



PÁSZTÓ VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

✉ 3060 Pásztó, Kölcsey u. 35.

☎ (06-32) 460-753

Fax: (06-32) 460-918

E-mail: forum@paszto.hu

Szám: 1-145/2020.

Megtárgyalás módja:	nyilvános ülés
Döntéshozatal:	minősített szavazattöbbség

Javaslat

az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 29/2009. (IX.30.) önkormányzati rendelet módosítására.

Készült:			
Előterjesztő:	Farkas Attila polgármester		
Tárgyalja:	Intézményirányítási és Szoc. Bizottság	Pénzügyi és Településfejl. Bizottság	Ügyrendi Bizottság
	-	<i>igen</i>	-
Készítette:	Városüzemeltetési Osztály, Cservölgyiné dr. Urbán Erika		
Vélemények:			

Tisztelt Képviselő-testület!

A rendeletmódosítás általános indokolása:

Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 29/2009. (IX.30.) számú rendeletet (továbbiakban: Lakásrendelet) legutóbb a 18/2015. (IX. 4.) számú rendeletével módosította. Az egységes szerkezetű rendelet 2015. szeptember 5-ei hatálybalépését követően eltelt öt éves időszak alatti jogalkalmazás során felmerült változtatási igények, a piaci- és gazdasági változások miatt indokolt újból felülvizsgálni.

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) részletes szabályokat tartalmaz az önkormányzatok tulajdonában álló lakások és helyiségek bérbeadására és elidegenítésére vonatkozóan.

A Ltv. meghatározza többek között, a lakásbérlet szabályait, a helyiségbérlet szabályait, az önkormányzati, valamint az állami lakások és helyiségek elidegenítésének szabályait és az ebből származó bevétel felhasználásának módját.

Ezeket a szabályokat önkormányzati rendeletben megismételni és újra előírni egyrészt felesleges, másrészt a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakba: Jat.) 3. §-a értelmében a szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos, vagy többszintű, továbbá a jogszabályban nem ismételtető meg olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály nem lehet ellentétes („magasabb szintű” jogszabály rendelkezése nem ismételtető meg önkormányzati rendeletben).

A rendeletmódosítás részletes indokolása:

1. § indokolása:

A lakásrendelet 4.§/A (1)-(2) bekezdései alapján a szociális helyzetük miatt rászorulóknak részére lakás bérbeadása éves lakásigénylési névjegyzék alapján történik. A névjegyzéket minden év márciusában a Képviselő-testület hagyja jóvá az előző 12 hónapban beérkezett lakásigénylési kérelmek alapján.

A névjegyzék a jogszabályi feltételek alapján van összeállítva, így annak külön évenkénti jóváhagyására nincs szükség.

2. § indokolása:

A rendeletben indokolt lefektetni az önkormányzati lakásokra vonatkozóan a bérleti szerződések alapvető tartalmi elemeit mivel a meglévő bérleti szerződések nem tartalmazzák teljes körűen az azokat. A bérlő nincs kellően tájékoztatva, így nincs tisztában az őt megillető jogokról és köteleességekről. Javasolom az alábbi minimális feltételek felsorolását.

A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell az alábbiakat:

1. szerződést kötő felek pontos megnevezését, személyes adatokat, cégszerű adatokat,
2. a lakás pontos leírását,
3. a bérleti szerződés létrejöttét, kezdő időpontjának, és hatályának pontos megjelölését,
4. a bérleti díj összegét, fizetésének módját, feltételeit,
5. a szerződésből Ltv. szabályai szerint következő kezelői és bérlői jogokat, kötelezettségeket, köztük a lakás esetleges helyreállítása költségeinek megtérítése módját,
6. a kezelőt terhelő, de a bérlő által elvégzett munkák elszámolásának módját,
7. a felek megállapodását, ha a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá,
8. a kezelő ellenőrzési joga gyakorlásának feltételeit és módját,

9. a bérlő figyelmeztetését arra, hogy a szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, ennek megszegése felmondási ok,
10. a szerződés megszűnésének, megszüntetésének lehetőségeit, és annak jogkövetkezményeit,
11. a bérlő és kezelő felújítási és karbantartási kötelezettségét,
12. a jogviták eldöntésének lehetőségeit.

3. § indokolása:

A Lakásrendelet 12. § /1/ bekezdése a jogcím nélküli lakáshasználót csak a jogcím nélküli lakáshasználat hatodik hónapjától kötelezi a felemelt lakáshasználati díj megfizetésére. Az Ltv. már a jogtalan használat harmadik hónapjától lehetőséget ad a lakáshasználati díj emelésére, ezért javaslom, hogy a jogcím nélküli lakáshasználat harmadik hónapjától szankcionálja a rendelet és ezáltal kötelezze a lakáshasználót emelt díj fizetésére.

