

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdése a) pontja alapján a helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében a törvény keretei között rendeletet alkot. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen a lakás- és helyiséggazdálkodás. A hatékony és jogszerű lakásgazdálkodás biztosítása érdekében szükséges a lakásrendelet felülvizsgálata.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

Az 1. §-hoz

A 1. § kiegészítette a Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI.07.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) hatályát azzal, miszerint a Kecskeméti Tankerületi Központ részére vagyonkezelésbe adott helyiségek nem tartoznak a rendelet hatálya alá.

A 2. §-hoz

Központi jogszabály nem ad lehetőséget jogcím nélküli lakáshasználat esetén közigazgatási eljárás indítására, így a módosító rendelet 2. §-a úgy módosítja a Lakásrendelet 3. § (4) bekezdése e) pontját, hogy ezen lehetőség már nem került a jogosítványok között felsorolásra.

A 3. §-hoz

A Lakásrendelet szerint egy személy csak egy lakásra szerezhethet bérleti jogot. A módosító rendeletben a bérleti jog módosításra került hatályos bérleti jogviszonyra, illetve a módosító-rendelet rendelkezik arról az élethelyzetről, amikor lakás bérleti jogviszonyával rendelkező személy szeretne ugyanazon vagy másik lakásra pályázni.

A 4. §-hoz

A piaci alapú lakáspályázatok elbírálása során a pályázatokat elbíráló Pénzügyi, Vagyonhasznostó és Településfejlesztési Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) a pályázati eljárás nyertesének az ajánlattevők közül azt hirdeti ki, aki előre a legtöbb hónapra vállalja a bérleti díj előleg megfizetését. A licit megszűnésekor több azonos ajánlat esetén a nyertes sorsolással kerül kiválasztásra. Az elmúlt időszak tapasztalatai alapján az adott lakásra a pályázati tárgyalás időpontjában bérleti jogviszonnyal rendelkező személyek nehéz élethelyzetbe kerültek, ha sorsolásra került sor, és más pályázó vált nyertessé. Ebben a helyzetben jellemzően nehezen tudták a lakhatásukat megoldani. Erre tekintettel a módosító-rendelet a sorsolásra vonatkozó szabályokat kiegészítette azzal, hogy a licit megszűnésekor több azonos ajánlat esetén a pályázati tárgyalás időpontjában a pályázott lakásra vonatkozó bérleti jogviszonnyal rendelkező személy sorsolás nélkül válik nyertes pályázóvá. Amennyiben több ilyen személy van, közülük a nyertes sorsolással kerül kiválasztásra.

A 5. §-hoz

Az 5. § a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeit pontosítja.

A 6. §-hoz

A 6. § az átmeneti elhelyezés érdekében történő bérbeadás szabályait egészíti ki úgy, hogy ezen jogcímen ne csak családok, hanem személyek is jogosultak legyenek bérleti jogot szerezni.

7. §-hoz

A módosító-rendelet a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 21. § (6) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeit határozza meg.

8. §-hoz

A módosító-rendelet a Lakásrendelet 36. § (4) bekezdését módosította úgy, hogy ne tartalmazzon hivatkozást a módosító-rendelet által hatályon kívül helyezett 9. mellékletre.

9. §

A 9. § az Ltv. 35. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a külön szolgáltatások díjmegállapításának kereteit határozza meg.

10. §

A módosító-rendelet 10. §-ában foglaltak alapján a Bizottság Képviselő-testületi döntés alapján, önkormányzati érdekből 5 évnél hosszabb időtartamra is köthet bérleti szerződést.

11. §

A 11. § a Lakásrendelet egyes mellékleteinek cseréjéről rendelkezik.

12. §

A 12. § szövegcsérés módosításokat tartalmaz.

13. §

A 13. § hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

14. §

A 14. § hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Hatásvizsgálati lap

1. Társadalmi hatások

A rendelet megalkotása biztosítja a lakásgazdálkodási feladatok hatékony ellátását.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A módosító rendelet – tekintettel arra, hogy a lakbérek mértékét nem módosítja, csak a néhány ingatlant érintő, lakbérek százalékos eltérítésének mértékét változtatja meg – költségvetésre gyakorolt hatása kismértékű.

