

Előlap az előterjesztéshez

Az előterjesztés címe: 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

Az előterjesztést összeállította: Dr. Tóth Judit hatósági irodavezető

Az előterjesztést ellenőrizte, látta: Szaniszló Tamás aljegyző

Az előterjesztést jóváhagyta: Dr. Juhász Marica jegyző

Véleményezi: Pénzügyi Bizottság

Az ülés időpontja: 2023. szeptember 21.



Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzat
Polgármesterétől

Képviselő-testület 2023. szeptember hónap 21. napján tartandó rendes 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 megállapítania [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. 3. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) a tulajdonos önkormányzat – e törvény keretei között alkotott – rendeletében (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit. Az önkormányzati rendelet a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén szabályozhatja a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit.

A Lakás tv. 18. § (1) bekezdése szerint, ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetők el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a bérbeadó és a bérlő megállapodása, vita esetén a bíróság állapítja meg.

Ugyanezen jogszabály 34. §-a alapján:

(1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

a) szociális helyzet alapján, vagy

b) költségelven, vagy

c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

(2) A szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

(3) A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzat rendeletében kell megállapítani. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

(6) Ha a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlő (3) bekezdésben említett önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik, a bérbeadó – a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetének figyelembevételével – a fizetendő havi lakbér összegét az önkormányzati rendelet szerinti magasabb lakbértértéknek megfelelően módosíthatja.

A Lakás tv. 52. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati és az állami lakás vételárát – ha a lakást az e törvény alapján arra jogosult vásárolja meg – a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

a) az épület településen belüli fekvése;

b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;

c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;

d) a lakás alapterülete és komfortfokozata;

e) a lakottság ténye

figyelembevételével kell megállapítani.

A Lakás tv. 52. § (2) bekezdése alapján a vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét.

A Lakás tv. 54. §-a szerint:

(1) Az önkormányzati rendeletben kell meghatározni az e törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén

a) a lakás vételárának mértékét;

b) a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét;

c) a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, illetőleg a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit;

d) a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét;

e) elővásárlás esetén az ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség idejét.

(2) Az (1) bekezdés b), c) és d) pontja szerinti feltételek meghatározása során a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét figyelembe kell venni.

A Lakás tv. 79. § (1) bekezdése alapján 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 érdekképviseleteket véleményük közlésére.

Ugyanezen jogszabály 91/A. § 18. pontja szerint e törvény alkalmazásában a külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:

- a) a vízellátás és csatornahasználat (szennyvízelszállítás) biztosítása;
- b) a felvonó használatának biztosítása;
- c) a kapunyitás;
- d) a központi fűtés és melegvíz-ellátás;
- e) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető;
- f) a rádió- és televízióadók vételének biztosítása.

II. Döntési lehetőség bemutatása; döntés indokolása:

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal megvizsgálta 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 rendeletét (a továbbiakban: Rendelet) és a következőkre hívta fel a figyelmet:

1. A Rendelet bevezető részének felülvizsgálata és kiegészítése indokolt, mivel a megfelelő felhatalmazást adó jogszabályhely a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 2. melléklete (vagy annak megfelelő pontja, attól függően, hogy a Rendelet milyen tárgykört szabályoz), feladatkör pedig az Möt. 13. § (1) bekezdés 9. pontja.

2. A helyi önkormányzat jogalkotó hatásköre a lakásbérleti viszonyok szabályozására az Ltv. 3. § (1) bekezdése alapján nem korlátlan, a képviselő-testület csak az Ltv. 2. mellékletében és az abban hivatkozott szakaszokban foglalt felhatalmazása alapján rendelkezik a lakásbérletre vonatkozó szabályozási jogkörrel. Ezzel tekintettel a Rendelet 7. §-ában a lakbérfizetés időpontjára, a Rendelet 8. §-ában a lakásbérleti szerződés felmondására, a Rendelet 13. § (3)-(4) bekezdéseiben a felek közötti költségviselésre vonatkozó megállapodás részletszabályaira, a Rendelet 29. §-ában szabályozott, a vételár kiegyenlítéséig történő elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésére az önkormányzat nem rendelkezik rendeletalkotási felhatalmazással, ezért a hivatkozott szakaszok hatályon kívül helyezése szükséges.

Azok a bérbeadás, elidegenítést érintő tárgykörök, amelyek Ltv.-ben foglalt rendeletalkotási felhatalmazás hiányában nem szabályozhatók önkormányzati rendeletben, az Ltv.-vel és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénnyel (továbbiakban: Ptk.) összhangban a bérleti szerződésben határozhatók meg.

3. A Rendelet 4. § (2) bekezdése szerint a piaci alapon bérbe adott lakások esetében a szerződés megkötésekor a bérlőtől minimum hat havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése kérhető. A rendelkezés módosítása szükséges, mivel a Ptk. 6:343 bekezdés alapján a bérleti szerződésből fakadó kötelezettségek biztosítékaul szolgáló, a bérbeadó részére meghatározott pénzeszeg maximum három havi bérleti díjnak megfelelő összeg lehet.

4. A Rendelet 6. §-ának módosítása indokolt, mivel az Ltv. 34. § (1) bekezdésére tekintettel szükséges meghatározni, hogy az intézményi, hivatali dolgozók részére történő bérbeadás esetén a lakbér megállapítása szociális, költségelvű vagy piaci alapon történik.

