

ELŐTERJESZTÉS

Kerekegyháza Várás Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. december 20-i ülésére

Tárgy: Az önkormányzati lakások bérletéről, elidegenítéséről szóló új önkormányzati rendelet megalkotása

Előterjesztő:

dr. Kelemen Márk
polgármester

Az előterjesztést készítette:

Halcsikné Szabó Ágnes
pü irodavezető

Vincze Miklós
jegyző

Véleményezésre és tárgyalásra
megkapta:

A képviselő-testület bizottságai

Törvényességi véleményezésre
megkapta:

Verosztáné Csorba Mónika
aljegyző

Jóváhagyom:

Verosztáné Csorba Mónika
aljegyző

Pénzügyi iroda részéről látta:

Halcsikné Szabó Ágnes
pénzügyi irodavezető

Döntési javaslat: rendelet-tervezet, határozat-tervezet
Döntési változatok száma: 1
Melléklet: rendelet-tervezet, házi rend, hatásvizsgáló lap

Kerekegyháza Város Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS

Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. december 20-i ülésére

Tárgy: Az önkormányzati lakások bérletéről, elidegenítéséről szóló új önkormányzati rendelet megalkotása

Tisztelt Képviselő-testület!

A T. Képviselő-testület az önkormányzati lakások bérletéről, elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletét 2015. évben alkotta újra.

A vármegyei kormányhivatalok a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletével kapcsolatos 2023. évi ellenőrzési munkaterve szerint célvizsgálatot hajtottak végre a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Ltv.) foglalt előírások maradéktalan teljesítésével kapcsolatban az önkormányzati rendeletekben. A vármegye összes településére vonatkozó szakmai segítségnyújtás mellett, önálló szakmai segítségnyújtást is kaptunk a lakásrendeletünkkel kapcsolatban, az azokban foglaltakat az alábbiak szerint ismertetem röviden összefoglalva:

- a rendelet rendelkező részében nem lehet felhatalmazó jogszabályhelyként a Ltv. 2.mellékletére hivatkozni, fel kell sorolni az összes jogszabály helyet (felhatalmazó rendelkezések, és feladatkörök is).
- a Ltv. nem tartalmazza a szolgálati lakásként alkalmazott bérbeadási fogalmat, csak piaci elvű bérlakás; költségelvű bérlakás, szociális bérlakás jogcímenen lehet bérbeadni a bérlakásokat. A jelenlegi „szolgálati” lakásainkat a költségelven bérbeadandó bérlakások közé soroltuk át.
- nem lehet bérbeadási feltétel, hogy a kerekegyházi önkormányzati adóhatósággal szemben a bérlőnek nincs adó és adók módjára behajtandó egyéb köztartozása, ezen előírást nem tartalmazza a Ltv.
- Ltv. és mögöttes jogszabályként Ptk. tartalmazza a jogviszony megszűnési eseteket, így további okok, pl: a kertgondozás hiánya, albérletbe adás nem lehetnek felmondási okok.
- Ltv. értelmében szabályozni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadását is, a szabályozásra a vagyonrendeleti hivatkozás nem felel meg. Mivel nincs ilyen helyiségünk, amit megállapítunk a rendeletben, így azt nem is szabályozzuk.
- szabályozni kell a társbérlői jogviszonyt.
- büntetőkamatot nem számíthat fel a bérbeadó, csak a jegybanki alapkamat érvényesíthető a hátralékra.
- a bérbeadó a bérlakásokat nem ellenőrizheti bármikor, és bármilyen okkal, Ltv. egy alkalmat ír elő, indokkal alátámasztva, jelen javaslat a fűtésszezon megkezdése előtti ellenőrzést tartalmazza.
- biztosítani kell a lakbértámogatást, szociális bérlakás esetében tartalmazza a tervezet, abban az esetben, ha kérelmező nem részesül ezen támogatási célra települési támogatásban.
- bérbeadási feltételeket teljes mértékben szabályozni kell a rendeletben: az új lakásbérleti szerződés a rendelet melléklete, így a bérbeadási feltételek ismertek, és a rendeletben szabályozásra is kerülnek.

A fentiek szerint a lakásrendeletünk a hatályos jogszabályok alapján felülvizsgálatra került, és a megállapítások maradéktalan, egyértelmű teljesítése érdekében új lakásrendelet megalkotására teszek javaslatot, amely melléklete az új lakásbérleti szerződés, az strukturáltan tartalmazza az eddig alkalmazott előírásainkat, és az új tartalmi elemeket is.

A közösségi együttélési szabályokat, a lakáshasználattal kapcsolatos tulajdonosi elvárásokat, és a bérlők jogait, kötelezettségeit egy új házirendben foglaltuk össze.

