

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal törvényességi felügyelet körében eljárva, a Miniszterelnökség által meghatározott 2023. évi munkatervi feladat szerinti szempontrendszernek megfelelően megvizsgálta az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendeletet.

A vizsgálat eredményeként küldött – mellékelten csatolt – szakmai segítségnyújtásban több javaslat, észrevétel szerepel, melyek alapján a Rendelet módosítása vált szükségessé.

A módosítás tervezetet az előterjesztésben szakaszonként ismertetjük.

1. §-hoz:

A szakmai segítségnyújtás 3. pontja kiemeli, hogy a Rendelet 10. § (2) bekezdés d) pontja piaci alapú bérbeadás esetén a lakbér minimális összegét állapítja meg.

*„A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell a fizetendő bérleti díj mértékét, **piaci alapú bérbeadás esetén a lakbér minimális összegét, mely megegyezik a költségelvi lakbér összegével.**”*

A lakástörvény 34. § (1) bekezdése egyértelműen kimondja, hogy az önkormányzati lakások lakbérének mértékét szociális helyzet alapján, költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg, ebből következően a lakbér összege nem lehet - a legjobb ajánlatot tevővel való – szabad megállapodás tárgya. A lakástörvény 34. § (5) bekezdés szerint a piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakástörvény 34. § (4) bekezdésében foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak. A lakbér minimális összegének megállapításával az önkormányzat nem tett eleget a lakástörvény 2. melléklet j) pontja és 34. § (1) bekezdése szerinti rendeletalkotási kötelezettségének, ezért a piaci lakbérre vonatkozó fenti rendelkezések módosítása indokolt, a piaci lakbér mértékét a

Rendeletben kell meghatározni a lakástörvény 34. § (5) bekezdés szerinti szempontok figyelembe vételével.

A Rendelet 10. § (2) bekezdés d) pontjából törlésre kerül a piaci alapú lakbérre vonatkozó szövegrész.

2. §-hoz

A Kormányhivatal a nyugdíjasházi lakásokra vonatkozóan nem tett észrevételt, de ahogy a 2023. december 14-i képviselő-testületi ülésen már említésre került, a jogosultak körének pontosítása szükséges.

A lakás igénylésének benyújtásakor az öregségi nyugdíjra jogosító nyugdíjkorhatárt betöltött, berettyóújfalui lakóhellyel, tartózkodási hellyel rendelkező, az igényléskor önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti jogviszonnyal és lakástulajdonnal nem rendelkező személyek pályázhatnak a nyugdíjasházi lakásokra.

3. §-hoz

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján *„Átmeneti elhelyezés céljára szolgáló elhelyezés esetében a bérleti jogviszony időtartama legfeljebb három hónap lehet, amelyet a polgármester indokolt esetben további három hónappal meghosszabbíthat.”*

Javaslom az időtartam módosítását hat hónapra.

4. §-hoz

A Kormányhivatal szakmai segítségnyújtásának 4. pontja szerint a Rendelet 16. § (3) bekezdésében szereplő *„a mindenkori átlagos, gazdaságos munkamenetben elfogadható összeg”* szövegrész nem felel meg a jogalkotási törvény 2. § (1) bekezdésében foglalt normavilágosság követelményének, ezért a rendelkezés felülvizsgálata szükséges.

A Rendelet jelenlegi 16. § (3) bekezdése:

„Amennyiben a bérbeadó és a bérlő abban állapodnak meg, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, a bérbeadó költségtérítésként a mindenkori átlagos, gazdaságos munkamenetben elfogadható összeget veheti figyelembe. Ebben az esetben a bérlő választása szerint költségeinek megtérítésére vagy bérbeszámításra jogosult.”

