

Előterjesztés:

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet elfogadásáról

Testületi ülés dátuma:

2023. 10. 26.

Készítés ideje:

2023. 10. 17.

Készítette:

dr. Péter Zsuzsanna

Ellenőrizte:

-

Jóváhagyta:

dr. Hoffmann Zsolt

Tárgyalja meg:

	Nyílt ülés	Zárt ülés
Képviselő-testület	X	
Pénzügyi és Gazdasági Bizottság	X	
Ügyrendi, Civil kapcsolatok és Közművelődési Bizottság	X	
Egészségügyi és Szociális Bizottság	X	
Oktatási, Sport, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság		
Roma Nemzetiségi Önkormányzat		



Kunszentmárton Város Polgármesterétől

Előterjesztés

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet elfogadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztálya törvényességi felhívással élt az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 35/2013.(IX.13.) önkormányzati rendelettel kapcsolatban. A törvényességi felhívásban a rendelet bevezető részével, a kötelezően szabályozandó tartalmi elemekkel, bizonytalan feltételt meghatározó rendelkezésekkel, jogszabálysértő bérbeadási feltételekkel, a lakbértámogatás szabályozásának hiányával kapcsolatos jogszabálysértésekre hívta fel az önkormányzat figyelmét, azzal hogy A törvényességi észrevétel megtárgyalásának és a jogszabálysértés megszüntetésének határideje 2023. szeptember 30. Mivel a törvényességi felhívás kitér arra is, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 79.§ (1) bekezdése szerint: „Az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.”, ezért kértük a Kormányhivatalt, hogy a helyi érdekképviselői szervekkel történő előzetes véleményezéssel a határidőt 2023. október 31. napjára történő módosítását engedélyezze.

A felülvizsgálat keretében egy új lakásrendelet elfogadására teszek javaslatot.

A rendelettervezet a jelenleg hatályos rendelethez képest

- tartalmazza a Ltv.-ben szereplő valamennyi a bevezető rendelkezésekben kötelezően feltüntetendő felhatalmazó rendelkezést, a véleményezési jogkörrel rendelkezők véleménykérését is,
- nem tartalmazza a rendalkotás célját, amely 2023. 07. 05-től hatályos jogszabály módosítás alapján csak a bevezető rendelkezésben lehet szerepeltetni,
- tartalmazza az eddig nem, vagy csak részben szabályozott a Ltv. 2. mellékletében lévő tárgyköröket, úgy mint:
 - tartalmazza bérlőtársi szerződés megkötésének feltételeit,
 - tartalmazza a bérbeadó és bérlő jogainak és kötelezettségeinek teljeskörű a szerződés megszűnéskor és a karbantartási kötelezettségekkel kapcsolatos felsorolását (amelyet a lakásbérleti szerződésekben rögzítettünk eddig)
 - tartalmazza a lakásba történő befogadás feltételeit,
 - tartalmazza a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díját (amelyet a lakásbérleti szerződésekben rögzítettünk eddig)
 - tartalmazza az önkormányzati bérlakás bérlője részére nyújtott lakbértámogatást, amelyet a szociális támogatásokról szóló önkormányzati rendelet tartalmazott, de a törvényességi felhívásban hivatkozott Alkotmánybírósági döntés alapján ezt a lakásrendeletben kell szabályozni,

- az elővásárlási joggal érintett és nem érintett lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének a részletszabályait (szerződéses kamat, vagy kamatmentesség kikötését, az eladó ajánlatának tartalmi elemeit, a vételárhátralék megfizetésére adott engedmények feltételeit).

Külön kiemelő, hogy:

