

Tárgy: A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet felülvizsgálata
Előterjesztő: Dr. Kállai – Csarnai Judit jegyző
Készítette: Gulyásné dr. Sáli Henrietta aljegyző
Véleményező Bizottság: Humánügyi Bizottság
Ügyrendi, Jogi, Közbiztonsági és Esélyegyenlőségi Bizottság
Pénzügyi, Gazdasági Bizottság
Tervezett döntés: 1 db rendelet
Melléklet:
Döntés: Minősített többségi, nyílt szavazással

ELŐTERJESZTÉS
Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete
2023. november 27-i nyílt ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2016.(III.1.) önkormányzati rendelet 27.§ (2) bekezdésének szabályozása alapján az önkormányzat a lakbéreket legalább évente felülvizsgálja. A nevesített felülvizsgálatra jellemzően a novemberi képviselő-testületi ülésen kerül sor, amikor a bérleti díjak mellett a rendeleti szabályozás aktualizálása is előterjesztésre kerül.

A fentiekén túl az előterjesztést szintén indokolja, hogy a Békés Vármegyei Kormányhivatal 2023.évi ellenőrzési munkaterve alapján elvégezte az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó helyi rendeletek célvizsgálatát és tekintettel arra, hogy törvényességi felhívás kibocsátására nem volt szükség, kizárólag szakmai segítségnyújtással élt a mezőberényi szabályozást illetően, amit szintén célszerű figyelembe venni a rendelet felülvizsgálatánál.

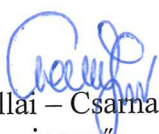
A tárgyban előkészített rendelet-tervezet a fentiek alapján két szempontból tartalmaz módosító rendelkezéseket:

1. törvényességi részről: törvényben nevesített kötelező szabályozási elemek beépítését, ellentmondó rendelkezés pontosítását;
2. célszerűségi szempontból: a szociális rászorultság feltételeinek aktualizálását.

Az előkészített tervezet bérleti díj változtatást nem tartalmaz, amennyiben ilyen irányú javaslat kerül a bizottságok részéről elfogadásra, annak szabályozása a Képviselő-testület üléséig beépítésre kerül.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megtárgyalását követően hozza meg döntését.

Mezőberény, 2023. november 15.


Dr. Kállai – Csarnai Judit
jegyző

Jogi ellenjegyzés: 

Pénzügyi ellenjegyzés: 

HATÁSVIZSGÁLAT

a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2016.(III.1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezet

1./ A rendelet-tervezet társadalmi hatásai:

A szociális alapú bérbeadás aktualizálása elősegíthető a pontosabb jogértelmezést és alkalmazást.

2. A rendelet-tervezet gazdasági, költségvetési hatásai:

A szociális alapú bérbeadás feltételeinek aktualizálása hozzásegíthet a gazdasági szempontból is fenntarthatóbb bérlakás-kezeléshez.

3. A rendelet-tervezet környezeti következményei:

A rendelet-tervezetnek környezeti következménye nem várható.

4. A rendelet-tervezet egészségi következményei:

A rendelet-tervezet elfogadásának egészségi hatása nem várható.

5. A rendelet-tervezet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A rendelet-tervezet jelentős adminisztrációs teher változást nem eredményez.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:

Törvényességi szempontból a rendelet-tervezet elfogadása szükséges.

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

A szükséges feltételek rendelkezésre állnak.

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

a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2016.(III.1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) - (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, valamint 34. § - ában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2016. (III. 1.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Szociális körülményei alapján az a mezőberényi lakóhellyel rendelkező személy (család) tekinthető rászorulónak (a továbbiakban: rászoruló személy):

- a) aki, valamint - amennyiben fennáll - a vele együtt költöző személyek egy főre jutó havi nettó jövedelme
 - aa) egyszemélyes háztartás esetén a szociális vetítési alap összegének 650%-át,
 - ab) kétszemélyes háztartás esetén a szociális vetítési alap összegének 500%-át,
 - ac) gyermekeit egyedül nevelő szülő, vagy más törvényes képviselő esetén a szociális vetítési alap összegének 450%-át,
 - ad) az aa)-ac) pontok egyikébe sem tartozó háztartás esetén a szociális vetítési alap összegének 400%-át nem haladja meg;
- b) a létfenntartásához szükséges mértéken felül ingó, ingatlan vagyona, valamint vagyoni értékű joga nincs,
- c) és nem áll a 6.§ (5) bekezdésben foglalt kizáró okok hatálya alatt.”