3. Környezeti következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása nincs.

4. Egészségi következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségügyi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet megalkotása minimális többlet adminisztratív terhet eredményez.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A jogszabály megalkotása a központi jogszabályoknak való megfelelés, és a jogalkalmazás tapasztalatain alapuló célszerűségi változtatások érdekében szükséges.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

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

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (....) önkormányzati rendelete

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI. 07.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tiszakécske 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, 34. § (1) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, a 84. §-ában, és a 2. számú mellékletében kapott 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, Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2019. (XI.01.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 1.1.13. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI. 07.) önkormányzati rendelet 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„1. §

A rendelet hatálya kiterjed minden Tiszakécske Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásra (a továbbiakban: lakás) és a nem lakás céljára szolgáló helyiségre (a továbbiakban: helyiség) a Kecskeméti Tankerületi Központ részére vagyonkezelésbe adott helyiségek kivételével.”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI. 07.) önkormányzati rendelet 3. § (4) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A Polgármester)

„e) dönt a bérleti jogviszonyokból eredő jogvitákban, valamint a jogcím nélküli lakáshasználat megszüntetése érdekében pert indít, és végrehajtási eljárást kezdeményez,”

3. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI. 07.) önkormányzati rendelet 10. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Egy személy csak egy lakásra vonatkozóan rendelkezhet hatályos bérleti jogviszonnyal.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI. 07.) önkormányzati rendelet 10. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Amennyiben lakás bérleti jogviszonyával rendelkező személy ugyanazon vagy másik lakás bérleti jogviszonyára vonatkozóan nyertes pályázóvá válik, a bérleti jogviszony létesítésének feltétele, hogy kezdeményezze a fennálló bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetését legkésőbb a pályázati eljárás bérleti jogosultságot szerzett lakásra vonatkozó bérleti jogviszony kezdő napját megelőző nappal.”

4. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI. 07.) önkormányzati rendelet 11. § (14) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(14) A Bizottság a pályázati eljárás nyertesének az ajánlattevők közül azt hirdeti ki, aki előre a legtöbb hónapra vállalja a bérleti díj előleg megfizetését. A licit megszűnésekor több azonos ajánlat esetén a (14a) bekezdés kivételével a nyertes sorsolással kerül kiválasztásra. Amennyiben kettőnél több személy között kerül a nyertes sorsolással kiválasztásra, további sorsolással, kettőnél több személy esetén sorsolásokkal ki kell választani azt a személyt is, akivel a (18) bekezdés esetében a szerződés megkötésre kerül. Amennyiben a pályázó nem jelenik meg a pályázati tárgyaláson, a pályázatában megjelölt számú hónapot kell a bérleti díj előleg előre történő megfizetésére vonatkozó vállalásának tekinteni.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI. 07.) önkormányzati rendelet 11. §-a a következő (14a) és (14b) bekezdéssel egészül ki:

„(14a) A (14) bekezdésben szabályozott licit megszűnésekor több azonos ajánlat esetén a pályázati tárgyalás időpontjában a pályázatot lakásra vonatkozó bérleti jogviszonnyal rendelkező személy sorsolás nélkül válik nyertes pályázóvá.

(14b) A (14a) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelelő több pályázó közül a nyertes sorsolással kerül kiválasztásra.”

5. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI. 07.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Szociális alapon történő bérbeadásra az a nagykorú, Európai Gazdasági Térség állampolgára jogosult, aki és a vele jogszerűen költöző személy)

„a) lakás vagy üdülő haszonélvezettel nem terhelt tulajdonjogával, vagy haszonélvezeti jogával nem rendelkezik,”

6. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI. 07.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Kérelem alapján a Bizottság dönthet úgy, hogy átmeneti elhelyezést biztosít)

„b) az azonnali intézkedést igénylő, krízishelyzet bekövetkezése esetén a lakhatásukat önerőből megoldani képtelen családok vagy személyek részére.”

7. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI. 07.) önkormányzati rendelet 28. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A bérbeadói hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a

- a) a bérlővel szemben a lakásbérleti jogviszonyt érintően büntető vagy polgári peres eljárás ne legyen folyamatban,
- b) a bérlőnek az Önkormányzat felé ne álljon fenn tartozása, díjhátraléka.”

8. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI. 07.) önkormányzati rendelet 36. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A bérbeadó az (1) és (2) bekezdésben meghatározott lakások lakbérének mértékét a lakás településen belüli fekvése alapján a 8. melléklet szerinti feltételek fennállása esetén az ott meghatározottak szerint százalékos arányban eltéríti.”

9. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI. 07.) önkormányzati rendelet 37. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„37. §

(1) Az Önkormányzat azon bérlemények esetén, amelyekben valamely víz-szennyvíz, gáz, elektromos energia közüzemi mérő nem került átírásra bérlő, mint fizető részére, az Önkormányzat biztosítja a bérlői részére a közüzemi szolgáltatást külön szolgáltatásként a közüzemi szolgáltatóval szerződöttként.

