

Előterjesztő: Bertóthné Csige Tünde jegyző
Készítette: Bertóthné Csige Tünde jegyző
Véleményezte: --
Döntéshozatal: rendelet alkotás, minősített többség

ELŐTERJESZTÉS

LÉTAVÉRTES VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK 2023. OKTÓBER 26-ÁN MEGTARTÁSRA KERÜLŐ ÜLÉSÉRE

az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló rendelet felülvizsgálata

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 132. § (2) és (3) bekezdésében biztosított törvényességi felügyelet körében eljárva, a Miniszterelnökség által meghatározott 2023. évi munkatervi feladat szerinti szempontrendszernek megfelelően megvizsgálta Létavértes Városi Önkormányzat Képviselőtestületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 8/2006. (IV.3.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: R.) és az alábbi módosításokat tartja szükségesnek:

1. Az R. bevezető részének módosítása 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 Mötv. 13. § (1) bekezdés 9. pontja.
2. Az R. 1. § (5) bekezdésének és 3. § (2) bekezdésének hatályon kívül helyezése szükséges, mivel az Ltv. nem ad felhatalmazást bérlőkijelölést érintő szabályok önkormányzati rendeletben történő szabályozására, azokat az Ltv. teljes körűen tartalmazza. (Az Ltv. 3. § (3) bekezdése értelmében önkormányzati lakás, továbbá a műteremlakás bérlőjének kijelölése vagy kiválasztása megállapodáson vagy az Ltv. hatálybalépésekor hatályos jogszabályon alapulhat.)
3. A Magyarország 2023. évi központi költségvetésének a veszélyhelyzettel összefüggő eltérő szabályairól szóló 613/2022 (XII. 29.) Korm. rendelet 15. §-a a szociális vetítési alap összegét 28 500 forintban határozta meg. Tekintettel arra, hogy 2023. január 1. napjától a szociális támogatások számítási alapja - az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összege helyett - a szociális vetítési alap, a *Rendelet* 4. § (1) bekezdés b) pontjában az öregségi nyugdíjminimum számítási alap elnevezésének módosítása szükséges.
4. Az R. 6. § (1) bekezdés e) pontja a lakásokhoz tartozó garázs bérleti díját határozza meg, mely szabályozás hatályon kívül helyezése szükséges, mivel a garázs az Ltv. 91/A. § 7. és 12. pontja alapján nem a lakás helyisége, hanem nem lakás céljára szolgáló helyiség, ezért bérleti díja az Ltv. 36. § (2) bekezdése alapján nem rendeletalkotási tárgykör.
5. A tulajdonos önkormányzat mellérendeltségi jogviszonyban, mint a polgári jogi bérleti szerződések alanya az Ltv.-ben foglalt felhatalmazás hiányában nem jogosult önkormányzati rendelettel egyoldalúan a szerződés tartalmi elemeit meghatározni, ezért szükséges hatályon kívül helyezni az R. 6. § (2)-(3) bekezdésben szereplő, a lakbér fizetés időpontjára, valamint késedelmes teljesítésére vonatkozó rendelkezést (az Ltv. 12.

- § (1) bekezdése alapján az időpontot a felek a szerződésben határozzák meg, a késedelmes fizetés esetén fizetendő kamat meghatározására az Ltv. nem ad felhatalmazást.).
6. Az R. 6. § (4) bekezdése a szerződéskötéssel egyidejűleg „kaució” megfizetéséről rendelkezik, mely szabályozás felülvizsgálata szükséges, mivel az Ltv. nem ad felhatalmazást „kaució” szabályozására, az R. az Ltv. 2. melléklet a) pontja és a 3.§ (1) bekezdése alapján nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötésének lehetőségeit és feltételeit szabályozhatja.
 7. Az Rendelet 10. § (3) bekezdésének kiegészítése javasolt, mivel a Ltv. 54. § (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdése alapján az elővásárlási joggal érintett lakások esetén a részletfizetés időtartamát a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetének figyelembe vételével szükséges megállapítani.
 8. az R. 3. § (3) bekezdés a) pontjának („a lakás egy részének lakásigényét meghaladja” szövegrész) pontosítása,
 9. az R. 3. § (6) bekezdés b) pontjának felülvizsgálata (nem egyértelmű a „szerződés megkötésének eseteire vonatkozó térítési kötelezettségekről” szövegrész), mely során figyelemmel kell lenni arra, hogy az Lt. 9. § (1) és 15. § (1) szerinti megállapodás tartalma az Ltv. 19. § (1) alapján rendeletalkotási tárgykör,
 10. az R. 9. § (4) bekezdésének módosítása, mivel már nem hatályos jogszabályra hivatkozik,
 11. az R. 10. § (2) bekezdés b) pontjában – figyelemmel az Ltv. 54. § (1) bekezdés b) pontjára is – meghatározott vételár előleg csökkentésének mértékét meghatározni.

