



Izsák Város Önkormányzat Jegyzője

6070 Izsák, Szabadság tér 1.
Tel.: +3676/568-060

KRID: 153513924
E-mail: jegyzo@izsak.hu

Előterjesztés

A Képviselő-testület 2023. augusztus 30-án tartandó ülésére

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló rendelet megalkotása

Előterjesztést készítette: Dr. Kiss Nikoletta aljegyző

Törvényességi szempontból ellenőrizte: Bak Nándor jegyző

Előterjesztő: Dr. Bozóky Imre polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály a 2023. évi munkaterve alapján ellenőrizte az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó helyi rendeleteket.

A vizsgálat alapján megállapításra került, hogy Izsák Város Önkormányzata nem állapít meg önálló szabályokat az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozóan.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) 79. § (2) bekezdése értelmében *a községi önkormányzatnak nem kell rendeletben megállapítani az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokat, ha a tulajdonában lévő lakások száma, illetőleg helyiségek esetében a bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma nem haladja meg a húszat.*

A Lakástv. helyes értelmezése alapján a Kormányhivatal állásfoglalása az, hogy a **városi önkormányzatnak a bérbeadás útján hasznosított helyiségek számától függetlenül rendeletalkotási kötelezettsége áll fenn.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a rendelet-tervezet elfogadására.

Izsák, 2023. augusztus 15.

Dr. Bozóky Imre
polgármester

RENDELET-TERVEZET

Izsák Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (VIII. 30.) önkormányzati rendelete

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről

Izsák Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, 19. §-ában, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. §-ában, 80. § (1)-(2) bekezdéseiben és a 2. mellékletében kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

1. Az önkormányzati lakások bérbeadásának feltételei

1. §

- (1) A Képviselő-testület az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadási jogok és kötelezettségek gyakorlásával a polgármestert bízta meg, a bérlő kiválasztásának kivételével.
- (2) Ahol a törvény a felek megállapodására utal, ott a megállapodás tartalmát bérbeadási részről – a lakástörvény és e rendelet keretei között - a polgármester határozza meg.
- (3) Az önkormányzati lakás bérletére vonatkozó kérelmet Izsák Város Polgármesteri Hivatalában (6070 Izsák, Szabadság tér 1.) kell benyújtani.
- (4) A lakásbérlet határozott időre, határozatlan időre vagy a szolgálati jogviszony, munkaviszony időtartamára hozható létre.
- (5) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (6) Az önkormányzati lakásokat
 - a) szolgálati jelleggel,
 - b) szociális helyzet alapján,
 - c) költségelven és
 - d) piaci alapon lehet bérbe adni.
- (7) A bérbeadást megelőzően a képviselő-testület meghatározza, hogy a lakást a mely, a (6) bekezdés szerinti módon kívánja bérbeadni.

2. Bérbeadás szolgálati jelleggel

2. §

- (1) Szolgálati jelleggel önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki az önkormányzattal vagy annak intézményeivel köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszonyban vagy munkaviszonyban áll, illetőleg önkormányzati kötelező feladat ellátáshoz kapcsolódó munkakörben dolgozik a munkáltató

személyétől függetlenül.

(2) Önkormányzati lakás szolgálati jelleggel csak meghatározott időre, de legfeljebb a közszolgálati, közalkalmazotti jogviszony, munkaviszony fennállásának vagy a feladatellátás időtartamára adható bérbe.

(3) A benyújtott kérelmek elbírálásánál a munkáltató véleményét ki kell kérni.

(4) A kérelem elbírálásánál előnyt jelent:

- a) ha a munkavállaló a községben való letelepedése a település érdekét szolgálja vagy
- b) ha a munkavállaló felújításra szoruló önkormányzati lakást is elfogad és vállalja annak a saját költségen történő helyrehozatalát a bérbeadóval e tárgyban kötött megállapodás keretei között.

(5) Az (1) bekezdésében foglalt feltétel megszűnését, illetve a határozott idő elteltét követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást rendeltetésszerű, használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

3. Bérbeadás szociális helyzet alapján

3. §

(1) Szociális helyzet alapján adható bérbe a lakás, ha a leendő bérlő és a vele együtt jogszerűen költöző személyek életet, testi épséget veszélyeztető, rendkívüli élethelyzetbe kerültek és a bérlő és házastársa vagy élettársa is rendszeres jövedelemmel rendelkezik.

(2) Az önkormányzati lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadására pályázatot kell kiírni a 6. § rendelkezései szerint.

4. Bérbeadás költségelven

4. §

(1) Költségelven adható bérbe a lakás, ha a bérlő és házastársa vagy élettársa is rendszeres jövedelemmel rendelkezik.

(2) Az önkormányzati lakás költségelven történő bérbeadására pályázatot kell kiírni a 6. § rendelkezései szerint.

5. Bérbeadás piaci alapon

5. §

(1) Piaci alapon adható bérbe a lakás, ha a bérlő és házastársa vagy élettársa is rendszeres jövedelemmel rendelkezik

(2) Az önkormányzati lakás piaci alapon történő bérbeadására pályázatot kell kiírni a 6. § rendelkezései szerint.

6. A pályázati eljárás szabályai

6. §

- (1) Az önkormányzati lakások bérbeadására vonatkozó pályázat feltételeit a képviselő-testület határozza meg.
- (2) A meghatározott feltételek szerinti pályázatot a képviselő-testület írja ki. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot Izsák Város Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján ki kell függeszteni és Izsák város hivatalos honlapján meg kell jelentetni.
- (3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
- a) a bérbeadás jogcímét
 - b) a pályázati feltételeket,
 - c) a lakás pontos címét, műszaki állapotát, szobaszámát, alapterületét, komfortfokozatát
 - d) a fizetendő lakbér összegét,
 - e) a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét és elbírálásának határidejét,
 - f) egyéb pályázati feltételeket.

7. A felek megállapodásának tartalma, a bérbeadó jogai és kötelezettségei

7. §

- (1) A bérbeadó a lakást a komfort fokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni.
- (2) A bérlő a lakást leltár és műszaki szemlét rögzítő jegyzőkönyv alapján veszi át.
- (3) A bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról és a közös használatra szolgáló helyiségek állagának megőrzéséről, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.
- (4) A bérbeadó és a leendő bérlő megállapodhatnak arra vonatkozóan, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.
- (5) A bérleti szerződés megkötésekor létrejött ilyen megállapodás esetén tételesen rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, a kezdés és a befejezés időpontját és a mindkét fél által elfogadott szakértő által készített költségvetést.
- (6) A bérlő igazolt költségeit vagy a lakbér fizetésének szüneteltetésével, vagy a lakbérenek az igazolt költséggel arányos, meghatározott idejű mérséklésével számítja be a bérbeadó.

8. A bérlő jogai és kötelezettségei

8. §

- (1) A bérlő által kezdeményezett átalakítási, korszerűsítési munkálatok a bérbeadó jóváhagyásához kötöttek és költségei a bérlőt terhelik.
- (2) A bérlő köteles a lakáshoz kapcsolódó és igénybevett közüzemi szolgáltatásokért a szolgáltatónak fizetni és azokkal szolgáltatási szerződést kötni.
- (3) A törvényben meghatározottakon túl a bérlő a lakásba befogadhatja élettársát. A befogadáshoz a

polgármester írásbeli hozzájárulása szükséges.

(4) A lakás vagy annak egy része a bérlő által további albérletbe nem adható.

9. A lakbér

9. §

(1) Lakásbérleti jog fennállása esetén a lakás használatáért a bérlő minden hónap 10. napjáig lakbért köteles fizetni.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó lakások havi bérleti díját a felek szabadon állapítják meg.

(3) A lakbér összegét - a kerekítés szabályai szerint – tíz forintra kerekítve kell megállapítani.

(4) A lakbér mértékét a képviselő-testület évente felülvizsgálhatja és meghatározza a következő évi lakbér összegét.

(5) A lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében vagy komfortfokozatában változás következik be.

(6) A lakbér mértéke az épület általános állaga miatt maximum 50%-al csökkenthető.

10. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete

10. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó kérelmet Izsák Város Polgármesteri Hivatalában (6070 Izsák, Szabadság tér 1.) kell benyújtani.

(2) A Képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó bérbeadási jogok és kötelezettségek gyakorlásával a polgármestert bízza meg a bérlő kiválasztásának kivételével.

(3) Önálló lakóingatlanban vagy ahhoz tartozó területen lévő gépkocsitárolót a lakás bérlője részére lehet bérbe adni. A bérlő a helyiséget kizárólag a saját, vagy vele jogszerűen és állandó jelleggel együtt lakó hozzátartozója tulajdonában lévő személygépkocsi tárolására használhatja, abba más nem fogadhat be, használatát más célra nem engedheti át.

(4) Nem lakás célú helyiség üzleti célú bérbeadása esetén a bérlő a bérelt helyiségben csak olyan tevékenységet végezhet, amelyhez a Képviselő-testület előzetesen hozzájárult.

(5) Kiemelten közcélú tevékenység végzéséhez a nem lakás céljára szolgáló helyiség igénybevétele esetén a képviselő-testület bérleti díj mentességet állapíthat meg a bérlő részére.

11. Záró rendelkezés

11. §

Ez a rendelet 2023. szeptember 1-jén lép hatályba.

Dr. Bozóky Imre
polgármester

Bak Nándor
jegyző

Záradék: Kihirdetve: Izsák, 2023. augusztus 30.

Bak Nándor
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

A Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály a 2023. évi munkaterve alapján ellenőrizte az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó helyi rendeleteket. A vizsgálat eredményeképpen megállapításra került, hogy az Önkormányzat nem rendelkezik külön az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, így jogalkotási kötelezettség keletkezett.



Izsák Város Önkormányzat Jegyzője

6070 Izsák, Szabadság tér 1.
Tel.: +3676/568-060

KRID: 153513924
E-mail: jegyzo@izsak.hu

Előzetes hatásvizsgálat

Izsák Város Önkormányzata temetőkről szóló .../2023. (VIII.30.) önkormányzati rendelethez

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

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen:

I. Társadalmi hatások:

A rendelet megalkotásának társadalmi hatása, hogy a lakosság részére szabályozottá válik az önkormányzati lakások és helyiségek bérlete.

II. Gazdasági, költségvetési hatás:

A rendelet megalkotásával az önkormányzatnak bevétele származik a bérleti díjakból.

III. Környezeti, egészségi következménye:

A rendelet elfogadásának nincs a környezetre vagy az egészségre gyakorolt hatása.

IV. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

Az adminisztratív terhek a rendelet elfogadása esetén nem növekednek.

V. Jogszabály megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következménye:

A jogszabály megalkotása a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdése okán vált szükségessé. Elmaradása esetén törvényességi felügyeleti eljárást indítható az Önkormányzat ellen.

VI. Személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, pénzügyi feltételek biztosítottak.

Izsák, 2023. augusztus 15.

Dr. Kiss Nikoletta
aljegyző