



Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzat
Pénzügyi Bizottsága Elnökétől
Képviselő-testület 2022. október hónap 20. napján tartandó rendkívüli ülésére

Tárgy: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006. (XII.08.) önkormányzati rendeletének módosítása

Illetékes bizottság: Pénzügyi Bizottság
Döntési dokumentumok száma: 1 db
Döntési dokumentumok típusa: rendelet-tervezet
Nyílt ülés
Szavazás módja: minősített többség
Névszerinti szavazás: nem
Költségvetést érint: nem

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények, irányadó jogszabályok:

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat különösen a lakás- és helyiséggazdálkodás.

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályait a 30/2006. (XII.08.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: rendelet) állapította meg.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról a 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) rendelkezik.

A Lakás tv. 2. melléklete szerint az önkormányzat - e törvény keretei között - rendeletben határozza meg:

- a) a lakás bérbeadásának feltételeit [3. § (1)-(2) bekezdés, 12. § (5) bekezdés, 84. § (1)-(2) bekezdés],
- b) a bérletársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlet részére a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételeit [4. § (3) bekezdés, 5. § (3) bekezdés],
- c) a felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában [19. §, 9. § (1) bekezdés, 10. § (2) bekezdés, 15. §, 17. § (2) bekezdés, 18. § (1) bekezdés],
- d) a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit [20. § (3) bekezdés],
- e) a bérlet által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit [21. § (6) bekezdés],

f) a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályokat [23. § (3) bekezdés],

g) a cserelakás felajánlása helyett - megállapodás alapján - fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételeit [27. § (2) bekezdés],

h) az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozását is [31. § (2) bekezdés],

i) a lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételeit [33. § (3) bekezdés],

j) a lakbérnek a bérbeadás jellege - szociális, költségelvű vagy piaci alapú bérlet - szerint differenciált mértékét [13. § (1)-(2) bekezdések, 34. § (1)-(2) és (4)-(5) bekezdések, továbbá a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatok tekintetében a 86. §],

k) a lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait [34. § (3) és (6) bekezdések],

l) a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díját, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítani [35. § (2) bekezdés; 91/A. § 18. pont],

m) a lakásokra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával, a helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételeit [36. § (2) bekezdés],

n) a helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételeit [42. §],

o) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit [54. § (1)-(2) bekezdések, figyelemmel a 49. § és az 52-53. §-ok rendelkezéseire is], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit [54. § (3) bekezdés],

p) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértékét és megfizetésének módját, feltételeit [58. § (1)-(2) bekezdés], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételeit [58. § (3) bekezdés],

q) a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályait [62/B. § (2) bekezdés, továbbá a fővárosi önkormányzat tekintetében a 63. § (3) bekezdés],

r) a szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételeit [68. § (2) bekezdés],

s) az önkormányzat költségvetési szervének (vállalatának) saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felhatalmazást, illetőleg a bérbeadás feltételeit [80. § (1)-(2) bekezdések].

A Lakás tv. 12. § (4) bekezdése alapján a bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer vagy a szerződésben meghatározottak szerint évente több alkalommal - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

A Lakás tv. 12. § (4a) bekezdése szerint az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény 228. § (1) bekezdése alapján bevezetett járványügyi készültség esetén a (4) bekezdésben említett ellenőrzés az adott naptári évben nem kötelező.

A Lakás tv. 12. § (5) bekezdése alapján az önkormányzati lakás esetén a (4) bekezdésben említett ellenőrzés egy naptári éven belül történő lefolytatásának gyakoriságát önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

II. Döntési lehetőség bemutatása; döntés indokolása:

Javasolt a rendeletet kiegészíteni a lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzésével kapcsolatos rendelkezéssel, valamint a Hajdúhadház Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások felsorolását tartalmazó melléklettel.

Fentiekén túl javasolt módosítani a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére nyújtható lakbértámogatás szabályait.