5. Az Ltv. 2. melléklet c), k) pontjaiban hivatkozott szakaszok szerinti felhatalmazás alapján szükséges meghatározni a Rendeletben:

- a bérleti jog szünetelésének tényét és időtartamát, (Ltv. 18. § (1) bekezdés),
- a lakbértámogatásra való jogosultság feltételeinek megszűnése esetén a fizetendő magasabb lakbér mértékét. (Ltv. 34. § (6) bekezdés).

Amennyiben az Ltv. rendeletalkotási felhatalmazást ad egy adott tárgykör kereteinek, feltételeinek szabályozására, az önkormányzat nem mellőzheti a saját döntéshozatalát megalapozó normatív szabályok elfogadását, ami a Jat. 5. § (8) bekezdéséből és a 2. § (1) bekezdése szerinti jogbiztonság követelményéből is fakad.

6. A Rendelet nem tartalmazza az Ltv. 35. § (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján az Ltv. 91/A. § 18. a) pontja szerinti víz és csatorna használat esetére a díj megállapítás kereteit.

A víz- és csatornadíj vonatkozásában speciális szabályt tartalmaz a víz- és csatornadíjnak a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőre való áthárításáról szóló 18/1990. (I. 31.) MT rendelet (a továbbiakban: MT. rendelet). Az MT. rendelet 2. § (2) bekezdés b) pontja értelmében a díjmegtérítés havi összege azokban a bérleményekben, amelyekben a vízfogyasztás nem mérhető, az önkormányzat tulajdonában álló lakás esetében az önkormányzat rendeletében meghatározott víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normák, valamint a településen érvényes víz- és csatornadíj szorzatának egytizenketted része; minden más bérlemény esetén a felek megállapodásának megfelelő összeg, ennek hiányában az önkormányzat rendeletében meghatározott víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó norma figyelembevételével megállapított összeg.

Az MT. rendelet 2. § (2) bekezdés b) pontjára tekintettel – figyelemmel a Kúria Köf.5.013/2018/6. határozatára is – a Rendeletben szükséges meghatározni a bérlő által fizetendő víz- és csatornadíj megállapítására vonatkozó éves normákat.

7. A Rendelet 27. §-ának pontosítása szükséges az Ltv. 52. § (1) bekezdése alapján – figyelemmel a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) szerinti jogbiztonság követelményére is – azzal, hogy a forgalmi érték megállapítása milyen szempontok figyelembe vételével, mely szerv, személy által kerül meghatározásra.

8. A Rendelet 27. §-ának felülvizsgálata javasolt, mivel az Ltv. 54. § (2) bekezdése alapján az elővásárlási joggal érintett lakások esetén a vételár részlet, a kamat, kamatmentesség, a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény mértékének, feltételének, valamint a részletfizetés időtartamának meghatározása során a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét is figyelembe kell venni.

9. Az Jat. 2. § (1) bekezdése szerinti jogbiztonság követelménye megköveteli a jogszabályok olyan világos és egyértelmű megfogalmazását, hogy hatásukat tekintve kiszámíthatóak és a norma címzettjei számára előre láthatóak legyenek. A túl általános és feltétel nélküli szabályozás korlátlan mérlegelési jogkört biztosít a hatáskör gyakorlójának, ami sérti a jogbiztonság követelményét. A Jat. 2. § (1) bekezdése szerinti jogbiztonság követelményére

tekintettel szükséges a Rendelet 9. § (2) bekezdésében szereplő „lényeges személyi körülmények” tartalmának meghatározása.

10. A Rendelet 23. § (3) bekezdésének, 26. § (3) bekezdésének, 27. §-ának tagolása nem felel meg a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM. rendelet 36. § (2) bekezdésében foglalt, szerkezeti egységekre vonatkozó jogszabály-tagolási szabályoknak, ezért felülvizsgálatuk szükséges.

A kormányhivatal felhívta a figyelmet arra, hogy az Ltv. 79. § (1) bekezdése alapján az önkormányzatnak a rendelete megalkotása, módosítása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelet tervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére. A rendelettervezetet abban az esetben is szükséges véleményeztetés céljából közzétenni önkormányzati hirdetőtáblán, honlapon, helyi újságban stb., amennyiben a településen nem működik bérlők és bérbeadók érdekképviselői szerve.

Fentiekén túl a szerkezeti egységekre vonatkozó jogszabály-tagolási szabályoknak való megfelelés és az ezzel összefüggő hivatkozások pontosítása érdekében javasolt módosítani a Rendelet 5. § (1) és (3) bekezdését, 9. § (3) bekezdését és 36. § (1) bekezdését.

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

Hatályos szabályozás	Módosítás elfogadását követő szabályozás
Bevezető rész Hajdúhadház Város Önkormányzata képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról rendelkező 1993. évi LXXXVIII. törvény (továbbiakban: Lt.) 3.§ (1)-(2) bekezdésében, 12.§ (5) bekezdésében, 13.§ (1)-(2) bekezdésében, 34.§-ában, 53.§ (1) bekezdésében, 84.§ (1)-(2) bekezdésében, továbbá a 86.§ (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Lt. 2.sz. mellékletében meghatározottakra tekintettel az alábbi rendeletet alkotja.	Bevezető rész Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról <i>szóló</i> 1993. évi LXXXVIII. törvény 2. <i>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:</i>
4. § (2) Amennyiben az önkormányzat a lakást piaci alapon adja bérbe a bérlőtől a bérleti szerződés megkötésének időpontjában óvadékot kérhet. Az óvadék összege minimum a lakásra megállapított havi lakbér hatszoros összege. Az óvadék összegét a bérlőnek egyösszegben kell az önkormányzat számlájára átutalnia a bérleti	4. § (2) Amennyiben az önkormányzat a lakást piaci alapon adja bérbe a bérlőtől a bérleti szerződés megkötésének időpontjában óvadékot kérhet. Az óvadék összege <i>a lakásra megállapított havi bérleti díj háromszoros</i> összege. Az óvadék összegét a bérlőnek egyösszegben kell az önkormányzat számlájára átutalnia a bérleti