A javasolt módosítás szerint:

„Amennyiben a Herpály Vagyongkezelő Kft. és a bérlő abban állapodnak meg, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, a megállapodásban tételesen meg kell határozni a bérlő által elvégzendő munkálatokat és azok várható költségének összegét a Herpály Vagyongkezelő Kft. által előzetesen bekért legkedvezőbb ajánlatban foglaltak alapján. Az elvégzett munkálatok

költségeit a bérlőnek hitelt érdemlően, számlákkal kell igazolnia. A megállapodásban foglaltak alapján a bérlő igazolt költségeinek egyösszegű megtérítésére vagy lakbérbe való beszámítására jogosult, legfeljebb az előzetesen bekért legkedvezőbb ajánlatban szereplő költség mértékéig.”

A kifogásolt szövegrész kikerülne a bekezdésből, részletesebben kerül szabályozásra a lakás bérlő általi rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele.

5. és 6. §-hoz

A szakmai segítségnyújtás 2. pontja szerint a Rendelet 18. § (4) bekezdés második mondata és 19. § (5) bekezdés második mondata a lakásbérleti szerződésre vonatkozó felmondási okokat szabályoz. A tulajdonos önkormányzat mellérendeltségi jogviszonyban, mint a polgári jogi bérleti szerződések alanya törvényi felhatalmazás hiányában nem jogosult önkormányzati rendelettel egyoldalúan a szerződés tartalmi elemeit meghatározni, ezért a felmondásra vonatkozó rendelkezéseket szükséges hatályon kívül helyezni.

7. §-hoz

A Kormányhivatal szakmai segítségnyújtásának 7. pontja szerint a lakástörvény 35. § (2) bekezdése alapján a külön szolgáltatás díjának vagy a díj bérbeadói megállapításához szükséges szabályozási kereteknek a meghatározása rendeletalkotási tárgykör, amennyiben a szabályozási kereteket nem másik, magasabb szintű jogszabály tartalmazza, ezért a Rendelet kiegészítése indokolt.

A víz- és csatornadíj vonatkozásában speciális szabályt tartalmaz a víz- és csatornadíjnak a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőre való áthárításáról szóló 18/1990. (I. 31.) MT rendelet, melynek 2. § (2) bekezdés b) pontja értelmében a díjmegtérítés havi összege azokban a bérleményekben, amelyekben a vízfogyasztás nem mérhető, az önkormányzat tulajdonában álló lakás esetében az önkormányzat rendeletében meghatározott víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normák, valamint a településen érvényes víz- és csatornadíj szorzatának egytizenketted része; minden más bérlemény esetén a felek megállapodásának megfelelő összeg, ennek hiányában az önkormányzat rendeletében meghatározott víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó norma figyelembevételével megállapított összeg.

Röviden: azokban a bérleményekben, ahol a vízfogyasztás fogyasztásmérő hiányában nem mérhető, az átlagfogyasztást úgy kell meghatározni, hogy a Rendeletben meghatározott éves normákat kell a víz- és csatornadíj áthárításának alapjául venni és ezen normát kell az adott településen érvényes víz- és csatornadíj összegével megszorozni. A havonta fizetendő díj ennek 1/12 része.

Az MT rendelet 2. § (2) bekezdés b) pontjára tekintettel a Rendeletben szükséges meghatározni a bérlő által fizetendő víz- és csatornadíj megállapítására vonatkozó éves normákat. A Rendelet módosított 25. § (3) bekezdése utal a 2. mellékletre, mely a lakások komfortfokozatát alapul véve, a külön jogszabályban meghatározott irányadó átalány

ivóvízfogyasztás alapján tartalmazza az éves normákat.

„A mérőórával nem rendelkező önkormányzati tulajdonú lakások esetében a víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normákat a rendelet 2. melléklete tartalmazza.”

A piaci lakbér mértékét a Rendeletben kell meghatározni a lakástörvény 34. § (5) bekezdés szerinti szempontok figyelembe vételével (1. §-hoz fűzött magyarázat szerint.).