A fentiek alapján az önkormányzati rendelet módosítását az alábbiak szerint javasolt elfogadni:

Hatályos szabályozás	Módosítás elfogadását követő szabályozás
	14/A. § <i>A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését havonta egy alkalommal ellenőrzi.</i>
	23. § (5) <i>A Hajdúhadház Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakásokat a rendelet 1. melléklete sorolja fel.</i>
24. § (1) A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzat lakbértámogatást nyújt az alábbiak szerint: Lakbértámogatásra az a bérlő jogosult, aki a Hajdúhadház Városi Önkormányzat képviselő testületének a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv. által szabályozott pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátások helyi szabályairól rendelkező 4/2007.(II.16.) rendeletében foglaltak szerint jogosult lakásfenntartási támogatásra. (2) A lakbér támogatás összege a lakbér 20 %-a.	24. § (1) <i>Az önkormányzat lakbértámogatást nyújt annak a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlőnek, akinek a családjában élő személyek semmilyen jövedelemmel nem rendelkeznek.</i> (2) <i>A lakbértámogatás összege a lakbér 20 %-a/hó. A lakbértámogatás a jogosultat a tárgyévre vonatkozóan illeti meg.</i>

**1. melléklet a 30/2006. (XII.08.)
önkormányzati rendelethez**

**Hajdúhadház Város Önkormányzata
tulajdonában lévő lakások**

4071 Hortobágy, Rózsa S utca 33.
4242 Hajdúhadház, dr Földi J utca 49/3.
4242 Hajdúhadház, dr Földi J utca 49.
4242 Hajdúhadház, Kossuth utca 42.
4242 Hajdúhadház, Epres utca 28.
4242 Hajdúhadház, Epres utca 32.
4242 Hajdúhadház, Szőlős utca 14.
4242 Hajdúhadház, Hajdú utca 20.
4242 Hajdúhadház, Bercsényi utca 66.
4242 Hajdúhadház, Hajnal utca 2.
4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 16.
4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 19.
4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 21.
4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 23.
4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 25.
4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 27.
4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 29.
4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 31.
4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 33.
4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 35.
4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 37.

Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 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 a Kormány által előterjesztendő törvényjavaslat, illetve kormányrendelet esetén a Kormányt, önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

A Jat. 17.§ (2) bekezdése szerint a hatásvizsgálat 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 Jat 17/A. §-a alapján a jogszabály előkészítőjének feladata, hogy az előzetes hatásvizsgálat eredményét mérlegelje, és - a jogalkotás alapvető követelményei figyelembevételével - akkor tegyen javaslatot a jogszabály megalkotására, ha az a szabályozási cél eléréséhez feltétlenül szükséges.

A fentiek alapján a rendeletalkotás várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat tükrében - az alábbi tájékoztatás adható:

a) a rendeletalkotás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A rendeletmódosítás társadalmi hatása, hogy a rendelet kiegészítésre kerül a lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzésével kapcsolatos rendelkezéssel, valamint a Hajdúhadház Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások felsorolását tartalmazó melléklettel. Módosulnak a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére nyújtható lakbértámogatás rendelkezései.

A rendelet-módosításnak gazdasági, költségvetési hatása nincs.

ab) környezeti és egészségi következményei:

A rendelet módosításának környezeti, egészségi következményei nincsenek.

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

A rendelet módosítása minimális adminisztratív terhet keletkeztet.

b) a rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A Rendelet módosítása a lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzésével kapcsolatos rendelkezéssel, valamint a Hajdúhadház Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások felsorolását tartalmazó melléklettel történő kiegészítése miatt és a szociális helyzet alapján

történő bérbeadással érintett bérlők részére nyújtható lakbértámogatás rendelkezéseinek módosítása miatt szükséges.

A lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzésével kapcsolatos rendelkezés hiányában a helyi jogalkotás, rendeletalkotás elmaradása esetén jogsértő állapot jönne létre. A jogalkotás elmaradása esetén a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal törvényességi felhívással élne az önkormányzattal szemben.

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

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

Indokolási kötelezettség

A Jat. 18. § (1) bekezdése alapján a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről.

