



ELŐTERJESZTÉS

DÉDESTAPOLCSÁNY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2023. SZEPTEMBER 21-EI

MUNKATERV SZERINTI NYÍLT ÜLÉSÉRE

IKT. SZ.: DTP/1208-3/2023.

MELLÉKLETEK SZÁMA: 1 DB

II. NAPIREND

Tárgy: Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 6/2023. (III. 29.) önkormányzati rendelet módosítására

Előterjesztő: Lukács László
Polgármester

A döntés formája:

Rendelet

Előterjesztést készítette: Dr. Herczeg Tibor
Jegyző, Címzetes
Főjegyző

Szavazás módja:

Minősített többség

Melléklet: Rendelet-tervezet

Tisztelt Képviselő-testület!

A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal által végzett törvényességi felülvizsgálat során **az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 6/2023. (III. 29.) önkormányzati rendelettel** (továbbiakban: Ör.) kapcsolatban kezdeményezte annak módosítását, illetve kiegészítését az alábbiakra figyelemmel:

- Az Ör. bevezető része olyan felhatalmazó rendelkezést jelöl meg (36.§ (2) bekezdés, 42.§, 58.§ (2)-(3) bekezdés), amelyre nézve az önkormányzati rendelet nem tartalmaz szabályozást.
- A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 79.§ (1) bekezdése kimondja, hogy az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. Az Ör. bevezető része nem utal a vélemény kikérésére. A Jegyző tájékoztatása szerint erre azért nem került sor, mert a településen nincs ilyen szervezet. Indifferens az, hogy a településen nem működik bérlők és bérbeadók érdekképviselői szerve.
- Az Ltv. 3.§ (1) bekezdés második fordulata alapján 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 Ör. ennek szabályozását nem tartalmazza. Az Ltv. 34.§ (3) bekezdése szerint a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzatnak rendeletében kell megállapítania. Az említett szabályozási kötelezettség elmaradt.

A szociális helyzet alapján történő bérbeadás és a lakbértámogatás feltételeinek meghatározására azért nem került sor, mert a jelenleg hatályos Ör. 4.§-a kimondja:

„(1) Az Önkormányzat szociális célú lakásként hasznosítja a Dédestapolcsány, Kossuth L. u. 78. szám (Pásztorház) alatt lévő komfort nélküli lakást, mely a jelenleg fennálló bérleti jogviszony megszűnését követően lebontásra kerül.

(2) Az Önkormányzat tulajdonában nincs az (1) bekezdésben meghatározott lakáson kívül olyan önkormányzati lakás, melynek bérbeadása szociális helyzet alapján történik.”

Tisztelt Képviselő-testület!

Indítványozom az előterjesztés megtárgyalását és a rendelet-tervezet elfogadását.

Dédestapolcsány, 2023. szeptember 13.

Lukács László sk.
Polgármester

Előzetes hatásvizsgálat
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 6/2023.(III.29.) önkormányzati
rendelet módosításához

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján az alábbiakról tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet:

Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen:			
Társadalmi hatás:	Gazdasági, költségvetési hatás:	Környezeti-, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:
A magasabb szintű jogszabállyal történő összhang megteremtése, a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal	Gazdasági, költségvetési hatása nincs.	A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása nincs, egészségügyi következménye nincs	Az adminisztratív terhek lényegi változása nem várható.
A rendelet megalkotása szükségessége: A jogszabályi előírásoknak való megfelelés biztosítása érdekében szükséges.			
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: törvényességi felügyeleti ellenőrzési eljárást eredményez.			
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:			
Személyi	Szervezeti	Tárgyi	Pénzügyi
Rendelkezésre áll	Rendelkezésre áll	Rendelkezésre áll	Rendelkezésre áll
A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek nem változnak, a pénzügyi feltételek az önkormányzat adott évi költségvetésében biztosítottak.			

