

Kenderes Városi Önkormányzat
Polgármesterétől
5331 Kenderes, Szent István út 56.

Előterjesztés

Kenderes Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati lakások lakbérének megállapításáról szóló 9/2019.(IV.25.) önkormányzati rendelettel kapcsolatos törvényességi felhívásról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal a Miniszterelnökség 2023. évi ellenőrzési munkaterve alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 132. § (3) bekezdés b) pontjában foglalt törvényességi felügyeleti jogkörében eljárva megvizsgálta Kenderes Városi Önkormányzati Képviselő-testületének az önkormányzati lakások lakbérének megállapításáról szóló 9/2019.(IV.25.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Rendelet).

Az átfogó ellenőrzés tárgya annak vizsgálat volt, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre szóló 1993. évi törvényben (a továbbiakban: Ltv.) konkrétan meghatározott szabályozási tárgykörökön belül alkottak-e a helyi önkormányzatok rendeleteket, és azok megfelelnek-e az Ltv.-ben, valamint a mögöttes szabályként alkalmazandó Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben meghatározott szabályoknak.

A vizsgálat során megállapításra került, hogy a Rendelet a törvényességi felhívásban részletezettek szerint jogszabálysértő.

A jogszabálysértés megszüntetése érdekében a szükséges módosításokat az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérbeadásáról, valamint a lakberek mértékéről szóló 9/2019.(IV.25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet-tervezet tartalmazza.

A rendeletmódosítás a bevezető részt, a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit, a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díját, az elővásárlási joggal érintett és nem érintett lakások és helyiségek vételárának mértékét és megfizetésének módját, feltételeit, a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályait, valamint az önkormányzat költségvetési szervének saját feladatához biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felhatalmazást, a bérbeadás feltételeit érintette.

A módosító rendeletben a törvényességi felhívásban szereplő észrevételeken túl, a piaci alapon történő bérbeadás esetén beépítésre került a háromhavi lakbérnek megfelelő összegű óvadék megfizetésének a kötelezettsége.

Fentiek alapján kérem, a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, és a rendelet megalkotására.

Kenderes, 2023. 08. 09.


Barabásné Forgács Edit
polgármester



Előzetes hatásvizsgálat

1. A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai a korábbi szabályozáshoz képest nem változtak.

2. Környezeti és egészségi következmények

A rendelet a környezeti és egészségi következményeket nem befolyásolja.

3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendelet alkalmazása az adminisztratív terheket nem befolyásolja.

4. A rendelet megalkotásának szükségessége, a rendeletalkotás elmaradásának várható következményei

A törvényességi felhívás alapján a jogszabálysértés megszüntetése szükségessé vált, annak elmulasztása további jogkövetkezményeket vonhat maga után.

5. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek rendelkezésre állnak.

Általános indokolás

Az önkormányzati lakások lakbérének megállapításáról szóló 9/2019.(IV.25.) önkormányzati rendeletét Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal jogszabálysértőnek találta, ezért a Képviselő-testület a jogszabálysértés megszüntetése érdekében módosította a rendeletét.

Részletes indokolás

1. §-hoz Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérbeadásáról, valamint a lakberek mértékéről szóló 9/2019.(IV.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendet) bevezető részének módosítását tartalmazza.
2. §-hoz A Rendelet kiegészítésre került a 3/A. §-sal, amely a piaci alapon történő bérbeadás esetén fizetendő óvadék megfizetésének részletszabályait tartalmazza.
3. §-hoz A Kenderesi Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Városgazdálkodási Osztály elnevezésének módosítását tartalmazza.
4. §-hoz A piaci alapon történő bérbeadás pályázati feltételeinek a megjelentetését tartalmazza.
5. §-hoz A lakbér mértékét és a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásokat szabályozza.
6. §-hoz A lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit tartalmazza.
7. §-hoz Az elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit szabályozza.

8. §-hoz Az elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének módját, feltételeit, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételeit szabályozza.
9. §-hoz A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályait tartalmazza.
10. §-hoz Az önkormányzat költségvetési szervének saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség bérbeadására történő felhatalmazás, illetőleg a bérbeadás feltételeit szabályozza.
11. §-hoz Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

**Kenderes Város Önkormányzata
Képviselő-testületének**

..../2023.(.....) önkormányzati rendelete

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek
bérbeadásáról, valamint a lakberek mértékéről szóló
9/2019.(IV.25.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Kenderes Városi Önkormányzat 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, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 15. § -ában, 17. § (1) bekezdésében, 19. § -ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § -ában, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 54. § -ában, 58. § -ában, 68. § -ában, 80. § (1) -(2) bekezdésében, 91/A. § 18. pontjában kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérbeadásáról, valamint a lakberek mértékéről szóló 9/2019.(IV.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban Rendelet) bevezető része helyébe a következő bevezető rész lép:

„Kenderes Városi Önkormányzat 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, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 15. § -ában, 17. § (1) bekezdésében, 19. § -ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § -ában, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 54. § -ában, 58. § -ában, 68. § -ában, 80. § (1) -(2) bekezdésében, 91/A. § 18. pontjában kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CL XXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”

2. § A Rendelet 2. Az önkormányzati lakások bérbeadásának feltételei alcím 3/A. § -sal egészül ki:

„3/A. § (1) A bérbeadó a piaci alapon történő bérbeadás esetén - ha e rendelet másként nem rendelkezik - 3 havi lakbérnek megfelelő összeg megfizetését köti ki a óvadékként. Az óvadék fizetésétől egyedi esetben eltekinthet a Képviselő-testület.

(2) Az óvadék az önkormányzati bérlakással összefüggő lakbér, lakbérrel együtt fizetendő külön szolgáltatási díjak, valamint a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségek biztosítására szolgál.

(3) Az óvadék tárgya kizárólag pénz lehet, melyet a leendő bérlő forintban a bérbeadó által meghatározott számlára köteles megfizetni.

(4) Az óvadékra vonatkozó kikötéseket a bérleti szerződés tartalmazza.

(5) Ha a bérlő a lakást a lakásbérlet megszűnésekor a leltár szerint feltüntetett tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadta és a