

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 jóváhagyta: Dr. Juhász Marica jegyző

Véleményezi: Pénzügyi Bizottság

Az ülés időpontja: 2024. február 15.



Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzat
Polgármesterétől

Képviselő-testület 2024. február hónap 15. 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.

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 bérlőtársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlő 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 bérlő 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. 79. § (1) bekezdése alapján az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kifizetésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.

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.

II. Döntési lehetőség bemutatása; döntés indokolása:

A rendelet 5. § (4) bekezdése alapján a lakások bérbeadásához kapcsolódó pályázatokat a Szociális és Családvédelmi Bizottság, illetve a Hajdúhadházi Roma Nemzetiségi Önkormányzat véleményezi és javaslatát döntésre a Képviselő testület elé terjeszti.

Fenti rendelkezés rendeletbe iktatását korábban az indokolta, hogy a Leromlott városi területek rehabilitációja Hajdúhadházon, TOP-4.3.1-16-HB1-202000017. számú (Irinyi utcai lakások teljes felújítására irányuló) pályázat keretében a bérlők kijelölésével kapcsolatos nagyobb volumenű döntést, közvetlenül a tulajdonosi joggyakorló Képviselő-testület hozza meg.

Tekintettel arra, hogy a fenti lakások bérlőinek Képviselő-testület általi kijelölése már megtörtént, ezért javasolt, hogy a Képviselő-testület az önkormányzati lakások bérlőjének kijelölésével kapcsolatos jogát újra a polgármesterre ruházza át.

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

Hatályos szabályozás	Módosítás elfogadását követő szabályozás
5. § (4) A pályázatokat a Szociális és Családvédelmi Bizottság, illetve a Hajdúhadházi Roma Nemzetiségi Önkormányzat véleményezi és javaslatát döntésre a Képviselő testület elé terjeszti.	5. § (4) A pályázatokat a polgármester értékeli és a (3) bekezdésben meghatározott, a sorrendben első helyre került pályázót a lakás bérlőjéül kijelöli, a pályázati határidő leteltétől számított 15 napon belül.

A Rendelet-tervezet – az Lt. 79. § (1) bekezdése alapján – az önkormányzat hirdetőtábláján, honlapján előzetes véleményezés céljából közzétételre került. A bérlők és a bérbeadók érdekképviselői szervezetének véleményezésére rendelkezésre álló határidő 2024. február 13. 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 Képviselő-testület az önkormányzati lakások bérlőjének kijelölésével kapcsolatos jogát újra a polgármesterre ruházza át. 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 az önkormányzati lakások bérlőjének kijelölésével kapcsolatos jog polgármesterre történő átruházása miatt szükséges.

Jelen esetben a helyi jogalkotás, rendeletalkotás elmaradásának következménye nincs.

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

.../2024. (...) 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 5. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A pályázatokat a polgármester értékeli és a (3) bekezdésben meghatározott, a sorrendben első helyre került pályázót a lakás bérlőjéül kijelöli, a pályázati határidő leteltétől számított 15 napon belül.”

2. §

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, 2024.

Dr. Juhász Marica
jegyző

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 az önkormányzati tulajdonú lakások bérlőjének kijelölésével kapcsolatos jog polgármesterre történő átruházása miatt szükséges.

A módosítás az európai uniós jogból eredő kötelezettségekkel összhangban van.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az önkormányzati lakások bérlőjének - polgármester általi - kijelöléséről rendelkezik.

A 2. §-hoz

A rendelet hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezését tartalmazza.

Hajdúhadház, 2024. február 8.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester