Rendelet az alábbi, az Ltv. alapján kötelezően szabályozandó elemeket nem, vagy részben szabályozza:

- bérlőtársi szerződés megkötésének feltételei,
- befogadható személyek köre és a befogadás szabályai,
- a lakbérnek a bérbeadás jellege szerint differenciált mértéke,
- a volt állami lakások elidegenítéséből származó bevétel felhasználásának részletes szabályai.

A szakmai segítségnyújtásban leírtak, valamint a jogszabályi környezet változása alapján indokolt a Rendelet felülvizsgálata, az érintett rendelkezések módosítása, illetve hatályon kívül helyezése.

Előzetes hatásvizsgálat a rendelethez:

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.

Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

Ennek során vizsgálni kell:

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) alapján az alábbiakról tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet:

A tervezett jogszabály jelentősnek ítélt hatásai:

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása: az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek igénybevételeinek szabályozása

Környezeti, egészségi következménye: nincs;

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: nincs;

A jogszabály megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következménye: a felügyeleti szerv által előírt felülvizsgálat, a hatályos jogszabályoknak megfelelő önkormányzati rendelet megalkotása, jogalkotási kötelezettség teljesítése;

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak, nem jelent többletterhet az eddigiekhez képest.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § alapján az előterjesztésben a jogszabály indokolása is kifejtésre került.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és fogadja el a rendelet-tervezetet.

Tótkomlós, 2024. március 22.



Zsura Zoltán János
polgármester

Előterjesztést készítette: Zsarnai Anita aljegyző

Az előterjesztést látta: dr. Kormányos László jegyző

**Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2024. (III....) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló
helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 12/1994. (VII. 9.)
önkormányzati rendelet módosításáról
(tervezet)**

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés (a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 12/1994. (VII. 9.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) 4. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.”

2. §

A Rendelet 5. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„5.§

- (1) Szociális helyzete alapján az a személy tekinthető rászorultnak, akinek családjában - a vele együtt költöző személyeket is figyelembe véve - az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének 150 %-át, egyedülálló esetén a 170%-át, és a család tagja egyikének sincs vagyona.
- (2) A jövedelemszámításnál és a vagyon meghatározása során a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról 1993. évi III. törvény 4. § (1) és (1a) bekezdéseiben foglaltakat kell megfelelően alkalmazni.”

3. §

A Rendelet 17. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„17. §

- (1) A Lakástörvény 21. § (2) bekezdésben meghatározott személyeken kívül a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadhatja élettársát, ha az élettárs beköltözhető lakástulajdonnal vagy más önkormányzati lakás bérleti jogával nem rendelkezik.
- (2) Önkormányzati lakásra az Lakástörvény 4. § (4) bekezdésében foglaltak kivételével bérlőtársi szerződés vagy társbérleti szerződés nem köthető.
- (3) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – a Lakástörvény alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével – másik lakásra nem tarthat igényt, részére a bérbeadó elhelyezési kötelezettséget nem vállal.
- (4) Bérbeadó a lakás albérletbe adásához nem járul hozzá.”

4. §

A Rendelet 24. §-a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlo köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.”

5. §

A Rendelet 38. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

38. §

„(1) A bérlo a helyiségbe más személyt csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A bérbeadó a bérlo részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához akkor adhat hozzájárulást, ha a bérlo által végzett és a befogadni kívánt személy által folytatni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja és a befogadott személy a bérlo szerződésének megszűnése esetén cserehelyiségre nem tart igényt.

(3) A bérlo a helyiség bérleti jogát nem ruházhatja át, nem cserélheti el, a helyiséget albérletbe nem adhatja.”

6. §

A Rendelet 44/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„44/A. §

(1) A Képviselő-testület az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületek elidegenítéséből származó, elkülönített számlán kezelt pénzösszeg felhasználásáról az éves költségvetésében dönt.

(2) Az elkülönített számlán kezelt összeg felhasználható:

- a) önkormányzati lakások felújítására, azzal együtt végzett korszerűsítésre,
- b) új önkormányzati lakás vásárlására, építésére,
- c) lakáscélú helyi támogatásokra.

7. §

A Rendelet 28. § (1) bekezdés a) pontjában az „öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb” szövegrész helyébe a „szociális vetítési alap” szövegrész lép.

8. §

A Rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

9. §

(1) Hatályát veszti a Rendelet

- a) 6-7. §-a,
- b) 16. §-a,
- c) 18. §-a,

- d) 20. §-a,
- e) 39-40. §-a.

(2) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

Tótkomlós, 2024. március 28.

Zsura Zoltán János
polgármester

dr. Kormányos László
jegyző

Záradék: A rendelet kihirdetése 2024. március ... napján megtörtént.

Tótkomlós, 2024. március

dr. Kormányos László
jegyző

1. Melléklet

Szociális jelleggel bérbeadott lakások helyiségek bérleti díja

Komfortfokozat	Lakbér bruttó mértéke Ft/m ² /hó
1./ Összkomfortos	,-
2./ Komfortos	,-
3./ Félkomfortos	,-
4./ Komfort nélküli	,-

Egyéb jogcímen bérbeadott lakások helyiségek bérleti díja

Komfortfokozat	Lakbér bruttó mértéke Ft/m ² /hó
1./ Összkomfortos	684,-
2./ Komfortos	542,-
3./ Félkomfortos	208,-
4./ Komfort nélküli	117,-