(2) A külön szolgáltatás díja

- a) azon bérlemények esetén, melyek közüzemi fogyasztása főmérővel van mérve, megegyezik a főmérőre a közüzemi szolgáltató által kibocsátott számla szerint fizetendő díj összegével.
- b) azon bérlemények esetén, melyek közüzemi fogyasztása almérővel van mérve, az adott bérlemény szolgáltatási díja a főmérőn mért, a számlán szereplő közüzemi díj összegéből az egy almérőre eső fogyasztás arányában meghatározott összeg.
- c) azon bérlemények esetén, melyek fűtés és melegvíz szolgáltatása az Önkormányzat által működtetett kazánról van biztosítva, az adott bérlemény szolgáltatási díja a gázfőmérőn mért, a számlán szereplő gázdíj összegéből a bérleményre eső, a hőmennyiségmérőkön és a melegvízórakon mért fogyasztás arányában meghatározott összeg.
- d) azon bérlemények esetén, amelyeknél egy közüzemi főmérőre több bérlemény jut és nincs almérő, azoknál a főmérőn mért, a számlán szereplő közüzemi díj összegéből a bérlemények területe arányában meghatározott összeg.

(3) Amennyiben a bérleményben a közüzemi szolgáltatások mérése a (2) bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott több fajta módon történik, ott értelemszerűen a különböző közüzemi díjak a mérésük fajtájának megfelelően a (2) bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott módon kerülnek kiszámításra.”

10. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI. 07.) önkormányzati rendelet 44. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Helyiségre vonatkozóan bérleti szerződést az (1a) bekezdés kivételével határozott időre, legfeljebb 5 évre lehet megkötni. A szerződés megkötése előtt a helyiséget nem lehet használatba venni.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI. 07.) önkormányzati rendelet 44. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A Képviselő-testület döntése alapján önkormányzati érdekből a Bizottság az (1) bekezdésben meghatározott időtartamnál hosszabb időtartamra is köthet bérleti szerződést.”

11. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI. 07.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI. 07.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI. 07.) önkormányzati rendelet 8. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

12. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI. 07.) önkormányzati rendelet

- a) 18. § (1) bekezdés a) pontjában az „önkormányzat” szövegrész helyébe az „Önkormányzat” szöveg,
- b) 20. § (1) bekezdésében az „önkormányzatnál” szövegrészek helyébe az „Önkormányzatnál” szöveg,
- c) 20. § (2) bekezdésében az „önkormányzatnál” szövegrész helyébe az „Önkormányzatnál” szöveg,
- d) 21. §-ában az „önkormányzat” szövegrész helyébe az „Önkormányzat” szöveg,
- e) 22. § (2) bekezdés nyitó szövegrészeiben a „bizottsága” szövegrész helyébe a „Bizottság” szöveg,
- f) 45. § (3) bekezdésében az „önkormányzat” szövegrész helyébe az „Önkormányzat” szöveg és az „önkormányzatnak” szövegrész helyébe az „Önkormányzatnak” szöveg,
- g) 45. § (5) bekezdésében az „önkormányzat” szövegrész helyébe az „Önkormányzat” szöveg és az „önkormányzatnak” szövegrész helyébe az „Önkormányzatnak” szöveg lép.

13. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI. 07.) önkormányzati rendelet

- a) 11. § (7) bekezdése,
- b) 12. § (3) bekezdés d) és e) pontja,
- c) 12. § (6) bekezdése,
- d) 23. alcím címe,
- e) 29. § (1)–(3) bekezdése,
- f) 42. § (7) bekezdése,
- g) 38. alcím címe,
- h) 50. § (1)–(10) bekezdése,
- i) 39. alcím címe,
- j) 51. § (1) és (2) bekezdése,
- k) 40. alcím címe,
- l) 52. § (1)–(3) bekezdése,
- m) 41. alcím címe,
- n) 53. § (1) és (2) bekezdése,
- o) 9. melléklete.

14. §

Ez a rendelet 2024. október 1-jén lép hatályba.

1. melléklet a .../.... (...) az önkormányzati rendelethez

2. melléklet a 10/2023. (VI.07.) önkormányzati rendelethez

Szociális alapon bérbeadható lakások listája

	A	B	C	D	E
1.	Cím	Helyrajziszám	Alapterület (m ²)	Szobák száma	Komfortfokozat
2.	Templom tér 6.	72	63,4	2	komfortos
3.	Tiszabög u. 8.	4880/1	39	1	komfort nélküli
4.	Tiszabög u. 8.	4880/1	52	2	komfortos
5.	Tompa M. u. 6/1.	491	30	1	komfortos
6.	Tompa M. u. 6/2.	491	35	1	komfortos
7.	Tompa M. u. 6/3.	491	28	1	komfortos
8.	Tompa M. u. 6/4.	491	33	1	komfortos
9.	Tompa M. u. 6/5.	491	52	2	komfortos
10.	Pereghalom 187.	0429/2	70	2	félkomfortos
11.	Sárhalom 163.	0370/17	94	2	komfort nélküli
12.	Rév u. 11.	4948	40	3	komfort nélküli
13.	Rév u. 14.	4893/5	34	1	komfortos
14.	József A. u. 6.	2232	60	2	komfortos
15.	Fürdő u. 7.	440	86	2	komfortos
16.	Szent Imre tér 8.	1027	66,36	3	komfortos
17.	Béke u. 174.	1169	32	1	komfortos
18.	Béke u. 174.	1169	35	1	komfortos
19.	Pereghalom 183.	0419/13	90	2	komfort nélküli

2. melléklet a .../.... (...) önkormányzati rendelethez
3. melléklet a 10/2023. (VI.07.) önkormányzati rendelethez

Költségelven bérbeadható lakások listája

	A	B	C	D	E
1.	Cím	Helyrajzszám	Alapterület (m ²)	Szobák száma	Komfortfokozat
2.	Béke tér 5/a. I/1.	1095/1/A/2	40	1,5	komfortos
3.	Béke tér 5/a. I/2.	1095/1/A/3	56	1,5	komfortos
4.	Béke tér 5/a. II/3.	1095/1/A/4	47	1,5	komfortos
5.	Béke tér 5/a. II/4.	1095/1/A/5	54	1,5	komfortos
6.	Béke tér 5/b. I/1.	1095/1/A/6	106	1,5	komfortos
7.	Béke tér 5/b. II/3.	1095/1/A/8	45	1,5	komfortos
8.	Béke tér 5/b. II/4.	1095/1/A/9	56	1,5	komfortos
9.	Béke tér 5/c I/1	1095/1/A/11	65	2	komfortos
10.	Béke tér 5/c. I/2.	1095/1/A/12	49	1,5	komfortos
11.	Béke tér 5/c. I/3.	1095/1/A/13	63	2	komfortos
12.	Béke tér 5/C. II/4.	1095/1/A/14	69	2	komfortos
13.	Béke tér 5/c. II/5.	1095/1/A/15	64	2	komfortos
14.	Béke tér 6. I/1.	1095/2/A/1	53	2	komfortos
15.	Béke tér 6. I/2.	1095/2/A/2	53	2	összkomfortos
16.	Béke tér 6. I/3.	1095/2/A/3	53	2	komfortos
17.	Béke tér 6. I/4.	1095/2/A/4	53	2	komfortos
18.	Béke tér 6. I/5.	1095/2/A/5	53	2	komfortos
19.	Béke tér 6. I/6.	1095/2/A/6	53	2	komfortos
20.	Béke tér 6. II/7.	1095/2/A/7	53	2	komfortos
21.	Béke tér 6. II/8.	1095/2/A/8	53	2	komfortos
22.	Béke tér 6. II/9.	1095/2/A/9	53	2	komfortos
23.	Béke tér 6. II/10.	1095/2/A/10	53	2	komfortos
24.	Béke tér 6. II/11.	1095/2/A/11	53	2	komfortos
25.	Béke tér 6. II/12.	1095/2/A/12	53	2	összkomfortos
26.	Béke u. 174.	1169	66	2	komfortos
27.	Béke u. 174.	1169	52	2	komfortos
28.	Móra Ferenc u. 3.	600/2	67	2	komfortos
29.	Móra Ferenc u. 4.	686/1	69	2	komfortos
30.	Ady Endre u. 29.	2072/4	98,03	3	összkomfortos
31.	Galagonya u. 49.	4033	39,19	1,5	összkomfortos
32.	Móricz Zsigmond u. 8.	1292/A/4	83	2,5	összkomfortos

3. melléklet a .../.... (...) önkormányzati rendelethez
8. melléklet a 10/2023. (VI.07.) önkormányzati
rendeletre

Lakbér övezetek

	A	B	C
1.	lakbér övezet sorszáma	a lakás elhelyezkedése	lakbér %-os módosítása
2.	1	külterület	-10%
3.	2	belterület (belváros kivételével)	-
4.	3	belváros	+10%