Rendelet-tervezet:

Dédestapolcsány Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2023. (.....) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 6/2023.(III.29.) önkormányzati rendelet módosításáról

Dédestapolcsány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)–(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)–(2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 34. § (3) bekezdésében, 34. § (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 54. § (1) bekezdésében, 54. § (3) bekezdésében, 62. § (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1)–(2) bekezdésében, 84. § (1)–(2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 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 lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 6/2023. (III. 29.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Dédestapolcsány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)–(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)–(2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 34. § (3) bekezdésében, 34. § (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 54. § (1) bekezdésében, 54. § (3) bekezdésében, 62. § (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1)–(2) bekezdésében, 84. § (1)–(2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 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 lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményének kikérésével a következőket rendeli el: ”

2. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 6/2023. (III. 29.) önkormányzati rendelet 4. §-a a következő (3)–(8) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Szociális alapon szociális célú lakás annak a nagykorú, természetes személynek adható bérbe, aki a pályázati felhívásra érvényes pályázatot nyújtott be és az alábbi feltételeknek együttesen megfelel:

- a) akivel szemben nem állnak fenn a 3.§ (2) bekezdésében meghatározott kizáró okok,
- b) akinek a családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem – az együtt költöző családtagok jövedelmét is figyelembe véve – eléri a mindenkori szociális vetítési alap 150 %-át, de nem haladja meg a mindenkori szociális vetítési alap összegének háromszorosát,

- c) akinek nincs - az együtt költöző családtagokat is figyelembe véve - a tulajdonában, haszonélvezetében beköltözhető lakás,
- d) aki - az együtt költöző családtagokat is figyelembe véve - állami vagy önkormányzati bérlakás bérleti jogával nem rendelkezik,
- e) akinek - az együtt költöző családtagokat is figyelembe véve - a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló törvényben meghatározott vagyona nincs.

(4) A pályázati hirdetmény részletes tartalmára a 9.§ (2)-(3) bekezdése rendelkezéseit kell alkalmazni.

(5) A kérelmeket az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon kell bérbeadó részére benyújtani. A kérelemhez mellékelni kell a pályázó, valamint a vele együtt költöző családtagok jövedelem igazolását, valamint az egy főre eső jövedelem nagyságát bizonyító dokumentumokat, és a vagyoni helyzetről szóló, büntetőjogi felelősségük tudatában tett nyilatkozatot.

(6) Szociális célú lakás esetén bérleti szerződés legfeljebb 5 (öt) év határozott időtartamra köthető.

(7) A szociális célú lakást elcserélni, albérletbe adni, nem lakás céljára hasznosítani nem lehet.

(8) A szociális célú lakás bérbeadásáról a Képviselő-testület dönt.”

3. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 6/2023. (III. 29.) önkormányzati rendelet a következő 25/A. §-sal egészül ki:

„25/A. §

(1) A szociális alapon bérbe adott önkormányzati lakás bérlőjét lakbértámogatás illeti meg, ha a bérlő, valamint a vele együtt élő családtagok egy főre eső havi nettó jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap mindenkori összegének 150 %-át.

(2) A lakbértámogatás iránti kérelmet az Önkormányzati Hivatalban kell írásban benyújtani. A kérelemhez mellékelni kell a bérlő, valamint a vele együtt élő családtagok jövedelem igazolását, valamint az egy főre eső jövedelem nagyságát bizonyító dokumentumokat.

(3) A lakbértámogatást a Képviselő-testület állapítja meg, melynek mértéke a lakbér összegének 20%-a.

(4) A lakbértámogatást határozott időtartamra, de legfeljebb 1 évre lehet megállapítani. A határozott időtartam lejártát követően ismételt kérelem előterjesztésének van helye.

(5) A szociális alapon bérbe adott önkormányzati lakás bérlője a lakbértámogatás időtartama alatt a lakbértámogatás összegével csökkentett mértékű lakbért köteles megfizetni.”

4. §

Hatályát veszti az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 6/2023. (III. 29.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdésében az „– a lakbértámogatást magában foglaló –” szövegrész.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Lukács László
Polgármester

Dr. Herczeg Tibor
Jegyző
Címzetes Főjegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet 2023. év hó napján kihirdetésre került.

Dr. Herczeg Tibor
Jegyző
Címzetes Főjegyző

Általános indokolás

A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal által végzett törvényességi felülvizsgálat során az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 6/2023. (III. 29.) önkormányzati rendelettel kapcsolatban kezdeményezte annak módosítását, illetve kiegészítését. A rendelet módosítás a magasabb szintű jogszabállyal történő összhang megteremtését szolgálja.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A bevezető részből törlésre kerültek azok a szakaszok, amelyekre nézve a rendelet nem tartalmaz szabályozást. Továbbá a rendelet-tervezetről hirdetmény útján, határidő tűzésével a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleménye kikérésre került.

2. §-hoz

Szabályozásra kerültek az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételei.

3. §-hoz

A rendelet kiegészült az önkormányzati lakbértámogatás mértéke, a jogosultság feltételei és eljárási szabályai megállapításával.

4. §-hoz

Hatályát veszti szövegrészt tartalmaz.

5. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.