

ELŐTERJESZTÉS

Csanádpalota Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2023. október 4. napján tartandó soros, nyílt ülésére

Az önkormányzati lakások bérletéről szóló 10/2001. (VII. 14.) önkormányzati rendelet módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Miniszterelnökség a Kormányhivatalok 2023. évi ellenőrzési munkatervében feladatul tűzte az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó önkormányzati rendeletek célvizsgálatát, amelyre tekintettel a törvényességi felügyeleti jogkörében eljáró Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal megvizsgálta Csanádpalota Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati lakások bérletéről szóló 10/2001. (VII. 14.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Rendelet).

A céllenőrzés keretében törvényességi felhívással élt Csanádpalota Városi Önkormányzata felé.

A megállapítás szerint a rendelet bevezető részében egyértelműen meg kell jelölni a jogszabály egyes rendelkezéseinek a megalkotásához szükséges valamennyi olyan felhatalmazó rendelkezést megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a rendeletet kiadják, valamint meg kell jelölni a feladatkört megállapító jogszabályi rendelkezést is.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. (a továbbiakban: Ltv.) törvényben foglaltak Csanádpalota Városi Önkormányzat Képviselő-testülete nem rendelkezett az alábbiakról:

- az önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérlet részére történő bérbeadás feltételeiről,
- önkormányzati lakás esetén a befogadáshoz szükséges bérbeadói hozzájárulás feltételeiről,
- a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására vonatkozó szabályokról,
- a határozatlan idejű bérleti szerződés rendes felmondása esetén a cserelakás felajánlása helyett – megállapodás alapján – fizethető pénzbeli térítés mértékéről és feltételeiről,
- az önkormányzati lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályairól,
- a személyes adatok kezelésének szabályairól,

E tárgyakban a szabályozás kiegészítése szükséges.

A Rendelet jogsértő szakaszainak hatályon kívül helyezése szükséges.

A Rendelet több pontja tartalmazza a „Polgármesteri Hivatal” elnevezést, amely „Csanádpalotai Közös Önkormányzati Hivatal” megnevezésre módosul.

Az előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezet tartalmazza a törvényességi észrevétel szerinti módosításokat.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és hozza meg döntését.

...../2023. (10.04.) Képviselő-testületi határozat

Tárgy: CS/B01/04312-2/2023. számú Törvényességi felhívás

HATÁROZAT JAVASLAT

- 1) Csanádpalota Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal CS/B01/04312-2/2023. számú, az önkormányzati lakások bérletéről szóló 10/2001. (VII. 14.) önkormányzati rendeletével kapcsolatos törvényességi felhívást megtárgyalta.
- 2) A felhívást tudomásul veszi, az abban foglaltakkal egyetért, és eleget tesz rendeletalkotási kötelezettségének.

Felelős: Perneki László polgármester


Határidő: azonnal

Erről értesítést kapnak:

- Perneki László polgármester
- Csanádpalotai Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője
- Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal 6722 Szeged, Rákóczi tér 1.
- Irattár

Csanádpalota, 2023. szeptember 28.


Perneki László
polgármester

Előterjesztés készítette:	Besenyi Ildikó jegyző 
látta:	-
Tárgyalta:	Szociális, Oktatási és Kulturális Bizottság Pénzügyi, Gazdasági, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság
Döntéshozatal:	minősített többség
Melléklet:	Rendelet tervezet

Csanádpalota Városi Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023. (X...) önkormányzati rendelete
az önkormányzati lakások bérletéről szóló 10/2001. (VII. 14.) önkormányzati rendelet
módosításáról

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzati lakások bérletéről szóló 10/2001. (VII. 14.) önkormányzati rendelet preambuluma helyébe a következő szöveg lép:

„Csanádpalota Városi Önkormányzatának Képviselő-testülete lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, 4. § (3) bekezdésében, 5.§ (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. §. (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdés a)-b) pontjának, 34. § (3) bekezdésében, 54. § (3) bekezdésében, 58. § (3) bekezdésében, 62. § (3) bekezdésében és a 84. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott feladatkörében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következő rendeletet alkotja.”