szerződés megkötését követő 8 napon belül.	szerződés megkötését követő 8 napon belül.
5. § (1) Az üresen álló lakás bérbeadását – a 6.§-ban foglaltak kivételével - a lakás megüresedésétől számított 30 napon belül pályázat útján kell meghirdetni. 1. a szociális helyzet vagy költségelven történő bérbeadás esetén a pályázati feltételeknek tartalmazni kell: a. a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit (alapterület, szobaszám, komfortfokozat) b. településen, illetve épületen belüli fekvést, pontos címet c. lakásbérleti díj összegét d. a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és várható költségeit, e. a pályázat benyújtásának határidejét 2. a piaci alapon történő bérbeadás esetén a pályázati feltételeknek tartalmazni kell a. az 5.§ (1) bekezdés 1. pontjában foglaltakat b. az óvadék minimum összegét c. közölje a pályázó, hogy hány havi lakbér megfizetését vállalja előre	5. § (1) Az üresen álló lakás bérbeadását – a 6.§-ban foglaltak kivételével - a lakás megüresedésétől számított 30 napon belül pályázat útján kell meghirdetni. a) a szociális helyzet vagy költségelven történő bérbeadás esetén a pályázati feltételeknek tartalmaznia kell: - aa) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit (alapterület, szobaszám, komfortfokozat), - ab) településen, illetve épületen belüli fekvést, pontos címet, - ac) lakásbérleti díj összegét, - ad) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és várható költségeit, - ae) a pályázat benyújtásának határidejét. b) a piaci alapon történő bérbeadás esetén a pályázati feltételeknek tartalmaznia kell - ba) az 5.§ (1) bekezdés a) pontjában foglaltakat, - bb) az óvadék minimum összegét, - bc) közölje a pályázó, hogy hány havi lakbér megfizetését vállalja előre.
5. § (3) A beérkezett pályázatok között sorrendet kell felállítani. Az 5.§ (1) bekezdés 1. pontja alapján meghirdetett lakásnál a pályázók jövedelmi viszonyai – a pályázó és vele együtt költöző családtagjai összjövedelme figyelembevételével az egy főre eső jövedelem - alapján kell a sorrendet felállítani. A sorrendben az első a jelen rendelkezés szerint számítva a legkevesebb jövedelemmel rendelkező pályázó. Az 5.§ (1) bekezdés 2. pontja alapján meghirdetett lakásnál a sorrendet aszerint kell felállítani, hogy a pályázó előre hány havi lakbér megfizetését vállalja. A sorrendben az első az a pályázó aki a szerződés megkötésekor a legtöbb havi lakbér előre történő	5. § (3) A beérkezett pályázatok között sorrendet kell felállítani. Az 5.§ (1) bekezdés a) pontja alapján meghirdetett lakásnál a pályázók jövedelmi viszonyai – a pályázó és vele együtt költöző családtagjai összjövedelme figyelembevételével az egy főre eső jövedelem - alapján kell a sorrendet felállítani. A sorrendben az első a jelen rendelkezés szerint számítva a legkevesebb jövedelemmel rendelkező pályázó. Az 5.§ (1) bekezdés b) pontja alapján meghirdetett lakásnál a sorrendet aszerint kell felállítani, hogy a pályázó előre hány havi lakbér megfizetését vállalja. A sorrendben az első az a pályázó, aki a szerződés megkötésekor a legtöbb havi lakbér előre történő

megfizetését vállalja.	megfizetését vállalja.
6. § (1) Az önkormányzat Hajdúhadház város igazgatási, oktatási, kulturális, egészségügyi feladatainak, valamint a Hajdúhadházi járás igazgatási feladatainak ellátása érdekében – munkakörükre tekintettel, az önkormányzati intézménynél, Hajdúhadházi Járási Hivatalnál fennálló munkaviszonyuk idejére – lakáshasználatot biztosíthat az önkormányzat fenntartásában, működtetésében lévő intézmények, valamint a Hajdúhadházi Járási Hivatal dolgozóinak.	6. § (1) Az önkormányzat Hajdúhadház város igazgatási, oktatási, kulturális, egészségügyi feladatainak, valamint a Hajdúhadházi járás igazgatási feladatainak ellátása érdekében – munkakörükre tekintettel, az önkormányzati intézménynél, Hajdúhadházi Járási Hivatalnál fennálló munkaviszonyuk idejére – <i>piaci alapon</i> lakáshasználatot biztosíthat az önkormányzat fenntartásában, működtetésében lévő intézmények, valamint a Hajdúhadházi Járási Hivatal dolgozóinak.
7. § A lakásbérleti szerződésben megállapított lakásbérleti díjat bérelő minden tárgyhónap 05. napjáig köteles megfizetni.	7. § <i>Hatályon kívül helyezés</i>
8. § A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérelő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérelő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérelő által bejelentett – különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő – távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérelő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót – felhívásra – írásban tájékoztatja.	8. § <i>Hatályon kívül helyezés</i>
9. § (2) A bérbeadó a bérelő és a vele együtt lakó szülője (az örökbefogadó, a mostoha, és nevelő szülője) közös kérelmére a bérletársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a kérelmező egyúttlakását az egészségügyi vagy lényeges személyi körülmények indokoltá teszik.	9. § (2) A bérbeadó, a bérelő és a vele együtt lakó szülője (az örökbefogadó, a mostoha, és nevelő szülője) közös kérelmére a bérletársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a kérelmező egyúttlakását <i>az egészségügyi állapota indokoltá teszi.</i>
9. § (3) A bérbeadó, a bérelő és a vele együtt lakó gyermeke (örökbefogadott, a mostoha és	9. § (3) A bérbeadó, a bérelő és a vele együtt lakó gyermeke (örökbefogadott, a mostoha és

