*A a rendelet-tervezet elfogadásához*

*a Mötv. 50. § alapján* ***minősített*** *többség szükséges,*

*az előterjesztés* ***nyilvános ülésen tárgyalható****!*

*77. számú előterjesztés*

Bátaszék Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2017. április 26-án,

16,00 órakor megtartandó ülésére

*A lakások, helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésük szabályairól szóló önkormányzati rendelet felülvizsgálata*

|  |
| --- |
| **Előterjesztő:** Kondriczné dr. Varga Erzsébet jegyző    **Készítette:** Kondriczné dr. Varga Erzsébet jegyző    **Törvényességi ellenőrzést végezte:** Takácsné Gehring Mária aljegyző  **Tárgyalja:**  PG Bizottság: 2017. 04. 25.  Szociális Bizottság: 2017. 04. 25.  KOIS Bizottság: 2017. 04. 24. |

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület a 2017. március 1-jei testületi ülésén tárgyalta a lakások, helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésük szabályairól szóló önkormányzati rendelet (továbbiakban: rendelet) felülvizsgálatáról szóló napirendet. Ennek keretében a 44/2017. (III. 01.) önk.-i határozatával elfogadta a rendelet módosításának főbb elveit, melyek az alábbiak:

1. a rendelet rendelkezéseinek pontosítása szükséges a gyakorlati tapasztalatok és az időközben bekövetkezett jogszabályváltozások következtében, különös figyelemmel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben foglaltakra,
2. a pályázati eljárásban tett több azonos ajánlat esetén alkalmazandó eljárási szabályok kerüljenek a rendeletben meghatározásra,
3. a szociális helyzet alapján bérbe adható lakások kiutalása pályázati eljárás nélkül történjen, ebből adódóan a hatáskör telepítése szükséges,
4. a nem lakás céljára szolgáló helyiségek pályázati eljárás lefolytatása nélküli bérbe adásának feltételrendszere kerüljön kidolgozásra.

A felülvizsgált rendelet 2005-ben került megalkotásra, melyet azóta 17 alkalommal módosítottak. Legtöbbször a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) módosítása folytán a magasabb szintű jogszabálynak való megfelelés érdekében, de gyakran az éppen felmerülő igények teljesítése következtében. Mindezek hatására azonban jelentős számú ellentmondás, illetve joghézag alakult ki a rendeletben, mely annak teljes átdolgozását igényelte és eredményezte. Ezért kérem a rendelet új számon történő ismételt elfogadását a korábbi rendelet hatályon kívül helyezésével egyidejűleg.

Elsősorban fenti elvek mentén az alábbi jelentős módosítások kerültek átvezetésre a rendelet szövegében:

**A rendelet bevezető részében** a jogszabályi hivatkozások pontosítására volt szükség, ugyanis a korábbi hivatkozások már hatályon kívül helyezésre kerültek.

**A lakások bérbeadásának általános feltételei cím alatt** két lakáskategória megszüntetésre került. Egyrészt a szolgálati lakosok, ennek megfelelően ezek felsorolását tartalmazó melléklet is törlésre került. Ehelyett a rendelet (5. § (4) bekezdése) lehetőséget biztosít az önkormányzati lakás szolgálati célra történő kiutalására. Másrészt a szociális helyzet alapján bérbe adható lakáskategória megszüntetése azért vált indokolttá, mert az ilyen módon korábban bérbe adható lakások már nincsenek az önkormányzat tulajdonában. Egyébiránt a korábbi rendelet egyes pontjai a szükséglakásokkal mosta össze utóbbi kategóriát, míg a pályáztatás szabályozásánál a költségelven bérbe adható lakásokkal, mely a jogalkalmazás során nehézségeket okozott.

E címen belül (5. §) kerültek rögzítésre a kiutalás speciális esetei: 1. önkormányzati érdekből történő kiutalás (2) bek, kitüntetésben részesített igénylő esetén történő kiutalás (3) bek, és a már említett szolgálati célra történő kiutalás (4) bek.

**A bérlőtársi szerződés cím alatt** az Ltv. rendelkezéseinek megfelelő pontosítások kerültek végrehajtásra.

**A Szükséglakásra** vonatkozó szabályozás kiegészült a 8. § c) pontjával, mely szerint abban az esetben is lehetőség van a szükséglakás kiutalására, ha az igénylő lakhatása más módon nem biztosítható.

**A lakások bérleti díja** a ténylegesen felmért lakásállománynak megfelelően került most már szabályozásra. Félkomfortos és komfort nélküli lakással tehát önkormányzatunk nem rendelkezik. Új szabályként a 10. § (2) bekezdése a szolgálati célra történő kiutalás esetén a bérleti díj mérséklésére, illetve a (3) bekezdés szükséglakás esetén a bérleti díj elengedésére ad lehetőséget.

Tekintettel arra, hogy szociális helyzet alapján bérbe adható lakáskategória megszüntetésre került, a **Lakbértámogatás** cím alatti rendelkezések törlése vált szükségessé.

**A felek jogai és kötelezettségei** cím keretében a lakáshasználati díj csökkentésére vonatkozó rendelkezések törlésre kerültek és helyette az emelésére vonatkozó szabályozás (18. § (3) bekezdés) került meghatározásra az Ltv. előírásainak megfelelően.

Még e címen belül a lakásban jogcím nélkül visszamaradó személy másik lakásban való elhelyezésére irányuló rendelkezések kikerültek a rendeletből, tekintettel az Ltv. 31. § (1) bekezdésére, mely szerint nevezett személyek kizárólag akkor tarthatnak igényt másik lakásra, ha arra a bérbeadó kifejezetten kötelezettséget vállal.(19. § (2) bek.)