**Létavértes Városi Önkormányzat Képviselőtestületének
az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről
szóló
.../2023. (X.26.) számú rendelete**

Létavértes Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontja alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 2. számú mellékletében foglalt felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja szerinti feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

Általános rendelkezések

1. § (1) A rendelet hatálya Létavértes Városi Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.

(2) Nem terjed ki a rendelet hatálya az önkormányzat intézménye részére a feladatai ellátáshoz átadott helyiségekre, melyek bérbeadási feltételeit a költségvetési szerve önállóan határozhatja meg.

(3)¹

(4) Az önkormányzat bérbeadási jogait a polgármester gyakorolja.

~~(5) A bérlőkijelölési joggal érintett lakások bérbeadásának feltételeit a bérlőkijelölési jog jogosultja határozza meg.~~

A lakásbérlet szabályai

2. § (1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre.

(2) Önkormányzati lakás bérbeadása határozott időre – legfeljebb 5 évre vagy valamely feltétel bekövetkezéséig – történik.

(3) A lakásbérleti szerződést írásba kell foglalni, melynek tartalmaznia kell:

- a) a lakásbérleti jogviszony időtartamát, illetve a szerződést megszüntető feltételeket
- b) a lakás alapterületét, helyiségeit és azoknak az egyéb helyiségeknek a használatát, amelyek a bérleti jogviszonyhoz kapcsolódnak
- c) a bérleti díj mértékét, annak fizetési módját és határidejét
- d) a külön szolgáltatások körét
- e) a lakás birtokbaadásának napját
- f) a bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit
- g) a bérlő és a lakásba vele együtt költözők nevét és személyi adatait.

(4) A bérleti szerződés mellékletét képezi a birtokbaadáskor felvett – a lakás berendezéseinek és tartozékainak felsorolását tartalmazó – leltár.

(5) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente két alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi.

Bérbeadói hozzájárulás

3. § (1) A bérlő a szerződés megkötésekor bejelentett hozzátartozóin kívül a bérleménybe más személyt csak a polgármester engedélyével fogadhat be, azzal a feltétellel, hogy a bérleti jogviszonyának megszűnésekor gondoskodik arról, hogy a befogadott személy a lakást elhagyja. Ez nem vonatkozik a Ltv.21. §.(2) bekezdésében megjelölt személyekre.

~~(2) Bérlőtársi szerződés csak a bérlőkijelölési jog jogosultjának az engedélyével köthető.~~

(3) A lakás egy részének albérletbe adásához bérbeadói hozzájárulás akkor adható meg, ha:

- a) a lakás ~~egy részének~~ **bérlő** lakásigényét meghaladja, és az Önkormányzat részére kisebb cserelakást nem tud felajánlani, és
- b) a bérlő szociális helyzete alapján lakbértámogatásra lenne jogosult.

(4) A bérlő, a bérbeadóval kötött írásbeli megállapodás esetén jogosult a lakás komfortfokozatát növelő felújítási munkák elvégzésére, valamint a bérlő vállalhatja, hogy a lakást nem lakás céljára szolgáló helyiséget rendeltetésszerű használatára alkalmassá teszi, az így felmerült költségek viseléséről a megállapodásban rendelkezni kell.