nevelt gyermeke), valamint a jogszerűen befogadott gyermekétől született gyermeke közös kérelmére a bérletársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a gyermek, illetőleg a befogadott gyermek gyermeke: - 18. életévét betöltötte és - a bérelővel a lakásban legalább 5 év óta együtt lakik. - a bérelőnek a lakás használatával kapcsolatban közmű, illetve lakbér és külön szolgáltatás díj hátraléka nincs	és nevelt gyermeke), valamint a jogszerűen befogadott gyermekétől született gyermeke közös kérelmére a bérletársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a gyermek vagy a befogadott gyermek gyermeke: a) a 18. életévét betöltötte és b) a bérelővel a lakásban legalább 5 év óta együtt lakik és c) a bérelőnek a lakás használatával kapcsolatban közmű, illetve lakbér és külön szolgáltatás díj hátraléka nincs.
13. § (3) A megállapodás határozatlan időre szólhat. Közös megegyezéssel és a bérelő felmondásával szüntethető meg. Bérbeadó a szerződést csak akkor mondhatja fel, ha a bérelő felszólítás ellenére sem teljesíti az általa vállaltakat. (4) A (3) bekezdés szerinti bérbeadói felmondás a lakásbérletre vonatkozó szerződés érvényességét nem érint, de a bérelőnek a szerződés megszűnése után a teljes összegű lakásbérleti díjat meg kell fizetnie.	13. § (3) <i>Hatályon kívül helyezés</i> (4) <i>Hatályon kívül helyezés</i>
	18/A. § <i>A lakásbérlemény korszerűsítésekor, felújításakor a bérleti jog a munkák időtartamára szünetelhet. A szünetelés időtartamában a bérelő és a bérbeadó megállapodása az irányadó.</i>
23. § (3) A lakás (1) bekezdésben meghatározott bérleti díját csökkenteni kell 10 %-al, 1. 10 %-al, ha a. ha a lakás lift nélküli házban a 2. emeleten, vagy attól feljebb lévő emeleten van b. ha a lakás minősége, lakóépület állapota közepes állagú 2. 20 %-al, ha a lakás minősége, lakóépület állapota rossz állagú.	23. § (3) A lakás (1) bekezdésben meghatározott bérleti díját csökkenteni kell a) 10 %-al - aa) ha a lakás lift nélküli házban a 2. emeleten, vagy attól feljebb lévő emeleten van - ab) ha a lakás minősége, lakóépület állapota közepes állagú b) 20 %-al, ha a lakás minősége, lakóépület állapota rossz állagú.
	24. § (5) <i>Ha a bérelő e § szerinti lakbértámogatásra való jogosultsága</i>

	<i>megszűnik, a bérbeadó önkormányzat a fizetendő havi lakbér összegét a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás alapterülete és komfortfokozata alapján a 23. § (1) bekezdés szerinti lakbértékeknek megfelelően módosítja.</i>
25. § Az önkormányzat a jelen rendelet hatálybalépésekor a tulajdonában lévő lakások vonatkozásában az Lt 91/A §-ában meghatározott „külön szolgáltatások körébe tartozó” szolgáltatásokat nem nyújt.	25. § <i>A mérőórával nem rendelkező önkormányzati tulajdonú lakások esetén a víz- és csatornadíjnak a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőre való áthárításáról szóló 18/1990. (I.31.) MT rendelet szerinti alkalmazási körben, a víz- és csatornadíjak bérlőre történő áthárítása e rendelet 2. mellékletében meghatározott éves norma alapján történik, mely a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) Korm. rendelet 8. melléklete alapján került meghatározásra.</i>
26. § (3) A bérbeadói hozzájárulás feltétele: a. A bérlő és leendő bérlő között létrejött megállapodást a megállapodás megkötésétől számított 15 napon belül be kell nyújtani a bérbeadóhoz b. A megállapodásnak tartalmaznia kell: - a helyiség megnevezését, címét - alapterületét - az eddig fizetett bérleti díj összegét - a leendő bérlő által folytatni kívánt tevékenység megnevezését - a leendő bérlő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a bérleti díj összegében újonnan fognak megállapodni a bérbeadóval.	26. § (3) A bérbeadói hozzájárulás feltétele: a) A bérlő és leendő bérlő között létrejött megállapodást a megállapodás megkötésétől számított 15 napon belül be kell nyújtani a bérbeadóhoz. b) A megállapodásnak tartalmaznia kell: - ba) a helyiség megnevezését, címét, - bb) alapterületét, - bc) az eddig fizetett bérleti díj összegét, - bd) a leendő bérlő által folytatni kívánt tevékenység megnevezését, - be) a leendő bérlő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a bérleti díj összegében újonnan fognak megállapodni a bérbeadóval.
27. § (1) Az Lt. szabályai alapján elővásárlási joggal érintett lakás jogosult részére történő elidegenítése esetén	27. § <i>Az elővásárlási joggal érintett lakás vételárát – a jogosult lakásvásárlása esetén – az ingatlanforgalmi szakértő által</i>