**A Lakás bérbeadására kiírt pályázat szabályai** most már külön fejezetben szerepelnek. A korábbi szabályozás a költségelven és a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások pályáztatásának feltételeit egységesen határozta meg, mely a gyakorlatban problémákat idézett elő. Jelen szabályozás külön szabályozza a költségelven bérbe adható (26. §) és a piaci alapon bérbe adható (27-28. §) lakások vonatokozásában az elbírálás során alkalmazandó eljárásrendet. A kiutalásról a költségelven bérbe adható lakás esetén a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság dönt, a piaci alapon bérbe adható lakás esetén pedig a polgármester.

A piaci alapon bérbe adható lakásoknál a beérkező több azonos ajánlat esetén a nyertes pályázó sorsolás útján kerülhet kiválasztásra.(27. § (4) bek.)

**A Nem lakás célú helyiségbérlet szabályai** fejezetben a 30. § (2) bekezdése biztosít lehetőséget az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása céljából pályázati eljárás lefolytatása nélkül az üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbe adására.

A pályázatok elbírálása e fejezetben is a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság hatáskörébe kerülne.

**Az önkormányzati tulajdonú lakások, helyiségek elidegenítése** fejezet az Ltv.-ben meghatározott kötelező tartalmi elemek közül több vonatkozásában sem tartalmazott ez idáig rendelkezéseket. Így most szabályozásra került az elővásárlási joggal érintett lakások esetén a vételárengedmény és a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételei, mértéke. Elővásárlás esetén az ajánlat tartalma és az ajánlati kötöttség ideje. Végül az elővásárlási joggal érintett helyiség vételárának mértéke, megfizetésének módja és feltételei.

**A rendelet 1-4. mellkleteiben** meghatározásra került a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek címjegyzéke.

Kérem a t. képviselő-testületet a rendelet tervezetet szíveskedjen elfogadni.

***HATÁSVIZSGÁLAT***

**Lakások, helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésük szabályairól szóló**

# rendelet-tervezet megalkotásához

A rendelet megalkotásának szükségességét magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés indokolja.

**Részletes indokolás:**

1. §-ához: A rendelet hatályát határozza meg.

2. §-ához: Értelmező rendelkezéseket tartalmaz.

3. §-ához: A bérbeadói feladatok ellátásával a BÁT-KOM 2004 Kft.-t ruházza fel.

4. §-ához: Az önk.-i lakások kategóriáját, bérbeadásának feltételeit, időtartamát határozza meg.

5. §-ához: Főszabályként a pályázati eljárás lefolytatását határozza meg, és megállapítja a kivételek esetköreit.

6. §-ához: Az óvadékra vonatkozó szabályozást tartalmazza.

7. §-ához: A bérlőtársi szerződésre vonatkozó szabályokat határozza meg.

8.-9. §-ához: A szükséglakás kiutalásának feltételei, eljárása.

10. §-ához: A lakásokra fizetendő bérleti díjakat határozza meg, lakbér mérséklés, elengedés lehetőségét szabályozza.

11. §-ához: Lakbér tartozás mérséklését, elengedését szabályozza.

12. §-ához: A bérbe adható lakás nagyságát tartalmazza.

13.-19. §-ához: A felek jogait és kötelezettségeit határozza meg.

20. §-ához: A lakásbérlet megszűnése és a pénzbeli térítés szabályozását rögzíti.

21.§-ához: A lakáscserére vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

22. §-ához: Bérlő a lakást albérletbe nem adhatja, más módon sem hasznosíthatja.

23.-24. §-ához: A pályázati feltételeket határozza meg.

25. §-ához: A pályázati ajánlat kötelező tartalmát rögzíti.

26. §-ához: A pályázatok elbírálása költségelven bérbe adható lakások esetén.

27.-29. §-ához: A piaci alapon történő pályáztatás szabályait határozza meg.

30.-37. §-ához: A nem lakás célú helyiségek bérletének létrejöttére vonatkozó rendelkezések.

38.§-ához: A helyiségek cseréjének szabályai.

39-45. §-ához: Az önk.-i tulajdonú lakások, helyiségek elidegenítésének feltételei, vételár mértéke, megfizetés módja, értékesítés lebonyolításának szabályai.

46. §-ához: Az elidegenítésből származó bevételek elszámolása, felhasználása.

47. §-ához: Átmeneti és záró rendelkezéseket tartalmaz.

48. §-ához: Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket fogalmaz meg.

1. melléklete: Költségelven bérbe adott lakások címjegyzése, komfortfokozata

2. melléklete: Piaci alapon bérbe adott lakások címjegyzése, komfortfokozata

3. melléklete: Szükséglakások címjegyzéke

4. melléklete: Nem lakás céljára szolgáló helyiségek címjegyzéke

5. melléklet: Tartósan önk.-i tulajdonban maradó, el nem idegeníthető lakások címjegyzéke

**Társadalmi hatása:** nincs

**Gazdasági hatása:** nincs

**Költségvetési hatása:** nincs

**Környezeti és egészségügyi következmények:** nincs

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:** Plusz terheket nem ró sem a hivatalra, sem a BÁT-KOM 2004 Kft.-re.

**A jogszabály megalkotásának szükségessége:** önkéntes

**A jogalkotás elmaradásának következményei:** A Kormányhivatal törvényességi felhívással élhet.

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

**Véleményeztetés:** valamennyi bizottság