(5) A bérlő a lakást a bérbeadó előzetes hozzájárulásával – az erről kötött megállapodásnak megfelelően – alakíthatja át, korszerűsítheti úgy, hogy azzal a lakószobák száma nem csökkenhet. A kérelemhez csatolni kell az átalakítási tervet, a tervezett költségvetést. A lakás átalakításához, korszerűsítéséhez abban az esetben adható meg a bérbeadói hozzájárulás és vállalható a felmerült indokolt költségek viselése, ha a bérlő vállalja, hogy a kialakuló komfortfokozatnak megfelelő lakbért fizeti a költségek megtérülését követően.

(6) A (4)-(5) bekezdésben meghatározott költségek átvállalása lakbérkedvezmény biztosításával történik ~~az alábbiak szerint:~~ **úgy, hogy**

a) a lakbérkedvezményt hónapokra számítva ~~kell megállapítani úgy, hogy az ne haladja meg a lakásért egyébként fizetendő lakbér 70%-át~~

b) a ~~szerveződés megkötésének eseteire vonatkozó térítési kötelezettségekről a megállapodásban kell rendelkezni.~~

A szociális bérbeadás különös feltételei

4. § (1) Szociális helyzetére tekintettel bérleti szerveződés azzal a személlyel (személyekkel) köthető, akinél az alábbi feltételek egyidejűleg fennállnak:

a) az igénylőnek vagy házastársának, illetve a vele együtt költöző közeli hozzátartozójának tulajdonában vagy holtig tartó haszonélvezetében nincs beköltözhető lakás,

b) családjában az egy főre jutó átlagos havi nettó jövedelem a lakás bérbeadásakor nem éri el a mindenkori ~~öregségi nyugdíj legkisebb összegének~~ **öregségi nyugdíjminimum számítás** **alap** kétszerezését,

c) nem rendelkezik a b.)pontban meghatározott összeg százszorosát meghaladó mértékű ingatlan vagy ingó vagyonnal.

(2) A szociális rászorultság alapján bérbe adott lakásokra csak határozott időtartamú bérleti szerveződés köthető. A határozott idő leteltét követően, amennyiben a bérlőnek nincs lakbérhátraléka és a bérbeadás feltételei továbbra is fennállnak, a szerveződés újabb határozott időtartamra meghosszabbítható.

(3)² Szociális alapon komfort nélküli, valamint félkomfortos lakás bérbeadására van mód.

(4)³ A szociális alapon történő bérbeadás esetén az önkormányzat lakbértámogatást nyújt.

(5)⁴ A szociális alapon történő bérbeadás esetén a lakbértámogatás összege komfort nélküli lakás esetében 2500 Ft/hó, félkomfortos lakás esetében 3500 Ft/hó.

A lakásbérlet megszűnésére vonatkozó helyi szabályok

5. § (1) A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén fizetendő pénzbeli térítés összege a bérlemény 1 évi lakbérének megfelelő összeg lehet.

(2) Cserelakás felajánlásával történő közös megegyezésű szerződésmegszűnés, valamint cserelakás biztosításával történő bérbeadói felmondás eseteiben fizetendő térítési díj a két lakás 1 évi lakbér közötti különbségnek megfelelő összeg lehet.

(3) Határozatlan idejű bérleti szerződés bérbeadói felmondása esetén a bérbeadó megállapodhat a bérlővel, hogy cserelakás helyett a lakás 2 éves bérleti díjának megfelelő összegű pénzbeli térítést fizet.

(4) Jogcím nélküli használóval lakásbérleti szerződés akkor köthető, ha a bérbeadás feltételei rá is fennállnak.

(5) A szolgálati jelleggel bérelt lakásban maradó, önhibáján kívül jogcímnélkülivé vált volt bérlő, illetőleg a bérlő halála után a vele együttlakó személy – amennyiben nincs máshol lakása – 1 szobás, komfortos lakásra tarthat igényt.

(6) A szociális otthonból elbocsátott és lakásáról, bérleti jogviszonyáról térítés ellenében az önkormányzat részére korábban lemondott személy a kifizetett térítési díj összegének visszafizetésével szerez jogosultságot az elhelyezésre. A visszafizetésről – mely alól a képviselő-testület rászorultsága esetén mentesítheti – megállapodást kötni.