A javaslat tartalmazza a bérleti díj emelésére vonatkozó rendelkezést, az alkalmazandó bérleti díjakat az alábbiak szerint mutatom be:

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérleti díja:			
Sorszám	Megnevezés	jelenleg alkalmazott bérleti díjak	javasolt bérleti díj 2024.02.01. napjától
1.	Jelenlegi szolgálati lakások bérleti díja, jogszabály alapján átsorolva a költségelvű bérlakások közé, mint központi bérlakások	605 Ft/m ²	726 Ft/m ²
2.	Költségelvű bérlakások bérleti díja		
2.1	Kislakások bérleti díja	977 Ft/m ²	1075 Ft/m ²
2.2	Nagylakások bérleti díja	825 Ft/m ²	908 Ft/m ²
3.	Szociális bérlakások bérleti díja		
3.1	Kislakások bérleti díja	505 Ft/m ²	555 Ft/m ²
3.2	Nagylakások bérleti díja	441 Ft/m ²	485 Ft/m ²

A jogszabályban előírt, elvárt bérleti díjszámítási módnak történő megfelelés és az elmúlt időszak negatív gazdasági folyamataira való reflektálás érdekében mindenképpen szükséges a jelenleg hatályos díjak felülvizsgálata, különös tekintettel arra, hogy a költségelvű bérlakások esetében biztosítani kell a bérleti díj értékállóságát, és a ráfordítások ellenértéke biztosítását. A felülvizsgálat egyik fő oka a lakáspiacon bekövetkezett változások (albérlési díjak növekedése, a lakásépítések számának csökkenése), a másik nagyon erőteljes gazdasági ok az ukrán háború miatt kialakult inflációs folyamatok, a bérlakásokba beépített gépek, berendezések (pl: kazán, tűzhely, stb.) beszerzési árának jelentős növekedése, a munkaerő – a minimálbéremelkedések – árának folyamatos növekedése. Az ismertetett törvényi előírás és a negatív gazdasági hatások ellensúlyozása, a bérleti díjak értékállósága megőrzése érdekében a költségelvű bérlakások esetében legalább 10%-os mértékű emelés, míg a „szolgálati lakások” esetében a felzárkózás érdekében 20%-os mértékű emelés szükséges. Ezen előterjesztés értelmében költségelvű bérlakások esetében is biztosítani kell a fentebb ismertetett előírásokat. A költségelvű bérlakásaink esetében a kisebb lakások négyzetméter alapú egységára azért magasabb, mint a nagyobbak, mert a jelentkező üzemeltetési, karbantartási költségek azonosak (pl: kazáncsere azonos költség, de kisebb területre kell leosztani), másrészt ezen lakásokra nagyobb a kereslet is.

A Ltv. 79. § (1) bekezdése értelmében: „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.” Ezen előírásnak eleget tettünk a rendelet-tervezet kifüggesztésre került, érdekképviselői szerv nem nyújtott be Önkormányzatunkhoz véleményezést.

A rendelet-tervezet részletes indokolása:

ad. 1. §

A rendelet hatályát határozza meg: Kerekegyháza Város Önkormányzata tulajdonában álló minden lakásra kiterjed. Az Önkormányzat nem rendelkezik nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel.

ad. 2-4. §

Meghatározza a bérbeadói jogkörök gyakorlóját: Városgazdasági Nonprofit Kft; bérlőkijelölést a képviselő-testület városfejlesztési feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottsága (továbbiakban: bizottság) gyakorolja, a képviselő-testület döntési jogköreit mutatja be: bérleti díj meghatározása, elidegenítés, bérlakás hasznosítási jogcím. A bérleti jog pályázat útján nyerhető el. A jogosultsági feltételek meghatározása. A bérlakás költségelven, vagy szociális bérlakásként hasznosítható.

ad. 5-7. §

Szociális bérlakások bérbeadási, jogosultsági feltételeit határozza meg. A szociális alapon bérbeadott lakások esetében a lakbértámogatás jogosultsági feltételeit határozza meg. Nem jogosult lakbértámogatásra az, aki települési támogatásban részesült ezen a jogcímen. A pályázatbenyújtási feltételeket szabályozza.

ad. 8. §

Költségelven bérbeadandó bérlakások bérbeadási, jogosultsági feltételeit határozza meg. A pályázat elbírálási feltételeit határozza meg.

ad. 9-12. §

A lakásbérleti jogviszonyt szabályozza. A meghosszabbítási feltételeket ismerteti. Tiltja az albérletbe adást. Kötelezi a bérlőt az udvar, közös használatú helyiségek, utcarész tisztántartására. A bérlakás felújításával kapcsolatos szabályokat tartalmazza. A bérlő köteles a bérleményt életvitelszerűen használni. Bérbeadói ellenőrzési jogkör biztosítása.

ad. 13-14. §

Bérleti díj mértékét határozza meg. Késedelmes fizetés esetén alkalmazható szankciókat és a részletfizetés szabályait ismerteti.

ad. 15. §

Bérlőtársi, és társbérleti jogviszony létesítésének feltételeit határozza meg.

ad. 16. §

A bérlő által befogadható személyek körét, és annak szabályait ismerteti.

ad. 17. §

A lakáscsere szabályait határozza meg.

ad. 18. §

Bérleti jogviszony megszűnését szabályozza.

ad. 19. §

A jogcím nélküli lakáshasználat esetében fizetendő lakáshasználati díj időpontját, mértékét határozza meg: a 3. hónaptól háromszoros összeg.