4. § indokolása:

Az Ltv. 20. § (2)-(3) bekezdése alapján a rendeletünk a jogcím nélküli használó a jogcím nélküli használat hetedik hónapjától 50%-kal emelt eredeti lakbér megfizetésére kötelezi. Javaslom, hogy már a harmadik hónaptól az eredeti lakbért 100%-kal megemelt összeget kelljen megfizetni.

5. § indokolása:

A Lakásrendelet 16. §-a értelmében „a pályázatban vagy kérelemben elnyert bérleti jog alapján a bérleti szerződést meghatározott időre legfeljebb 10 évre lehet megkötni, a pályázat tartalmának és az elbírálás eredményének megfelelő tartalommal”. Javaslom a költség elven kiutalt lakásokat kivéve ezt a határozott időt 5 évre módosítani, mivel a 10 éves időtartam túl hosszú, a piaci-társadalmi viszonyok azalatt gyakran változhatnak.

6. § indokolása:

A lakásrendelet 17. § /2/ bekezdését módosítani kell mivel az ott felsoroltak közül három lakás el lett adva. Javaslom a költség alapon kiadott lakások felsorolását e pont alá.

7. §. indokolása:

Ha a lakást a bentlakó jogosult, vagy egyenesági rokona vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházás összegével csökkentett helyi forgalmi érték 70%-a. Mivel ezeket a személyeket már az elővásárlási jog is megilleti, így nem indokolt a további kedvezmény nyújtása, figyelemmel az Ltv. rendelkezésére és a gazdasági, piaci változásokra is.

8. § indokolása:

A lakásrendelet 18. § /3/ bekezdése alapján az üres, beköltözhető lakás – 10 millió forint nettó vételár felett – nyilvános pályázat útján értékesíthető, az önkormányzati vagyonrendeletben a vonatkozó rendelkezések figyelembevételével.

Az önkormányzati rendelet módosítása a piaci viszonyokra, illetve a Költségvetési törvényben meghatározott forgalmi értékre tekintettel célszerű. Javaslom, hogy az üres, beköltözhető lakást bruttó 20 millió Ft összeg felett kelljen nyilvános pályáztatás útján értékesíteni.

9. § indokolása:

A lakásrendelet 19. § /2/ bekezdése alapján, ha a jogosult a lakás értékesítése során az egyösszegű teljesítést vállalja és a teljes vételárát a szerződéskötéssel egyidejűleg kifizeti, a vételár 20 %-ának megfelelő összegű árengedményt kell megállapítani. A környezeti és az egyéb feltételek, a piaci viszonyok változására tekintettel javaslom, hogy a lakások vételárát legfeljebb 5%-kal lehessen csökkenteni. A további kedvezményt nyújtó rendelkezések az Ltv. 53. §-ára és a korábbi szabályokra figyelemmel lettek meghatározva.

10. § indokolása:

A lakásrendelet 21. § /1/ bekezdése alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiség – 10 millió forint nettó vételár felett – nyilvános pályázat útján értékesíthető, az önkormányzati vagyonrendeletben szereplő vonatkozó rendelkezések figyelembevételével.

Az önkormányzati rendelet módosítása a piaci viszonyokra, illetve a Költségvetési törvényben meghatározott forgalmi értékre tekintettel célszerű. Javaslom, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket bruttó 20 millió Ft összeg felett kelljen nyilvános pályáztatás útján értékesíteni.

11. § indokolása:

Hatályba léptető rendelkezés.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg, és a mellékletben foglalt rendelettervezet elfogadásával döntsön a lakásrendelet módosításáról.

A Jat. 17. § (1) bekezdése szerint a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a képviselő-testületet tájékoztatni kell. A rendeletmódosítás előzetes hatásvizsgálata megtörtént, melyet következő oldalon csatoltunk.

Ugyanezen paragrafus (2) bekezdése előírja, hogy 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.

Előzetes hatásvizsgálat

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése alapján

A rendelet-tervezet címe:

Pásztó Városi Önkormányzat Polgármesterének

...../2020. (.....) rendelete

**az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó szabályokról
szóló 29/2009. (IX.30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Társadalmi-gazdasági hatása: A módosítással összefüggésben társadalmi hatás az önkormányzati bérlakásban lakó bérlők lakásvásárlása esetében várható, mert a módosítással a korábbi szabályozást a jelenlegi társadalmi helyzethez igazítjuk. Gazdasági hatással nem számolhatunk.

Költségvetési hatása: Az egyébként is alacsony fizetési hajlandóság miatt jelentős bevétel növekedésre nem számíthatunk.

Környezeti, egészségi következményei: Nincsenek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Nincsenek.

Egyéb hatása: Nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége: Az önkormányzat lakásrendeletének a magasabb szintű jogszabályi rendelkezésekhez, valamint a jelenlegi gazdasági és társadalmi helyzethez történő igazítása teszi szükségessé a módosítást.

A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények: Az ingatlanok értékesítése túlzott mértékű engedményekkel.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

- **személyi:** biztosítva
- **szervezeti:** biztosítva
- **tárgyi:** biztosítva
- **pénzügyi:** biztosítva.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a melléklet szerinti rendelet tervezetet megvitatni és elfogadni szíveskedjenek.

Pásztó, 2020. december 04.

Farkas Attila
polgármester

RENDELET TERVEZET

**Pásztó Városi Önkormányzat Polgármesterének
...../2020. (.....) rendelete
az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó szabályokról
szóló 29/2009. (IX.30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében a Magyarország Kormánya által a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendeletében elrendelt veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében meghatározott jogköröben eljárva, Pásztó Városi Önkormányzat Polgármestere az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében meghatározott feladatkörében a következőket rendeli el:

1. §

Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 29/2009. (IX.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Lakásrendelet) 4/A §. /2/ bekezdésében hatályát veszti a „A névjegyzéket minden év márciusában a Képviselő-testület hagyja jóvá az előző 12 hónapban beérkezett lakásigénylési kérelmek alapján.” szövegrész.

2. §

A Lakásrendelet 8. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

(4) A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell az alábbiakat:

1. szerződést kötő felek pontos megnevezését, személyes adatokat, cégszerű adatokat,
2. a lakás pontos leírását,
3. a bérleti szerződés létrejöttét, kezdő időpontjának, és hatályának pontos megjelölését,
4. a bérleti díj összegét, fizetésének módját, feltételeit,
5. a szerződésből Ltv. szabályai szerint következő kezelői és bérlői jogokat, kötelezettségeket, köztük a lakás esetleges helyreállítása költségeinek megtérítése módját,
6. a kezelőt terhelő, de a bérlő által elvégzett munkák elszámolásának módját,
7. a felek megállapodását, ha a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá,
8. a kezelő ellenőrzési joga gyakorlásának feltételeit és módját,
9. a bérlő figyelmeztetését arra, hogy a szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, ennek megszegése felmondási ok,
10. a szerződés megszűnésének, megszüntetésének lehetőségeit, és annak jogkövetkezményeit,
11. a bérlő és kezelő felújítási és karbantartási kötelezettségét,
12. a jogviták eldöntésének lehetőségeit.
- 13.

3. §

A lakásrendelet 12. § /1/ bekezdésben a „hatodik” szövegrész helyébe a „második” szöveg lép.

4. §

A lakásrendelet 12. § /2/ bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

/2/ A jogcím nélküli lakáshasználat díja az eredeti lakbérnek 3. hónaptól 100%-kal emelt összege.

5. §

A lakásrendelet 16. § (1) bekezdésében a „10” szövegrész helyébe az „5” szöveg lép.

6. §

A lakásrendelet 17. § /2/ bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

Cserhát ln. I/B. I/2., Cserhát ln.8.1/1., Cserhát ln.8.2/1., Cserhát ln. 14. III/3., Hunyadi út 12. I/1., I/2., II/3., II/4., Hunyadi út 18. IV/10., Kölcsey F.u. 18. II/8., Kölcsey u.20.2/4., Múzeum tér 3 fsz. 2., Nagymező út 8. II/4., Rákóczi út 1.

7. §

A lakásrendelet 18. § /1/ bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

A lakások vételárának megállapítására a Lt. 52. §-át kell alkalmazni azzal, hogy a vételár megállapításához el kell végeztenni a lakás értékbecslését értékbecslő által.

8. §

A lakásrendelet 18. § /3/ bekezdésben a 10 millió forint nettó vételár” szövegrész helyébe a „20 millió forint bruttó vételár” szövegrész lép.

9. §

A lakásrendelet 19. § helyébe az alábbi rendelkezés lép:

/1/ A lakás vételárának megfizetésére és az arra vonatkozó kedvezményekre az Lt. 53. §-át kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy ha a jogosult az egyösszegű teljesítést vállalja és a teljes vételárat a szerződéskötéssel egyidejűleg kifizeti, a vételár legfeljebb 5 %-ának megfelelő összegű árengedményt kell megállapítani.

/2/ Részletfizetés esetén kamatot kell fizetni, amelynek mértéke évi az előző naptári évre december 31-én számított 12 havi BUBOR +2%.

/3/ Ha a vevő a szerződésben foglalt fizetési feltételektől eltérően előbb teljesít, kedvezmény illeti meg. A kedvezmény összege egyenlő a többletfizetés 40%-ával.

/4/ Az elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásánál nem alkalmazhatók az e rendelet szerinti elővásárlási jog jogosultjainak járó kedvezmények.

10. §

A lakásrendelet 21. § /1/ bekezdésében a „10 millió” szövegrész helyébe a „20 millió” szövegrész lép.

11. §

Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Pásztó, 2020. december 04.

Farkas Attila
polgármester

dr. Sándor Balázs
jegyző