A lakbér mértéke

6. § (1) A lakbér havi mértéke:

a)⁵ összkomfortos lakás esetén 825 Ft/m²/hó

b)⁶ komfortos lakás esetén 610 Ft/m²/hó

c)⁷ félkomfortos lakás esetén 410 Ft/m²/hó

d)⁸ komfort nélküli lakás esetén 265 Ft/m²/hó

e)⁹ a lakásokhoz tartozó garázs bérleti díja 400 Ft /m²/hó

~~(2) A bérlő utólag, legkésőbb minden hó 10. napjáig az önkormányzat házi pénztárába megfizeti.~~

~~(3)¹⁰ Késedelmes fizetés esetén a befizetési határidő lejártát követő naptól a bérbeadó kamatot számít fel, melynek napi mértéke a jegybanki alapkamat kétszeresének 365-öd része.~~

(4)¹¹ A bérleti díj és a közüzemi díjak határidőben történő megfizetésének biztosítékául, illetőleg bármilyen esetleges bérlői károkozás esetére a bérlő kettő havi bérleti díjnak megfelelő összeget, mint ~~kauzió~~**ótóvadékot** köteles a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg a bérbeadónak megfizetni.

Lakáshasználati díj

7. § Az a jogcím nélküli lakáshasználó, aki elhelyezésre nem tarthat igényt, a lakásra megállapított lakbérnek a lakáshasználat kezdetétől számított

- a) 3 hónap 1. napjától kezdődően 200%-át
- b) 9.hónap 1. napjától kezdődően 250%-át
- c) 12. hónap 1. napjától kezdődően 300%-át köteles lakáshasználati díjként megfizetni

A helyiségek bérbeadásának feltételei

8. § (1) Helyiségbérleti szerződés csak határozott időre (legfeljebb 5 évre) köthető

(2) Ha a bérlő a helyiség rendeltetésszerű állapotba hozásához jelentős összegű beruházást végez, akkor a szerződés időtartama 10 évre terjedhet.

(3) A bérleti szerződés lejártakor meghosszabbítható.

(4)¹² A helyiségbér mértékét a bérbeadó és a bérlő határozza meg. A helyiségbér minimális összegét a Képviselő-testület határozatban állapítja meg.

(5) Több igénylő / pályázó esetén:

- a) a vállalt bérleti díj összege
- b) a tevékenység közhasznú jellege
- c) a tevékenység helyi munkaerő-foglalkoztatási jellege alapján kell a bérlőt kiválasztani

(6) A helyiségbérleti jog cseréjéhez a bérbeadó hozzájárulása szükséges. Az új bérlővel kötött szerződés időtartama nem haladhatja meg a korábbi szerződés idejéből még fennálló időtartamot.

(7) Az új bérlő a bérelt helyiségben csak az előző bérlő által folytatott tevékenységet végezheti vagy olyat, amelyhez a bérbeadó előzetesen hozzájárult.

A lakások elidegenítése

9. § (1) A lakások elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt.

(2) Az elidegenítésre kijelölt lakásokra szakértői forgalmi érték megállapítást követően lehet ajánlatot kérni.

(3) Az elővásárlási jog és a pályázat alapján tulajdonjogot szerző személlyel az adásvételi szerződést a polgármester köti meg.

(4) Az elidegenítésből származó bevételeket az önkormányzat az e célra elkülönített számlán kezeli. Ezen összeget az önkormányzat kizárólag az Ltv. 62-62/B.A§-iban meghatározott célokra használhatja fel.

Elővásárlási joggal érintett lakások eladása

10. § (1) Az elővásárlási joggal érintett lakás vételárát – a jogosult lakásvásárlás esetén – a szakértő által megállapított forgalmi érték alapján – az Ltv. 52. §. (1)-(2) bekezdéseinek figyelembevételével – a Képviselő-testület határozza meg.

(2) A vevő által a szerződéskötéskor fizetendő vételárelőleg mértéke:

a) a vételár 20%-a

b) amennyiben a vevő szociális bérbeadás feltételeinek megfelel, úgy kérelem alapján az előleget a polgármester **50 %-kal** csökkentheti, **vagy** elengedheti.

(3) A vevő kérelmére a vételár-hátralék megfizetésére 15 évi részletfizetést kell biztosítani.

(4) A vételár-hátralék után fizetendő kamat mértéke a jegybanki alapkamat másfélszerese.