2. §

Az önkormányzati lakások bérletéről szóló 10/2001. (VII. 14.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Lakás bérletére igény a Csanádpalotai Közös Önkormányzati Hivatalhoz nyújtható be illeték-, és díjfizetési kötelezettség nélkül az erre rendszeresített formanyomtatványon.”

3. §

Az önkormányzati lakások bérletéről szóló 10/2001. (VII. 14.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Bérelő és vele jogszerűen együtt költöző személyek vonatkozásában a személyes adatok kezelésére az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései az irányadóak.”

4. §

Az önkormányzati lakások bérletéről szóló 10/2001. (VII. 14.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Bérbeadó jogosult a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrizni.”

5. §

Az önkormányzati lakások bérletéről szóló 10/2001. (VII. 14.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Bérbeadó a (2) bekezdésben foglalt ellenőrzési jogosultságát a Csanádpalotai Közös Önkormányzati Hivatalon keresztül gyakorolja.”

6. §

Az önkormányzati lakások bérletéről szóló 10/2001. (VII. 14.) önkormányzati rendelet 5. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő 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 bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadó – felhívására – írásban tájékoztatja.”

7. §

Az önkormányzati lakások bérletéről szóló 10/2001. (VII. 14.) önkormányzati rendelet 5. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Bérlő a lakást rendeltetésszerűen köteles használni, azt tisztán tartani. A bérleti jogviszony alatt köteles eleget tenni a lakás használatának feltételeit szabályozó egyéb jogszabályi rendelkezéseknek, hatósági előírásoknak, így különös tekintettel a helyi zajvédelmi és környezetvédelmi, közegészségügyi előírásokra.”

8. §

Az önkormányzati lakások bérletéről szóló 10/2001. (VII. 14.) önkormányzati rendelet 5. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Társasházban lakó bérlő köteles a társasházi együttélést szabályozó rendelkezések előírásainak betartására. Bérlő köteles eleget tenni a közös tulajdont érintő takarítási kötelezettségének, ha a tulajdonosközösség olyan döntést hoz, hogy a takarítási feladatokat az ingatlanban ténylegesen lakó személyek látják el, a megállapításra került sorrendben.”

9. §

Az önkormányzati lakások bérletéről szóló 10/2001. (VII. 14.) önkormányzati rendelet az alábbi 6/A. § -al egészül ki:

„6/A. § (1) A bérlő kizárólag a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulás alapján fogadhatja be:

- a) nagyszülőjét,
- b) a 6. § hatálya alá nem tartozó unokáját,
- c) az élettársát és vele együttköltöző gyermekét (gyermekeit),
- d) a testvérét, vele együttköltöző házastársát (élettársát) és gyermekét (gyermekeit),
- e) a befogadott gyermekének élettársát.

(2) Az (1) bekezdés hatálya alá tartozó esetekben a bérbeadói hozzájárulás megadása a bérbeadó mérlegelési jogkörébe tartozik. A mérlegelés tárgyát kell képezze a lakás alapterülete. Ha a

bérbeadó azt állapítja meg, hogy a befogadást követően az egy főre jutó négyzetméter kevesebb, mint 6 m^2 , a hozzájárulást megtagadja.”

(3) Bérlőtársrá válhat az a nagykorú személy, akit a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül a lakásba befogadhat feltéve, ha a befogadástól számított egy év óta életvitelszerűen a lakásban lakik.

(4) Bérlőtársi jogviszony létesítését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.

(5) Bérlőtársi jogviszony nem létesíthető, ha:

a) a bérlőnek lakbér, egyéb költség vagy közüzemi díj tartozása van,

b) a leendő bérlőtárs az ország területén bárhol önálló lakástulajdonnal rendelkezik.

(6) A megüresedett társbérlési lakrészt a lakásban maradó társbérlő részére bérbe kell adni, ha

a) azt írásban kéri,

b) nincs lakbér, egyéb költség vagy közüzemi tartozása és

c) a megnövekedett lakbérfizetési kötelezettség teljesítését vállalja.