A Jat. 18. § (2) bekezdése alapján a jogszabály tervezetének indokolásában tájékoztatást kell adni a javasolt szabályozás és az európai uniós jogból eredő kötelezettségek összhangjáról, valamint a 20. § szerinti egyeztetési kötelezettségről.

Az elfogadásra javasolt rendelet-tervezet az európai uniós jogból eredő kötelezettségekkel összhangban van.

Az általános és a részletes indokolás a rendelet-tervezet szövegét követően kerül bemutatásra.

Hajdúhadház Város Önkormányzata Pénzügyi Bizottsága az előterjesztést a 2022. október 19. napján tartandó ülésén tárgyalja meg.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

RENDELET-TERVEZET

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2022. (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006. (XII.08.) önkormányzati rendelete módosításáról

Hajdúhadház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról a 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 34. § (3) bekezdésében és 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006. (XII.8.) önkormányzati rendelet a következő 14/A. §-sal egészül ki:

„14/A. §

A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését havonta egy alkalommal ellenőrzi.”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006. (XII.8.) önkormányzati rendelet 23. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A Hajdúhadház Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakásokat a rendelet 1. melléklete sorolja fel.”

3. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006. (XII.8.) önkormányzati rendelet 24. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az önkormányzat lakbértámogatást nyújt annak a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlőnek, akinek a családjában élő személyek semmilyen jövedelemmel nem rendelkeznek.

(2) A lakbértámogatás összege a lakbér 20 %-a/hó. *A lakbértámogatás a jogosultat a tárgyévire vonatkozóan illeti meg.*”

4. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006. (XII.8.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 1. melléklettel egészül ki.

5. §

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

dr. Kiss-Kazsuk Katalin
jegyző

Csáfordi Dénes
polgármester

Záradék

Ez a rendelet a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára történő kifüggesztéssel kihirdetve.

Hajdúhadház, 2022.

dr. Kiss-Kazsuk Katalin
jegyző

1. melléklet a 30/2006. (XII.08.) önkormányzati rendelethez

Hajdúhadház Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások

4071 Hortobágy, Rózsa S utca 33.

4242 Hajdúhadház, dr Földi J utca 49/3.

4242 Hajdúhadház, dr Földi J utca 49.

4242 Hajdúhadház, Kossuth utca 42.

4242 Hajdúhadház, Epres utca 28.

4242 Hajdúhadház, Epres utca 32.

4242 Hajdúhadház, Szőlős utca 14.

4242 Hajdúhadház, Hajdú utca 20.

4242 Hajdúhadház, Bercsényi utca 66.

4242 Hajdúhadház, Hajnal utca 2.

4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 16.

4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 19.

4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 21.

4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 23.

4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 25.

4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 27.

4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 29.

4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 31.

4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 33.

4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 35.

4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 37.

Általános indokolás

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006. (XII.08.) önkormányzati rendeletének módosítása a lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzésével kapcsolatos rendelkezéssel, valamint a Hajdúhadház Város Önkormányzata tulajdonában lévő önkormányzati lakások felsorolását tartalmazó melléklettel történő kiegészítése miatt és a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére nyújtható lakbértámogatás rendelkezéseinek módosítása miatt szükséges.

A módosítás az európai uniós jogból eredő kötelezettségekkel összhangban van.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzésével kapcsolatos rendelkezést állapítja meg.

A 2. §-hoz és a 4. §-hoz

A rendelet - Hajdúhadház Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások felsorolását tartalmazó - 1. számú melléklettel történő kiegészítéséről rendelkezik.

A 3. §-hoz

A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére nyújtható lakbértámogatás rendelkezéseit módosítja.

Az 5. §-hoz

A rendelet hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezését tartalmazza.

Hajdúhadház, 2022. október 13.

Tisztelettel:

Fórián Albert
Bizottság Elnöke

Az előterjesztést összeállította:

Dr. Tóth Judit
hatósági irodavezető

Az előterjesztést véleményezte és jóváhagyta:

dr. Kiss-Kazsuk Katalin
jegyző