(5) Vételárengedmények:

a) ha a vevő a vételárát egy összegben, a szerződés megkötésével egyidejűleg megfizeti, részére 25% vételárengedményt kell biztosítani,

b) 25% vételár-engedmény annak a szociális bérbeadás feltételeinek megfelelő vevőnek s jár, aki a szerződéskötéstől számított 1 éven belül vállalja a vételár teljes összegének megfizetését,

c) amennyiben a vevő – a b.) pontban nem szabályozott esetekben – 5 évnél rövidebb időtartamú részletfizetést vállal, 10% vételárengedmény illeti meg.

(6) A vételárhátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtt történő megfizetése esetén a fennállótartozás 10%-át el kell engedni.

Az eljárás rendje

11. § (1) az elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítésre való kijelölését követően a jogosultak részére a polgármester 30 napon belül írásban ajánlatot tesz. Az ajánlat tartalma:

a) lakás vételára

b) a vételár megfizetésének feltételei,

ba) a szerződéskötéskor fizetendő vételár-előleg mértéke

bb) a kérhető részletfizetés időtartama, a kamat mértéke

bc) a vételárengedmény, vételár-hátralék megfizetésére biztosított kedvezmények

c) az ajánlati kötöttség időtartama

d) figyelemfelhívás arra vonatkozóan, hogy a határidő elmulasztása az ajánlat elutasításának minősül, és ez esetben a lakás kívülálló személy részére értékesíthető.

(2) Az ajánlati kötöttség időtartama az ajánlat kézbesítésétől számított 30 nap.

Elővásárlási joggal nem érintett lakások eladása

12. § (1) Ha a lakásra elővásárlási jog nem áll fenn, illetőleg arról a jogosult lemondott, elidegenítése pályázat alapján történik.

(2) A lakás vételárát a szakértő által megállapított forgalmi érték alapján a Képviselő-testület – az Ltv. 52.(1) bekezdésének figyelembevételével határozza meg.

(3) Szerződéskötéskor a vevő legalább a vételár 20%-ának megfelelő vételárelőleget köteles megfizetni.

(4) A vételár-hátralékra részletfizetés legfeljebb 10 évre, a jegybanki alapkamat másfélszeresének megfelelő kamat mellett biztosítható.

(5) A lakás pályázati úton történő eladásánál az elővásárlási jog jogosultjának nyújtott kedvezmények nem vehetők igénybe.

Helyiségek eladása

13. § (1) Az elővásárlási joggal érintett helyiségek elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt.

(2) A helyiségek vételára a szakértő által megállapított forgalmi érték.

(3) A vevő által a szerződéskötéskor fizetendő vételárelőleg mértéke a vételár 20%-a

(4) A vevő kérelmére a vételárhátralék megfizetésére 10 évi részletfizetést kell biztosítani.

(5) A vételárhátralék után fizetendő kamat mértéke a jegybanki alapkamat másfélszerese.

(6) Ha a vevő a vételárat egy összegben, a szerződés megkötésével egyidejűleg megfizeti, részére 10% vételár engedményt kell biztosítani.

(7) A vételárhátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtt történő megfizetése esetén a fennálló tartozás 10%-át kell engedni.

(8) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek értékesítésre pályázati úton, kedvezmények igénybevétele nélkül történik.

A pályázati eljárás

14. § (1) A 12-13. §-okban megjelölt pályázati kiírást a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kell közzétenni.

(2) A beérkezett pályázatokat a Képviselő-testület bírálja el.

(3) A pályázat nyertese az a személy, aki szerződéskötéskor a vételár összegében való megfizetésére a legrövidebb törlesztési futamidőre ajánlatot tesz.

Záró rendelkezések

15. § (1) Ez a rendelet ~~2006. március 31-én lép hatályba.~~ **2023. november 1. napján lép hatályba, egyidejűleg hatályát veszti a 8/2006. (IV.3.) rendelet.**

~~Az Európai Unió jogának való megfelelés¹³~~

~~**16. §** E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 200/123/EK irányelvének figyelembevételével készült és azzal összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.~~

Létavértes, 2023. 10. 20.

Bertóthyne Csige Tünde
jegyző