10. §

Az önkormányzati lakások bérletéről szóló 10/2001. (VII. 14.) önkormányzati rendelet 7. § -a helyébe a következő rendelkezés lép:

„7.§ (1) Az önkormányzati bérlakás bérlője, a lakás alapterületének 50 %-át a polgármester előzetes írásbeli hozzájárulásával lakás céljára albérletbe adhatja.

(2) Nem adható hozzájárulás egy szobás lakás albérletbe adásához, illetve abban az esetben, ha a lakás alapterületét és az összes lakó számát tekintve az egy főre jutó alapterület nem haladja meg a 6 m^2 -t.

(3) A bérlő bérleti jogviszonyának megszűnésével az albérleti jogviszony is megszűnik. Az albérlet az önkormányzati bérlakás bérleti jogviszonyának folytatására nem jogosult.”

11. §

Az önkormányzati lakások bérletéről szóló 10/2001. (VII. 14.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A polgármester és a bérlő írásbeli megállapodása alapján a bérlővel fennálló határozatlan időtartamú lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntethető. A bérbeadó a bérlő részére másik lakást ad bérbe, vagy a bérlő részére pénzbeli térítést fizet. A pénzbeli térítés összege a két lakás használati értékének különbözete. A használati érték pénzben kifejezett értéke a lakás ingatlanforgalmi szakértő által megállapított beköltözhető forgalmi értékének 20 %-a.”

12. §

Az önkormányzati lakások bérletéről szóló 10/2001. (VII. 14.) önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Önkormányzati tulajdonú bérlakásra szociális helyzet alapján bérleti szerződés azzal a nagykorú személlyel köthető, aki, valamint a vele együtt költözők bármelyike nem rendelkezik saját tulajdonú lakása - ide nem értve az öröklés útján szerzett és haszonélvezeti joggal terhelt lakást -, és akinek a közös háztartásban élő családtagok jövedelmét is figyelembe véve számított 1 főre jutó nettó jövedelme a szociális vetítési alap ötszörösét nem haladja meg, valamint a kérelmező és a vele együtt költözők együttesen nem rendelkeznek vagyonnal. E rendelet alkalmazásában a jövedelem meghatározásánál a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III.

törvény (továbbiakban: Szt.) 4. § (1) bekezdés a) pontját és (1a) pontját, a vagyon meghatározásánál az Szt. 4. § (1) bekezdés b) pontját kell alkalmazni.”

13. §

Az önkormányzati lakások bérletéről szóló 10/2001. (VII. 14.) önkormányzati rendelet 21. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Lakás bérletére igény a Csanádpalotai Közös Önkormányzati Hivatalhoz nyújtható be illeték-, és díjfizetési kötelezettség nélkül az erre foganatosított formanyomtatványon.”

14. §

Az önkormányzati lakások bérletéről szóló 10/2001. (VII. 14.) önkormányzati rendelet 27. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Önkormányzati lakás bérlőjét lakbértámogatás Csanádpalota Város Önkormányzata Képviselő-testületének az egyes pénzübeli és természetben nyújtott szociális ellátásokról szóló 8/2021. (XII. 1.) önkormányzati rendeletében a lakhatási támogatásra meghatározott jogosultsági feltételek fennállása esetén illeti meg.”

15. §

Az önkormányzati lakások bérletéről szóló 10/2001. (VII. 14.) önkormányzati rendelet 27. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A lakbértámogatás iránti kérelmet a Csanádpalotai Közös Önkormányzati Hivatalnál kell benyújtani a 27. § (1) bekezdés szerinti egy főre jutó jövedelemre, valamint a 27. § (3) bekezdésében meghatározott kizáró okokra vonatkozó igazolással együtt.”

16. §

Az önkormányzati lakások bérletéről szóló 10/2001. (VII. 14.) önkormányzati rendelet az alábbi 27/A. § -al egészül ki:

„27/A. Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása

- (1) Az önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételeit az alábbi célokra használhatja fel:
- a) a tulajdonában lévő lakóépületeinek felújítására és azzal együtt végzett korszerűsítésére,
 - b) új lakás építésére,
 - c) szociális helyzet alapján történő bérbeadás céljára használt lakás vásárlására,
 - d) építési telkek vásárlására,
 - e) lakásépítési és lakásvásárlási támogatás nyújtására,
 - f) csereingatlan biztosítására irányuló kötelezettség teljesítésére.
- (2) Az elidegenítésből származó bevételből le kell vonni:
- a) az épület elidegenítésére való előkészítésével,
 - b) a földrészlet megosztásával,
 - c) a forgalmi érték megállapításával,
 - d) az elidegenítés lebonyolításával kapcsolatban ténylegesen felmerülő költségeket.”