ad. 20. §

Adatvédelemre vonatkozó rendelkezések meghatározása.

ad. 21-25. §

Önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítése szabályainak meghatározása:

- a költségelví bérlakások használatba vételi engedélytől számított 20 évig nem idegeníthetők el,
- elővásárlási jog meghatározása,
- részletfizetés szabályai,
- lakások pályázati úton történő értékesítésének szabályai,
- a lakás értékesítéséből származó bevétel felhasználásának szabályai.

ad. 26. §

Hatályon kívül helyezi Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások bérletéről, elidegenítéséről szóló 7/2015.(II.26) önkormányzati rendeletét.

ad. 27. §

Módosítja az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet 1.mellékletét: a bizottság dönt a lakbértámogatási kérelmek elbírálásáról a szociális bérlakások esetében.

ad. 28. §

Hatályba léptető rendelkezést tartalmazza: 2024. február 1. napja.

Az egyszerűsített hatásvizsgálati lap az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendelet-tervezetet, határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjenek.

Kerekegyháza, 2023. december 14.

dr. Kelemen Márk
polgármester

Határozat-tervezet

...../2023. (XII. 20.) sz. Normatív Kth.

Kerekegyháza Város Önkormányzata tulajdonában álló bérlakások házirendje elfogadása

Normatív Határozat

Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete, mint Kerekegyháza Város Önkormányzata tulajdonában álló bérlakások tulajdonosa elfogadja a – határozat mellékletét képező – házirendet.

Felelős: dr. Kelemen Márk polgármester

Határidő: 2024. január 1.

1. számú melléklet:
Hatásvizsgálati lap:

Egyszerűsített hatásvizsgálat lap					
Hatásvizsgálat típusa*	előzetes / utólagos				
Vizsgálat ideje	2023.12.14.				
Vizsgált rendelet megnevezése	Az önkormányzati lakások bérletéről, elidegenítéséről szóló új önkormányzati rendelet megalkotása				
1. lépés: Stakeholder elemzés - az egyszerűsített módszertan alapján					
	Érintett 1	Érintett 2	Érintett 3	Érintett 4	Érintett 5
Azonosított Stakeholderk (érintetti csoportok) megnevezése:	önkormányzat	lakosság	Városgazdasági Nonprofit Kft		
Céljaik azonosítása (pénzügyi, szakmai, kényelmi):	szabályszerű, önkormányzati lakások bérlete és elidegenítése gazdaságos szolgáltatás nyújtása	egyszerű, átlátható lakásbérlet	szabályszerű, gazdaságos üzemeltetési szolgáltatás nyújtása		
Viselkedésük (semleges vagy blokkoló):	támogató	semleges	támogató		
2. lépés: Vizsgálendő hatások azonosítása					
Vizsgálendő hatás	Lakosságra gyakorolt hatás	Foglalkoztatásra, szociális helyzetre gyakorolt hatás	Környezetre gyakorolt hatás	Gazdaságra, költségvetésre gyakorolt hatás	Egészségre gyakorolt hatás
Hatás (probléma) leírása	kiadható lakás bérlemények növekedése	helyi munkavállalás elősegítése	nem jellemző	árbevétel	nem jellemző
Melyik Stakeholder csoporttal kapcsolatos?	önkormányzat és szervei	helyi munkavállalók	nem jellemző	önkormányzat	nem jellemző
Hatása a Stakeholder csoportra:	szolgáltatás nyújtása, igénybe vétele				
Érintett jogszabályi rendelkezés/ek		új rendelet megalkotása	új rendelet megalkotása	új rendelet megalkotása	új rendelet megalkotása
3. lépés: a rendeletben foglaltak megvalósításának számszerűsítése (egyszerűsített CBA elemzés)					
Költségbecslés	Számszerűsíthető költség tétel**	Költségelven bérlakások bérleti díja Központi bérlakások díja 726 Ft/m ²			

		Kislakások bérleti díja 1075 Ft/m ² Nagylakások bérleti díja 908 Ft/m ² Szociális bérlakások bérleti díja: Kislakások bérleti díja 555 Ft/m ² Nagylakások bérleti díja 485 Ft/m ²
	Számszerűsíthető költség mértéke	n.a
	Egyéb költségek*** megnevezése	n.a
	Egyéb költség számszerűsített mértéke**** (pl.: esetleges kártérítés)	n. a
	Költség mennyisége	n.a
	Számítás eredménye	n.a
Költség várható mértéke	<i>(számszerűsíthető költség mértéke + egyéb költség számszerűsített mértéke) x költség mennyisége =</i>	
Számítás eredménye		
Várható haszon mértéke	Előre nem becsülhető. Elsődleges cél: lakhatási feltételek biztosítása	
Várható költség mértéke a várható haszonhoz képest	<u>alacsony</u> / közepes / magas	
Szabály módosítás szükséges*	<u>igen</u> / nem (önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése)	
Egyéb javaslat	Közzététel a helyben szokásos módon: honlap, hírlevél, hirdetőfalak, nemzeti jogszabálytár	