





ELŐTERJESZTÉS

Rákócziújfalva Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2019. május 23-ai soron kívüli, nyílt ülésére

az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló új önkormányzati rendelet megalkotásáról és

az önkormányzati tulajdonú lakások és egyéb helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 12/2006. (VI. 16.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Rákócziújfalva Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 12/2006. (VI. 16.) önkormányzati rendeletével alkotta meg az önkormányzati tulajdonú lakások és egyéb helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletét, mely egy alkalommal, 2009-ben módosításra került.

A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztálya törvényességi felhívással élt a fenti rendelet vonatkozásában.

A törvényességi felhívás értelmében a rendelet bevezető része hatálytalan jogszabályokra hivatkozik, a rendelet több esetben az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdése szerinti jogállamiság fogalmából eredő jogbiztonság követelményébe ütközik, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvénnyel ellentétes rendelkezéseket tartalmaz.

Fentiekre tekintettel, annak érdekében, hogy minden tekintetben meg tudjuk szüntetni a jogsértést, nem a jelenleg hatályban lévő rendelet módosítását javaslom, hanem egy új rendelet megalkotását, ezzel egyidőben pedig a jelenleg hatályban lévő 12/2006. (VI. 16.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezését.

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

Rákócziújfalva, 2019. május 13.


Kósa Lajos
polgármester

R E N D E L E T - T E R V E Z E T

Rákóczifalva Város Önkormányzata Képviselő-testületének

_____/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelete

az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

Rákóczifalva Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 9) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (2) és (4) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. §-ában, 49. §-ában, 53. §-ában, valamint 54. § (1), (2) és (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet célja, hatálya

1. § A rendelet célja, hogy megállapítsa Rákóczifalva Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának törvényben nem szabályozott részletes szabályait, valamint eljárási rendjét.

2. § A rendelet hatálya kiterjed Rákóczifalva Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló lakásokra (a továbbiakban: lakások) és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiségek).

II. Fejezet

A lakásbérleti jogviszony szabályai

2. A lakások bérbeadásának általános szabályai

3. § (1) A lakások bérbeadásának jogcíme lehet:

- a) szociális célú, vagy
- b) költségelven.

(2) A bérbeadásokról hirdetményt kell közzétenni a helyben szokásos módon.

(3) A hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a lakás adatait (pontos címét, komfortfokozatát, helyiségek számát rendeltetés szerint, alapterületét, műszaki jellemzőit),
- b) a lakbér mértékét,

- c) a pályázati jogosultság feltételeit,
 - d) a pályázat benyújtásának módját és határidejét,
 - e) a meghirdetett lakás megtekintésének időpontját,
 - f) a pályázattal kapcsolatos információkérés lehetőségét,
 - g) a pályázatok elbírálásának időpontját és az eredményhirdetés módját.
- (4) A lakások bérleti jogviszonyának elteltével, illetve a saját lakástulajdon megszerzésével a bérleti jogviszony a bérbeadó elhelyezési kötelezettsége nélkül szűnik meg. A bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást a vele ott élőkkel együtt.
- (5) A lakásbérleti szerződés a bérlő kérelmére meghosszabbítható, amennyiben a bérbeadás feltételei továbbra is fennállnak.
- (6) A bérlő a határozott idő lejártát megelőző 30. napig kérheti lakása további bérbeadását.
- (7) A bérbeadás további feltétele, hogy a bérlő köteles a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban tartózkodni.
- (8) A lakások bérlő által albérletbe nem adhatók.
- (9) A bérbeadó – kivéve a szociális célú bérbeadást - két havi bérleti díj összegének megfelelő óvadék megfizetését köti ki, melyet a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg kell megfizetni.
- (10) A lakásokra vonatkozó bérbeadási jogokat a polgármester gyakorolja.

3. Szociális alapon történő bérbeadás szabályai

- 4. §** (1) Szociális alapon történő bérbeadásra az a nagykorú személy jogosult, aki
- a) Rákóczi falva városban bejelentett lakóhellyel vagy bejelentett tartózkodási hellyel rendelkezik,
 - b) Ő és a vele együtt költöző családtagja, hozzátartozója nem rendelkezik általuk használható és lakható ingatlan tulajdonjogával, haszonélvezeti-, használati- vagy bérleti jogával,
 - c) rendelkezik havi rendszeres jövedelemmel,
 - d) tulajdonában nincs 1.000.000,- Ft-ot meghaladó vagyontárgy,
 - e) az egy főre eső havi nettó jövedelem egyedülálló személy esetében az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 300%-át, család esetében a 200%-át nem haladja meg.
- (2) Jövedelemnek a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.) 4. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározottak minősülnek.
- (3) Szociális alapon lakás 5 évre, de legfeljebb a saját tulajdonú lakás megszerzéséig adható bérbe.