A módosított 1. számú melléklet tartalmazza a piaci alapú lakbéreket, melyeket a 2024. február 1-jét követően kiírásra kerülő lakáspályázatok esetében kell alkalmazni.

8. §-hoz

A Kormányhivatal szakmai segítségnyújtásának 8. pontja alapján a Rendelet 34. § (2) bekezdésének kiegészítése javasolt, mivel a lakástörvény 54. § (2) bekezdése alapján az elővásárlási joggal érintett lakások esetén a vételár részlet, a kamat, kamatmentesség, a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény mértékének, feltételének, valamint a részletfizetés időtartamának meghatározása során a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét is figyelembe kell venni.

A Rendelet jelenleg nem tesz különbséget az elővásárlásra jogosultaknak nyújtott kedvezmények terén vagyoni, jövedelmi helyzet alapján, ezért a 34. § kiegészülne a (4) bekezdéssel, mely alapján jövedelmi, vagyoni helyzettől függően a 34. § (2) bekezdés szerinti kedvezményeken túl további kedvezményeket vehet igénybe az elővásárlásra jogosult.

„Amennyiben az elővásárlási jog gyakorlója jövedelmi helyzete alapján megfelel a 8. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltaknak és vagyona nem haladja meg a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott mértéket, a (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően:

- a) ha részletfizetéssel kíván élni, szerződéskötéskor a vételár 18 %-át köteles egy összegben megfizetni,*
- b) a részére biztosított részletfizetés időtartama 18 év,*
- c) ha a vételárat az adásvételi szerződés megkötésekor egy összegben kifizeti, úgy a kötelezően befizetendő 18 %-os vételárrész levonása után fennmaradó összegből a bérbeadó 12 %-os kedvezményt ad,*
- d) a részletfizetés időtartamának lejárta előtti egyösszegű vételár kifizetés esetén a fennmaradó vételárrészből 7 %-os kedvezmény illeti meg,*
- e) részletfizetés esetén a fennmaradó vételárrészre vonatkozó kamat mértéke 20 %-kal csökken.”*

A jövedelmi helyzet a Rendelet 8. § (1) bekezdés a) pontja szerint kerül figyelembe vételre: *akinek – a vele együtt költöző személyeket is beleértve – családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap 200 %-át, valamint egyedülálló esetében a 250 %-át.*

9. §-hoz

A Rendelet 1. melléklete is módosításra kerül a szakmai segítségnyújtás 3. és 5. pontja alapján.

Az 5. pont megállapítja, hogy a Rendelet mellékletének 1.) pontja tartalmazza a szociális helyzet alapján és költségelven bérbeadott lakások „bruttó” lakbérét komfortfokozat szerinti differenciálással. A lakástörvény 34. § (2) bekezdése szerint a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján kell meghatározni. Annak érdekében, hogy a Rendelet a lakástörvény szabályainak megfelelően, a lakberek (beleértve a piaci lakbereket is) további differenciálása, valamint ÁFA-t nem tartalmazó díjának megállapítása szükséges.

10. §-hoz

A lakástörvény 23. § (3) bekezdése alapján a felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is fizethető. A másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályokat önkormányzati rendelet határozza meg. Pénzbeli térítésként eddig a havi lakbér 36-szorosa szerepelt a rendeletben, javasolom az összeget csökkenteni a havi lakbér 12-szeresére.

11. §-hoz

A szakmai segítségnyújtás 1., 2. és 6. pontjai alapján a Rendelet egyes rendelkezései hatályon kívül helyezésre kerülnek.

A Rendelet 4. § (4) bekezdése alapján a bérleti jogviszony meghosszabbításáról „méltányosság alapján” lehet dönteni, a szabályozás azonban a méltányossági szempontokat nem tartalmazza, amely ennek hiányában nem felel meg a jogalkotásról szóló törvényben foglalt előre kiszámíthatóság követelményének. Az alábbi 4. § (4) bekezdést javasolom hatályon kívül helyezni:

„Amennyiben a bérlő nem felel meg a (2) bekezdésben meghatározott feltételeknek, a bérleti jogviszony meghosszabbításáról méltányosság alapján lehet dönteni. Ebben az esetben a bérleti szerződés legfeljebb 6 hónappal hosszabbítható meg.”

