



Battonya Város Polgármestere
5830 Battonya, Fő u. 91.
Tel.: 06-68/456-000 Fax: 06-68/457-615
e-mail: polgarmester@battonya.hu
Honlap: www.battonya.hu

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2023. december hó 7. napján tartandó ülésére

Tárgy: az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelet módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Békés Vármegyei Kormányhivatal a 2023. évi ellenőrzési munkaterve alapján elvégezte az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) törvényességi vizsgálatát. A kormányhivatal szakmai segítségnyújtásában megjegyezte, hogy a vizsgálat a rendeletben tartalmi hiányosságot nem tárt fel, a rendelet megfelel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.) foglalt felhatalmazó rendelkezéseknek, minden kötelező szabályozási elem kimerítésre került.

A kormányhivatal néhány rendelkezés tekintetében - az Ltv.-nek való teljes körű megfelelés érdekében – annak felülvizsgálatát javasolta.

Az Ör. a 47. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy: „A lakások eladási ára elővásárlási jog gyakorlása esetén a forgalmi érték 80 %-a.”

Az Ltv. 52. § (1) bekezdése az elővásárlási joggal érintett lakások vételárának meghatározása kapcsán rögzít bizonyos szempontokat. Ennek lényege, hogy a helyi forgalmi értékből kell kiindulni, amelynek megállapítása szakkérdés. Az értékbecslés igazságügyi ingatlanügyi szakértői feladat. Az Ltv. 52. § (2) bekezdése még annyit rögzít, hogy a vételár megállapításkor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásának az értékét. Az Ltv. alapesetben nem teszi kötelezővé a „vételárkedvezmény” biztosítását, csakis azokban az esetekben, ha az elővásárlásra jogosult egy összegben kifizeti a vételárat vagy részletfizetés esetén előtörleszt (Ltv.53. §.)

Tekintettel arra, hogy az Ltv. nem írja elő, hogy a vételár mértékét a helyi forgalmi értéknél alacsonyabb mértékben kell megállapítani, javasolt a fent megjelölt szakasz hatályon kívül helyezése.

Továbbá kiemelendő, hogy az Ltv. 34. § (1), valamint (2) és (4) bekezdései rögzítik, hogy

(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.

(4) **A költségelven** bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos **ráfordításai megtérüljenek.**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a bérbeadás –tartalmilag - továbbra is két szempont szerint történne: **szociális helyzet alapján vagy közérdekből.** Azonban az egyértelműség, illetve az Ltv.-vel való összhang biztosítása érdekében **a közérdekű bérbeadás helyett,** az Ltv. szerinti bérbeadási jelleget figyelembe véve **költségelví bérbeadás** megjelölése indokolt a rendeletben. A bérleti díjak és a bérbeadás feltételei nem változnak. Költségelví bérbeadás esetén lényeges, hogy a bérleti díj mértékét úgy kell meghatározni, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai teljes egészében megtérüljenek. Az Ör.ből ezért a részbeni megtérülésre vonatkozó részt hatályon kívül helyezni szükséges.

Az Ltv. 21. § (2) bekezdése az alábbiak szerint határozza meg a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személyek körét önkormányzati lakások esetén: **önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja a házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.**

Az Ltv. 21. § (6) bekezdése pedig előírja, hogy: önkormányzati lakás esetén, ha a befogadáshoz bérbeadói hozzájárulás szükséges, annak feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

Az Ör. 21/A. §-a rendelkezik a szociális bérlakásokba befogadható személyekről. Az Ör. 24. §-a közérdekből bérbe adható lakásokra vonatkozik, azonban az nincs összhangban az Ltv.-vel és az Ör. 21. §-ával sem, mivel a **törvényhez képest szűkíti az írásbeli hozzájárulás nélkül befogadható személyek körét** (kiskorú gyermek, befogadott gyermeknek az együttlakás ideje alatt született gyermeke).

Ezen ellentmondás feloldása érdekében a közérdekből bérbe adható lakásokba befogadható személyek tekintetében indokolt a szociális bérlakásokba befogadható személyekre vonatkozó szabályok alkalmazását rendelni.

Továbbá szükséges megjelölni, hogy a befogadás esetén a bérbeadó nevében a polgármester jogosult hozzájárulást adni.