17. §

Hatályát veszti az önkormányzati lakások bérletéről szóló 10/2001. (VII. 14.) önkormányzati rendelet 5. § (7) bekezdése, 21. § (3) – (4) bekezdése és a 28. § (2) bekezdése.

18. §

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

Perneki László sk.
polgármester

Besenyi Ildikó sk.
jegyző

**az önkormányzati lakások bérletéről szóló 10/2001. (VII. 14.) önkormányzati rendelet
módosítása tárgyú**

Rendelet tervezethez

Általános Indokolás

A Miniszterelnökség a Kormányhivatalok 2023. évi ellenőrzési munkatervében feladatul tűzte az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó önkormányzati rendeletek célvizsgálatát, amelyre tekintettel a törvényességi felügyeleti jogkörében eljáró Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal megvizsgálta Csanádpalota Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati lakások bérletéről szóló 10/2001. (VII. 14.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Rendelet).

A céll ellenőrzés keretében törvényességi felhívással élt Csanádpalota Városi Önkormányzata felé.

A megállapítás szerint a rendelet bevezető részében egyértelműen meg kell jelölni a jogszabály egyes rendelkezéseinek a megalkotásához szükséges valamennyi olyan felhatalmazó rendelkezést megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a rendeletet kiadják, valamint meg kell jelölni a feladatkört megállapító jogszabályi rendelkezést is.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. (a továbbiakban: Ltv.) törvényben foglaltak Csanádpalota Városi Önkormányzat Képviselő-testülete nem rendelkezett az alábbiakról:

- az önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérlet részére történő bérbeadás feltételeiről,
- önkormányzati lakás esetén a befogadáshoz szükséges bérbeadói hozzájárulás feltételeiről,
- a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására vonatkozó szabályokról,
- a határozatlan idejű bérleti szerződés rendes felmondása esetén a cserelakás felajánlása helyett – megállapodás alapján – fizethető pénzbeli térítés mértékéről és feltételeiről,
- az önkormányzati lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályairól,
- a személyes adatok kezelésének szabályairól,

E tárgyakban a szabályozás kiegészítése szükséges.

A Rendelet jogsértő szakaszainak hatályon kívül helyezése szükséges.

A Rendelet több pontja tartalmazza a „Polgármesteri Hivatal” elnevezést, amely „Csanádpalotai Közös Önkormányzati Hivatal” megnevezésre módosul.

Részletes indokolás

az 1. §-hoz

A rendelet-tervezet bevezető része azon jogszabályi helyek megjelölését tartalmazza, amelyek az önkormányzat képviselő-testülete számára törvényi felhatalmazást ad az önkormányzati rendelet megalkotására.

a 2. – 16. §-hoz

Az eljárás rendet szabályozza.

a 17. §-hoz

A hatályát veszítő rendelkezéseket tartalmazza.

18. §

A hatálybaléptetésről intézkedik.

Csanádpalota, 2023. szeptember 28.

**az önkormányzati lakások bérletéről szóló 10/2001. (VII. 14.) önkormányzati rendelet
módosítása**

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen

- I. **társadalmi hatásai:** a tervezetnek társadalmi hatása nincs
- II. **gazdasági, költségvetési hatásai:** a tervezetnek környezeti hatása nincs
- III. **környezeti következményei:** a tervezetnek környezeti hatása nincs
- IV. **egészségi következményei:** a tervezetnek egészségi hatása nincs
- V. **adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:** a tervezetnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs
- VI. **megalkotásának szükségessége:** a rendeletalkotási szabályoknak való megfelelés
- VII. **alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** rendelkezésre áll

Csanádpalota, 2023. szeptember 28.