4. Költségelven történő bérbeadás szabályai

- 5. §** (1) Költségelven történő bérbeadásra az a nagykorú személy jogosult, aki
- a) Rákóczi falva városban bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik, vagy munkahelye Rákóczi falván van,
 - b) lakástulajdonnal vagy annak haszonélvezeti jogával nem rendelkezik,
 - c) rendelkezik havi rendszeres jövedelemmel,
 - d) tulajdonában nincs 1.000.000,- Ft-ot meghaladó vagyontárgy,

e) az együtt költözők egy főre eső havi nettó jövedelme a 4. § (1) bekezdés e) pontjában foglaltakat meghaladja.

(2) Jövedelemnek az Szt 4. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározottak minősülnek.

(3) Költségelven lakás 2 évre, de legfeljebb a saját tulajdonú lakás megszerzéséig adható bérbe.

5. A lakbér mértéke

6. § (1) Szociális célú bérbeadás esetén a lakbér mértéke

a) Összkomfortos lakásnál 300,- Ft/m²/hó

b) Komfortos lakásnál 250,- Ft/m²/hó

c) Komfort nélküli lakásnál 150,- Ft/m²/hó.

(2) Költségelven történő bérbeadás esetén a lakbér mértéke

a) Összkomfortos lakásnál 350,- Ft/m²/hó

b) Komfortos lakásnál 300,- Ft/m²/hó

c) Komfort nélküli lakásnál 200,- Ft/m²/hó.

6. A bérbeadói hozzájárulás szabályai

7. § (1) A lakásba a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.) meghatározott személyek kivételével más személy befogadásához történő hozzájárulás megadásáról a bérbeadó dönt.

(2) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell benyújtani.

(3) A kérelemhez csatolni kell a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérlő és a bérbeadó között létrejött bérleti szerződés megszűnésével egyidejűleg a lakást elhelyezési igény nélkül elhagyja.

7. Jogcím nélküli használat

8. § (1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó – az ilyen használat kezdetétől számított hat hónap elteltét követő naptól – a lakásból való kiköltözésig emelt használati díjat köteles fizetni.

(3) Az emelt lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított

a) 7-12 hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének háromszoros,

b) 13-18 hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének hatszoros,

c) a 19. hónaptól kezdve a lakás lakbérének tízszeres összegét.

III. Fejezet

A helyiségbérleti jogviszony szabályai

8. A helyiségek bérbeadásának általános szabályai

9. § (1) A helyiségek hasznosítására pályázat is kiírható.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség adatait (pontos címét, komfortfokozatát, helyiségek számát, alapterületét, műszaki jellemzőit, felszereltségét),
- b) a bérleti szerződés időtartamát,
- c) a pályázati induló bérleti díjat,
- d) az előre egy összegben megfizetendő három havi bérleti díjnak megfelelő összegű biztosítékról történő tájékoztatást,
- e) a pályázat benyújtásának módját és határidejét,
- f) a meghirdetett helyiség megtekinthetőségének időpontját,
- g) a pályázattal kapcsolatos információkérés lehetőségét,
- h) a pályázatok elbírálásának időpontját és az eredményhirdetés módját.

(3) Eredménytelen pályázat esetén új pályázat kiírására van lehetőség.

(4) A bérleti szerződés határozott, illetve határozatlan időre köthető.

(5) A bérbeadó három havi bérleti díj összegének megfelelő biztosíték megfizetését köti ki, melyet a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg kell megfizetni.

(6) A határozott időre kötött helyiség bérleti szerződés a bérlő kérelmére meghosszabbítható, amennyiben a bérbeadás feltételei továbbra is fennállnak.

(7) A bérlő a határozott idő lejártát megelőző 30. napig kérheti a helyiség további bérbeadását.

(8) A helyiséget a bérlő más részére további bérletbe nem adhatja.

(9) A helyiségekre vonatkozó bérbeadási jogokat a polgármester gyakorolja.

9. Jogcím nélküli használat

10. § (1) A helyiséget jogcím nélkül használó az önkormányzatnak helyiséghasználati díjat köteles fizetni. A használati díjat az azonos rendeltetésű, hasonló fekvésű, felszereltséggel, helyiség-berendezéssel rendelkező helyiségek után fizetendő bérleti díj figyelembevételével kell megállapítani.

(2) A használati díjat a jogcím nélküli használat kezdetétől számított egy hónap elteltétől egy évig kétszeresére, a második és az azt követő években pedig a háromszorosára kell emelni.

(3) A bérbeadó a jogcím nélküli használatot a jogkövetkezményekről, a használati díj mértékéről, annak megfizetésének időpontjáról, módjáról köteles tájékoztatni.

IV. Fejezet **Lakások elidegenítésének szabályai**

10. Üres lakások értékesítése

11. § (1) Az üres lakás elidegenítéséről és az elidegenítés módjáról a képviselő-testület dönt.

(2) Elidegenítésre kijelölt üres lakás nyilvános pályázati vagy licit eljárás útján értékesíthető.