(Ör. 21/A. § A bérlő, továbbá a bérlőtárs kizárólag a bérbeadó, továbbá a másik bérlőtárs előzetes írásbeli hozzájárulása alapján fogadhatja be a lakásba:

a) **nagyszülőjét,**

b) **unokáját, aki nem tartozik a Ltv. 21. § (2) és (3) bekezdésének hatálya alá,**

c) **az élettársát és vele együtt költöző gyermekét**

d) **a testvérét, vele együttköltöző házastársát (élettársát) és gyermekét,**

e) **befogadott gyermekének élettársát, házastársát, ha**

nem rendelkeznek Battonyán beköltözhető lakástulajdonnal vagy más lakásra vonatkozó használati joggal.

(2) **Az (1) bekezdés hatálya alá tartozó esetekben a bérbeadói hozzájárulás megadása a bérbeadó mérlegelési jogkörébe tartozik. A mérlegelés tárgyát képezi a lakás alapterülete. Ha a bérbeadó azt állapítja meg, hogy a befogadást követően az egy főre jutó négyzetméter kevesebb, mint 6 m² a hozzájárulást meg kell tagadni.**

(3) A bérbeadónak a hozzájárulásban ki kell kötnie, hogy a bérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül az (1) bekezdésben említett személyek kötelesek a lakásból kiköltözni.)

A rendelet további módosítása technikai jellegű.

Az Ör. 40. § (4) bekezdése rendelkezik arról, hogy „a pályázatokat a Településfejlesztési, Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottság jelenlétében a polgármester bontja fel. A pályázatokat a bizottság véleményezi, rangsorolja, majd döntésre a Képviselő-testület elé terjeszti.”. Egyrészt módosítani szükséges a **bizottság nevét a Településfejlesztési, Környezetvédelmi, Mezőgazdasági és Ügyrendi Bizottságra**, másrészt a pályázatok felbontásánál a polgármester kötelező jelenlétét indokolt hatályon kívül helyezni, tekintettel arra, hogy a **polgármester** a gyakorlatban nem tud minden bontásnál jelen lenni, a bizottság a rendeletben foglalt szabályok betartásával jár el a bontás során.

Továbbá jelen rendelet-tervezet módosítja az **Ör. bevezető részét** is az abban foglalt jogszabályok részbeni hatálytalanná válása miatt.

Tájékoztatás a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. § (1) és (2) bekezdése alapján előírt előzetes hatásvizsgálat eredményéről:

A rendelet-tervezet valamennyi jelentősnek ítélt hatása:

1./ Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatás: nincs a rendeletnek ilyen hatása, a módosítás inkább technikai jellegű.

2./ Környezeti és egészségügyi következmények: nem jellemző.

3./ Adminisztratív terheket befolyásoló hatások: nem jellemző.

A jogalkotás megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A rendelet további módosítása a magasabb szintű jogszabályokkal való harmonizáció megteremtése érdekében indokolt.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Kérem a képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a rendelet-módosítás elfogadására.

Battonya, 2023. október 12.

Boros Csaba
polgármester

| | |
|--|---|
| Az előterjesztést készítette: | dr. Czakó Anita aljegyző |
| Az előterjesztést áttanulmányozta és jóváhagyta: | Varga István Tamás jegyző |
| Az előterjesztést tárgyalta: | Településfejlesztési, Mezőgazdasági, Környezetvédelmi és Ügyrendi Bizottság, |
| Melléklet: | 1 db rendelet-tervezet indokolással |
| Előterjesztéshez meghívott: | - |
| Döntéshozatal: | Minősített többség |

Battonya Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelet módosításáról

Battonya Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, valamint a 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőt rendeli el:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Battonya Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, valamint a 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőt rendeli el:”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelet 21/A. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A bérbeadó nevében a hozzájárulás megadására a polgármester jogosult.”

3. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelet 22. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„22. §

Költségelven adható bérbe az önkormányzat tulajdonában álló lakás annak, aki az önkormányzattal és intézményeivel köztisztviselői vagy közalkalmazotti jogviszonyban áll, valamint az igazságszolgáltatás, a rendészet, és fenntartóra tekintet nélkül az oktatási-nevelési intézményekben dolgozik, továbbá az egyéb önkormányzati feladat ellátásában közreműködő személy.”

4. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő által a lakásba befogadható személyek és a befogadás szabályai tekintetében e rendelet 21/A. §-át kell alkalmazni”

5. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelet

- a) 6. § b) pontjában a „közérdekből” szövegrész helyébe a „költségelven (közérdekből)” szöveg,
- b) 10. § (2) bekezdés b) pontjában a „közérdekű” szövegrész helyébe a „költségelvű (közérdekű)” szöveg,
- c) „Közérdekből történő bérbeadás” alcím címében a „Közérdekből” szövegrész helyébe a „Költségelven” szöveg,
- d) 31/A. § nyitó szövegrészeiben a „közérdekből” szövegrész helyébe a „költségelven” szöveg,
- e) 40. § (4) bekezdésében a „Településfejlesztési, Mezőgazdasági” szövegrész helyébe a „Településfejlesztési, Környezetvédelmi, Mezőgazdasági” szöveg és a „Környezetvédelmi Bizottság jelenlétében a polgármester” szövegrész helyébe az „Ügyrendi Bizottság” szöveg lép.

6. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelet

- a) 24. § (2) és (3) bekezdése,
- b) 30. § (2) bekezdésében a „részben” szövegrész,
- c) szövege,
- d) 47. § (1) bekezdése.

7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Battonya, 2023. november.....

Boros Csaba

polgármester

Varga István Tamás

jegyő

Kihirdetve: 2023.napján az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló ./2023. (.....) önkormányzati rendelet

Varga István Tamás

jegyő

Végső előterjesztői indokolás

A Rendelet 1. §-ához

A tervezet az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) bevezető részét módosítja rendeletalkotásra felhatalmazást adó jelenleg hatályos jogszabályok megjelölésével.

A Rendelet 2. §-ához

A tervezet rendelkezik arról, hogy a lakásba befogadható személyek tekintetében a bérbeadó nevében a polgármester jogosult írásbeli hozzájárulást adni.

A Rendelet 3. §-ához

A tervezet módosítja a közérdekű bérbeadás elnevezést költségelvű bérbeadásra, tekintettel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.) használt bérbeadási jellegre. A költségelven bére adható lakások esetén a bérbeadás feltételei változatlanok, azaz közérdekből történik.

A Rendelet 4. §-ához

A költségelven bére adható lakásokba befogadható személyi körre tartalmaz szabályokat e rendelkezés, amely megegyezik a szociális helyzet alapján bére adható lakásokba befogadható személyi körrel.

A Rendelet 5. §-a

E szakasz szövegcsere módosításokat tartalmaz, amely egyrészt a bizottság elnevezésére vonatkozik, valamint a költségelvű bérbeadás szóhasználatra, másrészt pedig a pályázatok bontásánál a gyakorlathoz igazodva a polgármester helyett a Településfejlesztési, Környezetvédelmi, Mezőgazdasági és Ügyrendi Bizottság megjelölésére kerül sor, mint pályázatot bontó szerv.

A Rendelet 6. §-ához

E szakasz hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz. A költségelven (közérdekből) bére adható lakásokba befogadható személyi körre vonatkozó további rendelkezések hatályon kívül helyezése indokolt, tekintettel arra, hogy e lakásokra a szociális helyzet alapján bére adható lakásokba befogadható személyekre vonatkozó szabályozást rendeli alkalmazni a rendelet.

Továbbá hatályon kívül helyezésre a költségelvű bérbeadás esetén a lakásra fordított költségek megtérülése esetén - a bérleti díj tekintetében - a részbeni szó, tekintettel arra, hogy az Ltv. szerint e lakások tekintetében a bérleti díj mértékét úgy kell meghatározni, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

Hatályon kívül helyezésre kerül az Ör.-ből az a rendelkezés, amely a lakások eladási árát elővásárlási jog gyakorlása esetén a forgalmi érték 80 %-ában határozza meg. Az Ltv. 52. § (1) bekezdése az elővásárlási joggal érintett lakások vételárának meghatározása kapcsán rögzít bizonyos szempontokat. Ennek lényege, hogy a helyi forgalmi értékből kell kiindulni, amelynek megállapítása szakkérdés. Az értékbecslés igazságügyi ingatlanügyi szakértői feladat. Az Ltv. 52. § (2) bekezdése még annyit rögzít, hogy a vételár megállapításkor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásnak az értékét. Az Ltv.

alapesetben nem teszi kötelezővé a „vétélárkedvezmény” biztosítását, csakis azokban az esetekben, ha az elővásárlásra jogosult egy összegben kifizeti a vételárat vagy részletfizetés esetén előtörleszt (Ltv.53. §.) Tekintettel arra, hogy az Ltv. nem írja elő, hogy a vételár mértékét a helyi forgalmi értéknél alacsonyabb mértékben kell megállapítani, javasolt a fent megjelölt szakasz hatályon kívül helyezése.

A Rendelet 7. §-ához

A tervezet hatályba lépéséről rendelkezik.

Battonya, 2023. november

Varga István Tamás
jegyző