- újraszabályoznánk a lakásbérleti jogviszony jogcímeit a Ltv valamint az elmúlt évek gyakorlata figyelembevételével (kikerül a piaci elvű bérbeadás esetén a „lakásgazdálkodási feladatok ellátására” és „törvényi kötelezettség alapján” jogcím)
- nem engedi a lakás egy részének nem lakás céljára történő hasznosítását (a jelenlegi szabályok a Kormányhivatal szerint nem egyértelműek, nehezen értelmezhetőek, valamint az utóbbi 10 évben nem volt rá gyakorlat)
- nem tartalmazza a szociális helyzet alapján történő bérbeadásnál, hogy a kijelölendő bérlő kunszentmártoni állandó lakóhellyel kell rendelkezzen, mivel ez a kikötés a Kormányhivatal szerint jogszabályba ütközik,
- nem szűkíti a közérdekű célból történő bérbeadás esetén a lakásba fogadás és a bérleti jogviszony folytatásának - jelenleg hatályos rendeletünkben lévő – feltételeit, mivel ez a kikötés a Kormányhivatal szerint jogszabályba ütközik,
- nem tartalmazza Ltv. 29. §-ban részletesen rögzített a lakás bérleti jogának csereszerződés keretében történő cseréjét.
- nem engedi a bérlemények albérletbe történő adását,
- a lakások és azok bérleti díjai – bérbeadási jogcímenként külön - három mellékletbe kerültek felsorolásra.

A lakásrendelet tervezete előzetes érdekképviselői szervek által történő véleményezés céljából, 2023. október 4. napján hirdetményt tettünk közzé (önkormányzat honlapján és a városháza hirdetőtábláján). Az előterjesztés elkészítésének időpontjáig vélemény, észrevétel nem érkezett.

A rendelettervezetet előzetes véleményezésre megküldtük a képviselő-testület tagjainak valamint az érintett szakbizottságok tagjai részére is, azzal hogy javaslataikat, észrevételeiket küldjék meg részünkre.

Az előterjesztés mellékleteként csatolt tervezet (korrektúra ablakban jelzettek szerint) tartalmazza a beérkezett módosítási javaslatokat. A tervezetben szereplő (sárga színnel kiemelt 12. § (3) és 19. § (4) bekezdés b), c) pontjaira tett észrevétel vonatkozásában, kérem a testületet, hogy véleményét fogalmazza meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a rendeletet fogadja el.

Kunszentmárton, 2023. október 17.

Wenner-Várkonyi Attila
polgármester

HATÁSVIZSGÁLAT

az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet elfogadásáról

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint 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.

Kunszentmárton Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló új önkormányzati rendeletében foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

1. Társadalmi hatások:

A rendelet elfogadásával, a szociális helyzet alapján történő bérbeadási jogcím esetén a jogosultsági feltételként meghatározott egy főre számított jövedelemhatár jelentős mértékű megemelésével esetlegesen több arra szociálisan rászorult személy válik jogosulttá lakásigénylők névjegyzékébe történő felvételre. Az önkormányzati tulajdonú bérlők részére nyújtható lakbértámogatás rendeletbe történő beemelése a már meglévő települési támogatási forma szabályaival azonos feltételek szerint került megfogalmazásra, így ennek társadalomra (és bérlakóinkra) vonatkozó hatása nincs.

2. Gazdasági, költségvetési hatások:

A tervezet 1. mellékletében szereplő felsorolásból kikerült a Kungyalu, Móra Ferenc u. 18. szám alatti, lakhatásra alkalmatlan ingatlan, mely jelenleg üresen áll. A lakás kivezetése a lakásállományból bérleti díj bevétel csökkenést eredményez. A lakbér mértékek a jelenleg hatályos (2023. január 1. napjától módosított) rendelet szerinti bérleti díjakat tartalmazza. Az önkormányzati tulajdonú bérlők részére nyújtható lakbértámogatás e rendeletbe történő beemelése a már meglévő települési támogatási forma szabályaival azonos feltételek szerint került megfogalmazásra, így ennek többletkiadási vonzata nem várható.

3. Környezeti és egészségügyi következmények

A rendeletben foglalt rendelkezések végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása, következménye nincs.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet megalkotásával az adminisztráció növekedése nem várható.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A hatályos rendelet hatályon kívül helyezését és új rendelet elfogadását a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztályának törvényességi felhívása, és az abban foglaltak figyelembevételére teszi indokolttá. Az új rendelet megszövegezésénél figyelembe vettük az elmúlt évek joggyakorlata során tapasztaltakat, annak megfelelően került átdolgozásra a 2013-ban elfogadott rendeletünk.

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek nem változnak, a pénzügyi feltételek az önkormányzat adott évi költségvetésében biztosítottak.

Wenner-Várkonyi Attila
polgármester