11. Bérlő által lakott lakások értékesítése

12. § Az Ltv. 49. §-a szerint elővásárlásra jogosult bérlő elővásárlási jogát írásban gyakorolhatja azon bérbbe adott lakások esetén, amelyet a képviselő-testület elidegenítésre kijelölt.

12. A lakás vételára

13. § (1) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett forgalmi érték 90%-a.

(2) A szerződés megkötésekor fizetendő vételár részlet a vételár 20%-a.

(3) A részletfizetés időtartama 15 év.

(4) A szerződéses kamat a szerződés megkötésének időpontjában érvényes jegybanki alapkamat.

(5) Elővásárlási jog esetén az ajánlati kötöttség időtartama 30 nap, amely a vételi ajánlatnak a jogosult részére történő kézbesítéskor kezdődik.

(6) Egyéb esetben a vételár a forgalmi értékkel egyezik meg.

(7) Elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése esetén is alkalmazandó a (2)-(4) bekezdések rendelkezései.

V. Fejezet **Helyiségek elidegenítésének szabályai**

14. § (1) Elővásárlási joggal érintett helyiségekre az elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítésére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

(2) Elővásárlási joggal nem érintett helyiségek elidegenítése a vagyongazdálkodásról szóló önkormányzati rendelet szabályai szerint történik.

VI. Fejezet **Záró rendelkezések**

15. § (1) Ez a rendelet kihirdetése napján lép hatályba. Egyidejűleg hatályát veszti Rákóczi falva Város Önkormányzata Képviselő-testületének az

önkormányzati tulajdonú lakások és egyéb helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 12/2006. (VI. 16.) önkormányzati rendelete.

(2) Ez a rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK irányelvvel összeegyeztethető rendelkezéseket tartalmaz.

Rákóczi falva, 2019. május 24.

Kósa Lajos
polgármester

Domány Katalin
jegyző

A rendeletet a képviselő-testület a 2019. május 23-i ülésén fogadta el.
A rendelet 2019. május 24. napján került kihirdetésre.

Domány Katalin
jegyző

Rákóczi falva Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet-tervezet

Általános indokolás

A rendelet-tervezet előkészítése során figyelembevételre került a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény és a jogszabályszerkesztésről szóló 6/2009. (XII.14.) IRM rendeletben foglalt szabályok.

A jogszabály megalkotásának indoka a jogszabály mindennapi alkalmazásának elősegítése és a jogállamiság elvéből következő jogbiztonság követelményének biztosítása.

A rendelet-tervezet a fenti szabályok figyelembevételével készült el.

Részletes indokolás

A rendelet 1. §-ához

A rendelet célját határozza meg.

A rendelet 2. §-ához

A rendelet hatályát rögzíti.

A rendelet 3. §-ához

A lakások bérbeadásának jogcímeit, a bérbeadás általános szabályait, feltételeit tartalmazza.

A rendelet 4. §-ához

Lakások szociális alapon történő bérbeadásának jogosultsági feltételeit határozza meg.

A rendelet 5. §-ához

A lakások költségelven történő bérbeadását szabályozza.

A rendelet 6. §-ához

Lakbér mértékére vonatkozó rendelkezés.

A rendelet 7. §-ához

Lakásba fogadás feltételeit rögzíti.

A rendelet 8. §-ához

Jogcím nélküli lakáshasználat következményeit szabályozza.

A rendelet 9. §-ához

Helyiségek hasznosításának módját, a pályázati kiírás tartalmát, biztosítékra vonatkozó szabályokat tartalmazza.

A rendelet 10. §-ához

Helyiségek jogcím nélküli használatának következményeit rögzíti.

A rendelet 11. §-ához

Üres lakások értékesítésének szabályait tartalmazza.

A rendelet 12. §-ához

Bérlő által lakott lakás értékesítésére vonatkozóan tartalmaz szabályokat.

A rendelet 13. §-ához

Értékesítés vételárának szabályozása, részletfizetés módja.

A rendelet 14. §-ához

Helyiségek elidegenítésének szabályait tartalmazza.

A rendelet 15. §-ához

Hatályba lépési és hatályon kívül helyezési rendelkezések, valamint jogharmonizációs záradék, az Európai Unió jogának való megfelelést tartalmazza.

Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a szerint a jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat megállapításai az önkormányzati rendelet-tervezet esetében az alábbiak:

I. A jogszabály megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható hatásai:

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseinek való megfeleltetés.

II. A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési, környezeti, egészségügyi és adminisztratív hatásai:

- a) Társadalmi hatással nem jár.
- b) Gazdasági hatással nem jár.
- c) Költségvetési hatása: nem változtat a költségvetési hatáson.
- d) Környezeti és egészségügyi hatással nem jár.
- e) Adminisztratív hatása: az adminisztratív feladatokon nem változtat.

III. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Rendelkezésre állnak.