2. §

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2016. (III. 1.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A szociális rászorultságot a bérleti szerződés fennállása alatt évente felül kell vizsgálni. Amennyiben a felülvizsgálat során megállapításra kerül, hogy a jogosultsága a bérlőnek nem áll fenn, a szerződés - az (5) bekezdésben foglaltak kivételével - megszűnik.”

3. §

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2016. (III. 1.) önkormányzati rendelet 12. alcíme a következő 13/B. §-sal egészül ki:

„13/B. §

(1) Gondoskodni kell annak a jogcím nélkül lakó személynek bérlőkénti elhelyezéséről, aki a bérlő halála után maradt vissza a lakásban, ha:

- a) a bérbeadó a lakásba való befogadáshoz adott hozzájárulásakor erre kötelezettséget vállalt, továbbá

- b) a bérlő halálát megelőzően legalább 2 éve állandó jelleggel a bérlő hozzájárulásával a lakásban lakik,
- c) megfelel a kívánt bérleti jogcím jelen rendeletben foglalt feltételeinek, és
- d) nem esik a 6.§ (5) bekezdésben foglalt kizárási okok hatálya alá.

(2) Nem adható másik lakás bérbe az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén sem, ha

- a) a lakásbérleti jog folytatására jogosult lakik a lakásban,
- b) a visszamaradt személynek - kiskorú esetében törvényes képviselőjének - bármilyen jogcímen a lakhatása megoldott, vagy legalább 1/2-ed hányadban lakástulajdona van.”

4. §

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2016. (III. 1.) önkormányzati rendelet a 14. §-át megelőzően a következő alcím címmel egészül ki:

„12/A. Rendkívüli élethelyzetbe került személyek (családok) elhelyezése”

5. §

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2016. (III. 1.) önkormányzati rendelet 22. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A lakásbérleti jogviszony fennállása idején a lakás használatáért a bérlő lakbért, valamint a lakásra vonatkozó közüzemi díjakat köteles fizetni.

(2) A lakást jogcím nélkül használó személy a lakásból történő kiköltözéséig, illetve a bérleti jogviszony rendezéséig (szerződés megkötése) e rendelet szerinti lakbérnek megfelelő használati díjat, valamint a lakásra vonatkozó közüzemi díjakat köteles fizetni.”

6. §

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2016. (III. 1.) önkormányzati rendelet 26. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az önkormányzat külön szolgáltatásra vonatkozó díjat nem állapít meg.”

7. §

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2016. (III. 1.) önkormányzati rendelet 34. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Városi Humánsegítő és Szociális Szolgálat ügyintézője nyilvántartást vezet a bérbeadás útján hasznosítható helyiségekről.”

8. §

Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2016. (III. 1.) önkormányzati rendelet 26. § (2) bekezdése.

9. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba, és 2024. január 2-án hatályát veszti.

(2) A 7. § 2024. január 1-jén lép hatályba.

Siklósi István
polgármester

Dr. Kállai - Csarnai Judit
jegyző

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A szociális bérbeadás feltételrendszere került aktualizálásra, tekintettel a hatályos minimálbér és garantált bérminimum összegére.

A 2. §-hoz

Az (5) bekezdésben megjelölt kivétel megjelölésével pontosításra kerül a szabályozás.

A 3. §-hoz

Szabályozásra kerül a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 2.mellékletének h) pontjában megjelölt elhelyezési kötelezettség feltételeinek meghatározása, tekintettel az Ltv. 31.§ (2) bekezdésében foglaltakra.

A 4. §-hoz

Új alcím került felvezetésre.

Az 5. §-hoz, a 6. §-hoz és a 8. §-hoz

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat külön szolgáltatásra vonatkozó díjat nem állapít meg, ennek szabályozása átvezetésre kerül a rendeletben.

A 7. §-hoz

A Mezőberény '17 Kft. megszüntetésével és feladatainak átszervezésével összefüggésben 2024. január 1. nappal felvezetésre kerül az új feladatellátó.

A 9. §-hoz

A módosító rendelet hatályát szabályozza.