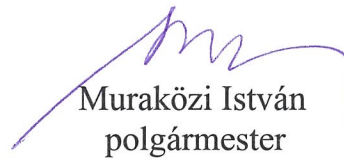
A Rendelet 15. § k) pontja a lakásbérleti szerződésre vonatkozó felmondási okokat szabályoz. A tulajdonos önkormányzat mellérendeltségi jogviszonyban, mint a polgári jogi bérleti szerződések alanya törvényi felhatalmazás hiányában nem jogosult önkormányzati rendelettel egyoldalúan a szerződés tartalmi elemeit meghatározni, ezért a Rendelet hivatkozott rendelkezéseit szükséges hatályon kívül helyezni.

A Rendelet 29. § (2) bekezdése rendelkezik a helyiség bérbeadását megelőző versenytárgyalás hirdetményének tartalmáról, f) pontjában a bánatpénz mértékéről. A helyi önkormányzat jogalkotó hatásköre a lakásbérleti viszonyok szabályozására a lakástörvény 3. § (1) bekezdése alapján nem korlátlan, a képviselő-testület csak a lakástörvény 2. mellékletében és az abban hivatkozott szakaszokban foglalt felhatalmazás alapján rendelkezik szabályozási jogkörrel. Fentiek alapján javaslom a 29. § (2) bekezdés f) pont hatályon kívül helyezését.

Fentiekén kívül hatályon kívül helyezésre kerül a piaci alapú lakbérre vonatkozó licitre vonatkozó rendelkezés (11. § (4) bekezdés).

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megvitatni. Az előterjesztéshez egy rendelet tervezet tartozik.

Berettyóújfalu, 2024. január 17.



Muraközi István
polgármester

Előzetes hatásvizsgálat

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendelet módosításához

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a értelmében a jogszabályok előkészítőjének előzetes hatásvizsgálat elvégzésével kell felmérnie a szabályozás várható következményeit. Önkormányzati rendelet esetében az előzetes hatásvizsgálat eredményéről az önkormányzat képviselő-testületét kell tájékoztatni a rendelet elfogadását megelőzően.

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A rendelet tervezetről a város honlapján hirdetmény került közzétételre, melyben az érdekképviselők fel lettek hívva véleményük közlésére.

Környezeti, egészségi hatása:

Környezeti, egészségi hatást a korábbiakhoz képest nem gyakorol a szabályozás

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

Nincs

A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

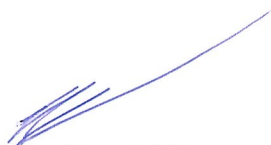
A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal törvényességi felügyelet körében eljárva, a Miniszterelnökség által meghatározott 2023. évi munkatervi feladat szerinti szempontrendszernek megfelelően megvizsgálta az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendeletet.

A vizsgálat eredményeként küldött szakmai segítségnyújtásban több javaslat, észrevétel szerepel, melyek alapján a Rendelet módosítása vált szükségessé.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához a személyi, szervezeti, tárgyi feltételek biztosítottak.

Berettyóújfalu, 2024. január 17.


Dr. Körtvélyesi Viktor
jegyző

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének

/2024. (.....) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

TERVEZET

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontja alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében foglalt felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja szerinti feladatkörében eljárva, a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2022. (II. 25.) önkormányzati rendelet 2. sz. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Berettyóújfalu Város Önkormányzata Humánpolitikai Bizottsága és Pénzügyi Bizottsága véleményének kikérésével az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendeletet az alábbiak szerint módosítja:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:)

„d) a fizetendő bérleti díj mértékét,”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A nyugdíjasok házában levő önkormányzati bérlakások olyan, a lakásigénylés benyújtásakor az öregségi nyugdíjra jogosító nyugdíjkorhatárt betöltött személyek határozatlan időre szóló elhelyezésére szolgálnak, akik berettyóújfalui lakóhellyel, tartózkodási hellyel rendelkeznek és az igénylés benyújtásakor nincs önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti jogviszonyuk és lakástulajdonuk.”

3. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Átmeneti elhelyezés céljára szolgáló bérbeadás esetében a bérleti jogviszony időtartama legfeljebb hat hónap lehet, amelyet a polgármester indokolt esetben további hat hónappal meghosszabbíthat.”

4. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 16. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Amennyiben a Herpály Vagyonkezelő Kft. és a bérlő abban állapodnak meg, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, a megállapodásban tételesen meg kell határozni a bérlő által elvégzendő munkálatokat és azok várható költségének összegét a Herpály Vagyonkezelő Kft. által előzetesen bekért legkedvezőbb ajánlatban foglaltak alapján. Az elvégzett munkálatok költségeit a bérlőnek hitelt érdemlően, számlákkal kell igazolnia. A megállapodásban foglaltak alapján a bérlő igazolt költségeinek egyösszegű megtérítésére vagy lakbérbe való beszámítására jogosult, legfeljebb az előzetesen bekért legkedvezőbb ajánlatban szereplő költség mértékéig.”

5. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 18. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Amennyiben a bérbeadónak tudomására jut, hogy a lakásban hozzájárulása nélkül más személy is lakik befogadottként, köteles a bérlőt felszólítani a befogadott személy lakáshasználatának 8 napon belüli megszüntetésére.”

6. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 19. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Amennyiben a bérbeadónak tudomására jut, hogy a bérlő a hozzájárulása nélkül albérleti jogviszonyt létesített, köteles a bérlőt felszólítani az albérlet 8 napon belüli megszüntetésére.”

7. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 25. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A mérőórával nem rendelkező önkormányzati tulajdonú lakások esetében a víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normákat a rendelet 2. melléklete tartalmazza.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 25. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A rendelet 1. mellékletében meghatározott piaci alapú lakbérek a 2024. február 1. napját követően kiírt lakásbérleti pályázatok esetében alkalmazandók.”

8. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 34. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Amennyiben az elővásárlási jog gyakorlója jövedelmi helyzete alapján megfelel a 8.§ (1) bekezdés a) pontjában foglaltaknak és vagyona nem haladja meg a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4.§ (1) bekezdés b) pontjában meghatározott mértéket, a (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően:

- a) ha részletfizetéssel kíván élni, szerződéskötéskor a vételár 18%-át köteles összegben megfizetni,
- b) a részére biztosított részletfizetés időtartama 18 év,
- c) ha a vételárat az adásvételi szerződés megkötésekor egy összegben kifizeti, úgy a kötelezően befizetendő 18%-os vételárrész levonása után fennmaradó összegből a bérbeadó 12%-os kedvezményt ad,
- d) a részletfizetés időtartamának lejártá előtti egyösszegű vételár kifizetés esetén a fennmaradó vételárrészből 7%-os kedvezmény illeti meg,
- e) részletfizetés esetén a fennmaradó vételárrészre vonatkozó kamat mértéke 20%-kal csökken.”

9. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendelet a 2. melléklet szerinti 2. melléklettel egészül ki.

10. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendelet

- a)* 8. § (8) bekezdésében a „6. pontjában” szövegrész helyébe az „5. pontjában” szöveg,
- b)* 21. §-ában a „36-szoros összege” szövegrész helyébe a „12-szeres összege” szöveg,
- c)* 22. § (1) bekezdésében a „36 havi bérleti díja” szövegrész helyébe a „12 havi bérleti díja” szöveg

lép.

11. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendelet

- a)* 4. § (4) bekezdése,
- b)* 11. § (4) bekezdése,
- c)* 15. § k) pontja,
- d)* 29. § (2) bekezdés f) pontja.

12. §

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

polgármester

jegyző

1. melléklet a .../2024. (....) önkormányzati rendelethez

1.) Szociális helyzet alapján, költségelven és piaci alapon bérbe adott lakások esetében a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező lakbér mértéke (ÁFA nélkül):

I. lakbérövezeti fekvésű lakások: Bessenyei lakótelepi, József Attila lakótelepi, Dózsa György utcai, Tardy utcai, Toldi utcai, Bocskai utcai, Csokonai utcai, Lenkei utcai, Péterszegi utcai, József Attila utcai, Honvéd utcai, Radnóti utcai, Herpály utcai, Esze Tamás utcai, Petőfi utcai lakások.

	A komfortfokozat	B Szociális helyzet alapján bérbe adott (Ft/m ² /hó)	C Költségelven bérbe adott (Ft/m ² /hó)	D Piaci alapon bérbe adott (Ft/m ² /hó)
1.	összkomfortos	-	700	1400
	összkomfortos felújítandó	-	650	1200
2.	komfortos	520	620	1000
	komfortos felújítandó	500	600	800
3.	félkomfortos	400	-	-
4.	komfort nélküli	270	-	-
	komfort nélküli felújítandó	250	-	-

II. lakbérövezeti fekvésű lakások: Akácós utcai, Csalogány utcai, Határ utcai lakások.

	A komfortfokozat	B Szociális helyzet alapján bérbe adott (Ft/m ² /hó)	C Költségelven bérbe adott (Ft/m ² /hó)	D Piaci alapon bérbe adott (Ft/m ² /hó)
1.	összkomfortos	600	-	-
	összkomfortos felújítandó	-	-	-
2.	komfortos	500	600	-
	komfortos felújítandó	480	580	-
3.	félkomfortos	350	-	-
	komfort nélküli	250	-	-
4.	komfort nélküli felújítandó	230	-	-

2.) Az Árpád u. 1. szám alatti nyugdíjasházi bérlakások bérleti díja 700-Ft/m²/hó.

- 3.) Bérlokkijelölési jog alapján bérbe adott lakás bérleti díja 700-Ft/m²/hó.
- 4.) A jelen rendelet hatályba lépését megelőzően, szociális helyzet alapján bérbe adott összkomfortos lakások bérleti díja 600 Ft/m²/hó.
- 5.) Ha a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek felülvizsgálata során megállapítást nyer, hogy a jövedelmi, vagyoni feltételek már nem állnak fenn, a költségelven megállapított lakbér összege:
- komfort nélküli lakás esetében 300 Ft/ m²/hó,
- félkomfortos lakás esetében 500 Ft/ m²/hó,
- komfortos lakás esetében 600 Ft/ m²/hó.
- összkomfortos lakás esetében 700 Ft/ m²/hó.

2. melléklet a .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez

A mérőórával nem rendelkező önkormányzati tulajdonú lakások esetében a víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normák

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet 8. melléklete szerinti irányadó átalány ivóvízfogyasztás alapján

- 1.) Komfort nélküli lakások esetében: $80 \text{ liter/fő/nap} \times 365 \text{ nap/1000} = 29,2 \text{ m}^3/\text{fő/év}$
- 2.) Félkomfortos lakások esetében: $95 \text{ liter/fő/nap} \times 365 \text{ nap/1000} = 34,675 \text{ m}^3/\text{fő/év}$
- 3.) Komfortos és összkomfortos lakások esetében: $150 \text{ liter/fő/nap} \times 365 \text{ nap/1000} = 54,75 \text{ m}^3/\text{fő/év}$



Digitálisan aláírta: Dr.
Fazakasné dr. Veszprémy
Anna Mária
Dátum: 2023.09.06 08:38:03
+02'00'

HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/11-TÖRV/00652-1/2023.
Ügyintéző: Dr. Nagy Erika
Telefon: +36-52-504-141

Tárgy: szakmai segítségnyújtás
Határidő: 2024. március 1.

Dr. Körtvélyesi Viktor úrnak
jegyző

Berettyóújfalui Polgármesteri Hivatal

Berettyóújfalu
Dózsa Gy. 17-19.
4100

Tisztelt Jegyző Úr!

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (2) és (3) bekezdésében biztosított törvényességi felügyelet körében eljárva, a Miniszterelnökség által meghatározott 2023. évi munkatervi feladat szerinti szempontrendszernek megfelelően megvizsgálta Berettyóújfalu Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Berettyóújfalu Város Önkormányzat az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: R.) és a következőkről tájékoztatja Tisztelt Jegyző Urat:

1. A R. 4. § (4) bekezdése alapján a bérleti jogviszony meghosszabbításáról „méltányosság alapján” lehet dönten, a szabályozás azonban a méltányossági szempontokat nem tartalmazza, amely ennek hiányában nem felel meg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdésében foglalt előre kiszámíthatóság követelményének, ezért a rendelkezés kiegészítése szükséges.

2. A R. 15. § k) pontja, 18. § (4) bekezdés második mondata, 19. § (5) bekezdése a lakásbérleti szerződésre vonatkozó felmondási okokat szabályoz. A tulajdonos önkormányzat mellérendeltségi jogviszonyban, mint a polgári jogi bérleti szerződések alanya törvényi felhatalmazás hiányában nem jogosult önkormányzati rendelettel egyoldalúan a szerződés tartalmi elemeit meghatározni, ezért a R. hivatkozott rendelkezéseit szükséges hatályon kívül helyezni (a felmondás okát a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) tartalmazza, valamint a felek határozzák meg a bérleti szerződésben a Ptk. és az Ltv. szabályainak figyelembevételével).

3. A R. 10. § (2) bekezdés d) pontja piaci alapú bérbeadás esetén a lakbér minimális összegét állapítja meg, a 11. § (4) bekezdése, 25. § (3) bekezdése a piaci lakbér megállapítását licithez köti, a legmagasabb bérleti díjra ajánlatot tevővel köt az önkormányzat szerződést, a lakbér mértéke a nyertes pályázó által vállalt lakbér.

Az Ltv. 34. § (1) bekezdése egyértelműen kimondja, hogy az önkormányzati lakások lakbérének mértékét szociális helyzet alapján, költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg, ebből következően a lakbér összege nem lehet - a legjobb ajánlatot tevővel való - szabad megállapodás tárgya. Az Ltv. 34. § (5) bekezdése szerint a piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét az Ltv. 34. § (4) bekezdésében foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak. A lakbér minimális összegének megállapításával az önkormányzat nem tett eleget az Ltv. 2. melléklet j) pontja és 34. § (1) bekezdése szerinti rendeletalkotási kötelezettségének, ezért a piaci lakbérre vonatkozó fenti rendelkezések módosítása indokolt, a piaci lakbér mértékét az R.-ben szükséges meghatározni az Ltv. 34. § (5) bekezdés szerinti szempontok figyelembe vételével.

Hatósági Főosztály
Törvényességi Felügyeleti Osztály
4024 Debrecen, Piac utca 54. Telefon: (36 52) 504 – 199 E-mail: torvenyesseg@hajdu.gov.hu

4. A R. 16. § (1) bekezdésében szereplő „a mindenkori átlagos, gazdaságos munkamenetben elfogadható összeg” szövegrész nem felel meg Jat. 2. § (1) bekezdésében foglalt normavilágosság követelményének, ezért a rendelkezés felülvizsgálata szükséges.

5. A R. mellékletének 1.) pontja tartalmazza a szociális helyzet alapján és költségelven bérbadott lakások „bruttó” lakbérét komfortfokozat szerinti differenciálással. Az Ltv. 34. § (2) bekezdése szerint a szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni. Annak érdekében, hogy a Rendelet az Ltv. fenti szabályainak megfelelően, a lakberek (beleértve a piaci alapú lakbereket is) további differenciálása, valamint ÁFÁ-t nem tartalmazó díjának megállapítása szükséges.

6. A R. 29. § (2) bekezdése rendelkezik a helyiség bérbeadását megelőző versenytárgyalás hirdetményének tartalmáról, f) pontjában a bánatpénz mértékéről. A helyi önkormányzat jogalkotó hatásköre a lakásbérleti viszonyok szabályozására az Ltv. 3. § (1) bekezdése alapján nem korlátlan, a képviselő-testület csak az Ltv. 2. mellékletében és az abban hivatkozott szakaszokban foglalt felhatalmazása alapján rendelkezik szabályozási jogkörrel, ezért a Rendelet 29. § (2) bekezdésének módosítása indokolt.

7. Az Ltv. 35. § (2) bekezdése alapján a külön szolgáltatás (Ltv. 91/A. § 18. pont) díjának vagy a díj bérbeadói megállapításához szükséges szabályozási kereteknek a meghatározása rendeletalkotási tárgykör, amennyiben a szabályozási kereteket nem másik, magasabb szintű jogszabály tartalmazza, ezért az R. kiegészítése indokolt.

A víz- és csatornadíj vonatkozásában speciális szabályt tartalmaz a víz- és csatornadíjnak a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőre való áthárításáról szóló 18/1990. (I. 31.) MT rendelet (a továbbiakban: MT. rendelet) 2. § (2) bekezdés b) pontja értelmében a díjmegtérítés havi összege azokban a bérleményekben, amelyekben a vízfogyasztás nem mérhető, az önkormányzat tulajdonában álló lakás esetében az önkormányzat rendeletében meghatározott víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normák, valamint a településen érvényes víz- és csatornadíj szorzatának egytizenketted része; minden más bérlemény esetén a felek megállapodásának megfelelő összeg, ennek hiányában az önkormányzat rendeletében meghatározott víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó norma figyelembevételével megállapított összeg. Az MT. rendelet 2. § (2) bekezdés b) pontjára tekintettel – figyelemmel a Kúria Kőf.5.013/2018/6. határozatára is – az R.-ben szükséges meghatározni a bérlő által fizetendő víz- és csatornadíj megállapítására vonatkozó éves normákat.

8. Az R. 34. § (2) bekezdésének kiegészítése javasolt, mivel az Ltv. 54. § (2) bekezdése alapján az elővásárlási joggal érintett lakások esetén a vételár-részlet, a kamat, kamatmentesség, a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény mértékének, feltételének, valamint a részletfizetés időtartamának meghatározása során a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét is figyelembe kell venni.

A kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy az Ltv. 79. § (1) bekezdése alapján az önkormányzatnak a rendelete megalkotása, módosítása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelet tervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére. A rendelettervezetet abban az esetben is szükséges véleményeztetés céljából közzétenni önkormányzati hirdetőtáblán, honlapon, helyi újságban, amennyiben a településen nem működik bérlők és bérbeadók érdekképviselői szerve.

A kormányhivatal kéri Tisztelt Jegyző Urat, hogy a szakmai segítségnyújtás alapján – az Ltv. 79. § (1) bekezdésének megfelelő véleményeztetést követően – szíveskedjen a R. módosításában közreműködni, valamint a megtett intézkedésekről a kormányhivatalt a megadott határidőn belül a Nemzeti Jogszabálytár Törvényességi Felügyeleti Írásbeli Kapcsolattartás modulján keresztül tájékoztatni. Igény esetén a kormányhivatal a területi referens útján (Dr. Nagy Erika, 52/504-141 nagy.erika@hajdu.gov.hu) szakmai konzultációt biztosít.

Debrecen, időbélyegző szerint

Üdvözlettel:

Dr. Fazakasné dr. Veszprémy Anna
osztályvezető