a. a lakás vételára a forgalmi érték 70 %-a. b. a vevő a vételár 20 %-át köteles egyösszegben megfizetni a szerződés megkötésekor c. a vevő a vételárhátralék megfizetésére legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kaphat, ami után a Ptk-ban meghatározott mindenkori kamatot köteles fizetni. d. ha a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 60 %-ának egy összegben való megfizetését vállalja, a fennmaradó 40 %-ot részére el kell engedni. e. ha a vevő a szerződés megkötésekor vállalja, hogy az (1) bek.b. pont feletti teljes vételárat egy éven belül megfizeti, kamatmentesség illeti f. ha a szerződés megkötése után vevő a még fennálló vételár hátralékot a szerződésben vállalt határidő előtt egy összegben megfizeti, a fennálló tartozása 10 %-át el kell engedni g) a vevőt vagyoni és jövedelmi viszonyai alapján 10 % kedvezmény illeti az (1) bekezdés a. pontja szerint megállapított vételárból, ha családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese alatt van.	<i>megállapított forgalmi érték alapján – az Lt. 52. § (1)-(2) bekezdéseinek figyelembevételével – a képviselő-testület határozza meg. Az Lt. szabályai alapján elővásárlási joggal érintett lakás jogosult részére történő elidegenítése esetén</i> a) a lakás vételára a forgalmi érték 70 %-a. b) <i>a vevő a vagyoni és jövedelmi helyzete alapján a vételár</i> <i>ba) 20 %-át köteles egyösszegben megfizetni a szerződés megkötésekor, ha a családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese felett van,</i> <i>bb) 15 %-át köteles egyösszegben megfizetni a szerződés megkötésekor, ha a családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese alatt van.</i> c) <i>a vevő a vagyoni és jövedelmi helyzete alapján a vételárhátralék megfizetésére</i> <i>ca) legalább tíz évi részletfizetési kedvezményt kaphat, ha a családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese felett van, azzal, hogy a részletfizetési kedvezmény után a Ptk-ban meghatározott mindenkori kamatot köteles fizetni,</i> <i>cb) legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kaphat, ha a családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese alatt van, azzal, hogy a részletfizetési kedvezmény után a Ptk-ban</i>
--	---

	<i>meghatározott mindenkori kamatot köteles fizetni,</i> <i>d) ha a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor</i> <i>da) a vételár 60 %-ának egy összegben való megfizetését vállalja, a fennmaradó 40 %-ot részére el kell engedni, ha a családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese alatt van,</i> <i>db) a vételár 65 %-ának egy összegben való megfizetését vállalja a fennmaradó 35 %-ot részére el kell engedni, ha a családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese felett van,</i> <i>e) ha a vevő a szerződés megkötésekor vállalja, hogy az (1) bekezdés b) pont feletti teljes vételárat egy éven belül megfizeti, kamatmentesség illeti meg.</i> <i>f) ha a szerződés megkötése után a vevő a még fennálló vételár hátralékot a szerződésben vállalt határidő előtt egy összegben megfizeti, a vevő vagyoni és jövedelmi helyzete alapján</i> <i>fa) a fennálló tartozása 10 %-át el kell engedni, ha a családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese alatt van,</i> <i>fb) a fennálló tartozása 5 %-át el kell engedni, ha a családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének</i>
--	---

	<i>időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese felett van,</i> g) a vevőt vagyoni és jövedelmi viszonyai alapján 10 % kedvezmény illeti az (1) bekezdés a) pontja szerint megállapított vételárból, ha családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese alatt van.
29. § (1) Az eladott lakást a vételár teljes kifizetéséig az önkormányzat javára elidegenítési és terhelési tilalom terheli. (2) Az önkormányzat, mint az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja azonban a vevő (új tulajdonos) részére engedélyezheti, hogy a lakás felújítása céljára igényelt kölcsön fedezetéül, ennek biztosítékeként a lakást felajánlja. (3) Amennyiben a bérlő, mint az elővásárlási jog jogosultja vásárolta meg a lakást, és annak tulajdonjogát bármilyen formában másra átruházza, akkor a még fennálló hátralékos vételárat egyösszegben köteles megfizetni az önkormányzatnak.	29. § <i>Hatályon kívül helyezés</i>
36. § (1) A lakás és helyiségbérleti jogviszonnyal rendelkező személyekről és szervezetekről a bérleti jogviszonyból eredő kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos feladatok ellátásával a rendelet 35.§ (2) bekezdése szerint megbízott Hajdúhadház Város Önkormányzata nyilvántartást vezet. A nyilvántartás tartalmazza: - a bérlő személyazonosító adatai - a bérlő lakó- és tartózkodási helyét - a bérleti díj összegét - a bérleti díj hátralékosok adatait, a	36. § (1) A lakás és helyiségbérleti jogviszonnyal rendelkező személyekről és szervezetekről a bérleti jogviszonyból eredő kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos feladatok ellátásával a rendelet 35.§ (2) bekezdése szerint megbízott Hajdúhadház Város Önkormányzata nyilvántartást vezet. A nyilvántartás tartalmazza: a) a bérlő személyazonosító adatait, b) a bérlő lakó- és tartózkodási helyét, c) a bérleti díj összegét, d) a bérleti díj hátralékosok adatait, a

behajtásra tett intézkedéseket.	behajtásra tett intézkedéseket.
	<u>2. melléklet a 30/2006. (XII.08.) önkormányzati rendelethez</u> A mérőórával nem rendelkező, önkormányzati tulajdonú lakások bérleti által fizetendő víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normák Vízellátás és a csatornahasználat, alvízmérő órával nem rendelkező, illetve csatornával nem rendelkező épületeknél szennyvízszállítás a) komfort nélküli lakások esetén: $(80 \text{ l/fő/nap} \cdot 365 \text{ nap} / 1000 = 29,20 \text{ m}^3/\text{fő/év}, 2,43 \text{ m}^3/\text{fő/hó})$ 2,4 m³/fő/hó. b) félkomfortos lakások esetén: $(95 \text{ l/fő/nap} \cdot 365 \text{ nap} / 1000 = 34,675 \text{ m}^3/\text{fő/év}, 2,889 \text{ m}^3/\text{fő/hó})$ 2,8 m³/fő/hó. c) komfortos, és összkomfortos nem távfűtéses melegvíz ellátással rendelkező lakások esetén: $(150 \text{ l/fő/nap} \cdot 365 \text{ nap} / 1000 = 54,75 \text{ m}^3/\text{fő/év}, 4,5625 \text{ m}^3/\text{fő/hó})$ 4,5 m³/fő/hó. d) összkomfortos távfűtéses melegvíz ellátással rendelkező lakások esetén: $(180 \text{ l/fő/nap} \cdot 365 \text{ nap} / 1000 = 65,70 \text{ m}^3/\text{fő/év}, 5,4750 \text{ m}^3/\text{fő/hó})$ 5,4 m³/fő/hó.

A Rendelet-tervezet – az Lt. 79. § (1) bekezdése alapján – az önkormányzat hirdetőtábláján, honlapján előzetes véleményezés céljából közzétételre került. A bérlok és a bérbeadók érdekképviselői szervezetének véleményezésére rendelkezésre álló határidő 2023. szeptember 18. napja. A határidőig beérkező véleményről, vagy annak hiányáról a Pénzügyi Bizottság és a Képviselő-testület tájékoztatásra kerül.

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 rendelet-módosítás társadalmi hatása, hogy a rendelkezések a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően aktualizálásra, pontosításra kerülnek. 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 hatályos jogszabályi rendelkezéseknek való megfelelés, a rendelkezések aktualizálása, pontosítása miatt szükséges.

A helyi jogalkotás, rendeletalkotás elmaradása esetén jogsértő állapot jönne létre. A jogalkotás elmaradása esetén a Hajdú-Bihar Vármegyei 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.

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

.../2023. (...) 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 Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. 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 bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. 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:”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006. (XII.8.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Amennyiben az önkormányzat a lakást piaci alapon adja bérbe a bérlőtől a bérleti szerződés megkötésének időpontjában óvadékot kérhet. Az óvadék összege a lakásra megállapított havi bérleti díj háromszoros összege. Az óvadék összegét a bérlőnek egyösszegben kell az önkormányzat számlájára átutalnia a bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül.”

3. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006. (XII.8.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az üresen álló lakás bérbeadását – a 6. §-ban foglaltak kivételével - a lakás megüresedésétől számított 30 napon belül pályázat útján kell meghirdetni.

- a) a szociális helyzet vagy költségelven történő bérbeadás esetén a pályázati feltételeknek tartalmaznia kell:
 - aa) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit (alapterület, szobaszám, komfortfokozat),
 - ab) településen, illetve épületen belüli fekvést, pontos címet,
 - ac) lakásbérleti díj összegét,
 - ad) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és várható költségeit,
 - ae) a pályázat benyújtásának határidejét.
- b) a piaci alapon történő bérbeadás esetén a pályázati feltételeknek tartalmaznia kell
 - ba) az 5. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltakat,
 - bb) az óvadék minimum összegét,
 - bc) közölje a pályázó, hogy hány havi lakbér megfizetését vállalja előre.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006. (XII.8.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A beérkezett pályázatok között sorrendet kell felállítani. Az 5. § (1) bekezdés a) pontja alapján meghirdetett lakásnál a pályázók jövedelmi viszonyai – a pályázó és vele együtt költöző családtagjai összjövedelme figyelembevételével az egy főre eső jövedelem - alapján kell a sorrendet felállítani. A sorrendben az első a jelen rendelkezés szerint számítva a legkevesebb jövedelemmel rendelkező pályázó. Az 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján meghirdetett lakásnál a sorrendet aszerint kell felállítani, hogy a pályázó előre hány havi lakbér megfizetését vállalja. A sorrendben az első az a pályázó, aki a szerződés megkötésekor a legtöbb havi lakbér előre történő megfizetését vállalja.”

4. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006. (XII.8.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az önkormányzat Hajdúhadház város igazgatási, oktatási, kulturális, egészségügyi feladatainak, valamint a Hajdúhadházi járás igazgatási feladatainak ellátása érdekében – munkakörükre tekintettel, az önkormányzati intézménynél, Hajdúhadházi Járási Hivatalnál fennálló munkaviszonyuk idejére – *piaci alapon* lakáshasználatot biztosíthat az önkormányzat fenntartásában, működtetésében lévő intézmények, valamint a Hajdúhadházi Járási Hivatal dolgozóinak.”

5. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006. (XII.8.) önkormányzati rendelet 9. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) A bérbeadó, a bérlő és a vele együtt lakó szülője (az örökbefogadó, a mostoha, és nevelő szülője) közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a kérelmező együttlakását az egészségügyi állapota indokoltá teszi.

(3) A bérbeadó, a bérlő és a vele együtt lakó gyermeke (örökbefogadott, a mostoha és nevelt gyermeke), valamint a jogszerűen befogadott gyermekétől született gyermeke közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a gyermek vagy a befogadott gyermek gyermeke:

- a) a 18. életévét betöltötte és
- b) a bérlővel a lakásban legalább 5 év óta együtt lakik és
- c) a bérlőnek a lakás használatával kapcsolatban közmű, illetve lakbér és külön szolgáltatás díj hátraléka nincs.”

6. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006. (XII.8.) önkormányzati rendelet „A felek jogai és kötelezettségei” alcíme a következő 18/A. §-sal egészül ki:

„18/A. §

A lakásbérlemény korszerűsítésekor, felújításakor a bérleti jog a munkák időtartamára szünetelhet. A szünetelés időtartamában a bérlő és a bérbeadó megállapodása az irányadó.”

7. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006. (XII.8.) önkormányzati rendelet 23. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A lakás (1) bekezdésben meghatározott bérleti díját csökkenteni kell

- a) 10 %-al
 - aa) ha a lakás lift nélküli házban a 2. emeleten, vagy attól feljebb lévő emeleten van
 - ab) ha a lakás minősége, lakóépület állapota közepes állagú
- b) 20 %-al, ha a lakás minősége, lakóépület állapota rossz állagú.”

8. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006. (XII.8.) önkormányzati rendelet 24. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Ha a bérlő e § szerinti lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik, a bérbeadó önkormányzat a fizetendő havi lakbér összegét a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás alapterülete és komfortfokozata alapján a 23. § (1) bekezdés szerinti lakbértékeknek megfelelően módosítja.”

9. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006. (XII.8.) önkormányzati rendelet 25. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„25. §

A mérőórával nem rendelkező önkormányzati tulajdonú lakások esetén a víz- és csatornadíjnak a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlore való áthárításáról szóló 18/1990. (I.31.) MT rendelet szerinti alkalmazási körben, a víz- és csatornadíjak bérlore történő áthárítása e rendelet 2. mellékletében meghatározott éves norma alapján történik, mely a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) Korm. rendelet 8. melléklete alapján került meghatározásra.”

10. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006. (XII.8.) önkormányzati rendelet 26. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bérbeadói hozzájárulás feltétele:

- a) A bérlo és leendő bérlo között létrejött megállapodást a megállapodás megkötésétől számított 15 napon belül be kell nyújtani a bérbeadóhoz.
- b) A megállapodásnak tartalmaznia kell:
 - ba) a helyiség megnevezését, címét,
 - bb) alapterületét,
 - bc) az eddig fizetett bérleti díj összegét,
 - bd) a leendő bérlo által folytatni kívánt tevékenység megnevezését,
 - be) a leendő bérlo nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a bérleti díj összegében újonnan fognak megállapodni a bérbeadóval.”

11. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006. (XII.8.) önkormányzati rendelet 27. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„27. §

Az elővásárlási joggal érintett lakás vételárát – a jogosult lakásvásárlása esetén – az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték alapján – az Lt. 52. § (1)-(2) bekezdéseinek figyelembevételével – a képviselő-testület határozza meg. Az Lt. szabályai alapján elővásárlási joggal érintett lakás jogosult részére történő elidegenítése esetén

- a) a lakás vételára a forgalmi érték 70 %-a.
- b) a vevő a vagyoni és jövedelmi helyzete alapján a vételár
 - ba) 20 %-át köteles egyösszegben megfizetni a szerződés megkötésekor, ha a családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese felett van,
 - bb) 15 %-át köteles egyösszegben megfizetni a szerződés megkötésekor, ha a családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese alatt van.
- c) a vevő a vagyoni és jövedelmi helyzete alapján a vételárhátralék megfizetésére

- ca) *legalább tíz évi részletfizetési kedvezményt kaphat, ha a családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese felett van, azzal, hogy a részletfizetési kedvezmény után a Ptk-ban meghatározott mindenkori kamatot köteles fizetni,*
- cb) *legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kaphat, ha a családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese alatt van, azzal, hogy a részletfizetési kedvezmény után a Ptk-ban meghatározott mindenkori kamatot köteles fizetni,*
- d) *ha a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor*
 - da) *a vételár 60 %-ának egy összegben való megfizetését vállalja, a fennmaradó 40 %-ot részére el kell engedni, ha a családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese alatt van,*
 - db) *a vételár 65 %-ának egy összegben való megfizetését vállalja a fennmaradó 35 %-ot részére el kell engedni, ha a családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese felett van,*
- e) *ha a vevő a szerződés megkötésekor vállalja, hogy az (1) bekezdés b) pont feletti teljes vételárat egy éven belül megfizeti, kamatmentesség illeti meg.*
- f) *ha a szerződés megkötése után a vevő a még fennálló vételár hátralékot a szerződésben vállalt határidő előtt egy összegben megfizeti, a vevő vagyoni és jövedelmi helyzete alapján*
 - fa) *a fennálló tartozása 10 %-át el kell engedni, ha a családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese alatt van,*
 - fb) *a fennálló tartozása 5 %-át el kell engedni, ha a családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese felett van,*
- g) *a vevőt vagyoni és jövedelmi viszonyai alapján 10 % kedvezmény illeti az (1) bekezdés a) pontja szerint megállapított vételárból, ha családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese alatt van.”*

12. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006. (XII.8.) önkormányzati rendelet 36. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakás és helyiségbérleti jogviszonnyal rendelkező személyekről és szervezetekről a bérleti jogviszonyból eredő kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos feladatok ellátásával a rendelet 35. § (2) bekezdése szerint megbízott Hajdúhadház Város Önkormányzata nyilvántartást vezet. A nyilvántartás tartalmazza:

- a) a bérlo személyazonosító adatait,
- b) a bérlo lakó- és tartózkodási helyét,
- c) a bérleti díj összegét,
- d) a bérleti díj hátralékosok adatait, a behajtásra tett intézkedéseket.”

13. §

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 2. melléklettel egészül ki.

14. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006. (XII.8.) önkormányzati rendelet

- a) 7. és 8. §-a,
- b) 13. § (3) és (4) bekezdése,
- c) 29. §-a.

15. §

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

Dr. Juhász Marica
jegyző

Csáfordi Dénes
polgármester

Záradék

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

Hajdúhadház, 2023.

Dr. Juhász Marica
jegyző

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

A mérőórával nem rendelkező, önkormányzati tulajdonú lakások bérlői által fizetendő víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normák

Vízellátás és a csatornahasználat, alvizmérő órával nem rendelkező, illetve csatornával nem rendelkező épületeknél szennyvízszállítás

a) komfort nélküli lakások esetén: $(80 \text{ l/fő/nap} \cdot 365 \text{ nap} / 1000 = 29,20 \text{ m}^3/\text{fő/év}, 2,43 \text{ m}^3/\text{fő/hó})$
 $2,4 \text{ m}^3/\text{fő/hó}.$

b) félkomfortos lakások esetén: $(95 \text{ l/fő/nap} \cdot 365 \text{ nap} / 1000 = 34,675 \text{ m}^3/\text{fő/év}, 2,889 \text{ m}^3/\text{fő/hó})$
 $2,8 \text{ m}^3/\text{fő/hó}.$

c) komfortos, és összkomfortos nem távfűtéses melegvíz ellátással rendelkező lakások esetén: $(150 \text{ l/fő/nap} \cdot 365 \text{ nap} / 1000 = 54,75 \text{ m}^3/\text{fő/év}, 4,5625 \text{ m}^3/\text{fő/hó})$ $4,5 \text{ m}^3/\text{fő/hó}.$

d) összkomfortos távfűtéses melegvíz ellátással rendelkező lakások esetén: $(180 \text{ l/fő/nap} \cdot 365 \text{ nap} / 1000 = 65,70 \text{ m}^3/\text{fő/év}, 5,4750 \text{ m}^3/\text{fő/hó})$ $5,4 \text{ m}^3/\text{fő/hó}.$

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 hatályos jogszabályi rendelkezéseknek való megfelelés, a rendelkezések aktualizálása, pontosítása miatt szükséges.

A módosítás az európai uniós jogból eredő kötelezettségekkel összhangban van.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet bevezető részét módosítja.

A 2. §-hoz

A lakás piaci alapon történő bérbeadásához kapcsolódó óvadék összegét módosítja.

A 3. §-hoz

A rendelkezéseket - a jogszabálytagolási szabályoknak megfelelően- pontosítja.

A 4. §-hoz

Az önkormányzati lakás intézményi, hivatali dolgozók részére történő bérbeadásáról rendelkezik.

Az 5. §-hoz

A bérletársi szerződéssel kapcsolatos rendelkezéseket módosítja.

A 6. §-hoz

A bérleti jog szünetelésével kapcsolatos rendelkezést iktatja be.

A 7. §-hoz

A rendelkezéseket - a jogszabálytagolási szabályoknak megfelelően- pontosítja.

A 8. §-hoz

A lakbértámogatásra való jogosultság megszűnése esetén fizetendő lakbérmértéket szabályozza.

A 9. §-hoz

A külön szolgáltatások körébe tartozó vízellátás és csatornahasználat (szennyvízellátás) díjának bérlőre történő áthárításával kapcsolatos szabályokról rendelkezik.

A 10. §-hoz

A rendelkezéseket - a jogszabálytagolási szabályoknak megfelelően- pontosítja.

A 11. §-hoz

Az önkormányzati lakások elidegenítésével kapcsolatos rendelkezéseket módosítja.

A 12. §-hoz

A rendelkezéseket - a jogszabálytagolási szabályoknak megfelelően- pontosítja.

A 13. §-hoz

A mérőórával nem rendelkező, önkormányzati tulajdonú lakások bérlői által fizetendő víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normákat tartalmazó 2. melléklet beiktatásáról rendelkezik.

A 14. §-hoz

A rendelet 7. § - 8. §-a, 13. § (3) és (4) bekezdése, valamint 29. §-a hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

A 15. §-hoz

A rendelet hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezését tartalmazza.

Hajdúhadház, 2023. szeptember 7.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester