

5. Napirendi pont:

Előterjesztés az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek béreltére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 16/2006.(VIII.09.) önkormányzati rendelet módosítására.



ELŐTERJESZTÉS

az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek béreltére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 16/2006.(VIII.09.) önkormányzati rendelet módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal a Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 16/2006.(VIII.09.) önkormányzati rendeletét a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 132. § (3) bekezdés b) pontjában foglalt törvényességi felügyeleti jogkörében megvizsgálta, és megállapította, hogy a rendelet jogszabálysértő.

A Kormányhivatal felhívta a Képviselő-testületet, hogy

- 2019. április 30-ig tárgyalja meg a törvényességi felhívást, és szüntesse meg a jogszabálysértést,
- a jövőben tartózkodjon a hasonló jellegű jogszabálysértések elkövetéséről, és intézkedéséről (vagy egyet nem értéséről) legkésőbb a törvényességi felhívásban meghatározott határidő leteltét követő 3 napon belül értesítése a Kormányhivatalt.

A rendelet az alábbiak miatt jogszabálysértő:

1. A rendelet 10. § (6) bekezdésének utolsó mondata szerint „A lakás jogosulatlan albérletbe adása azonnali hatályú felmondási okot keletkeztet a bérbeadó oldaláról.”
A fenti rendelkezés ellentétes a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 25. § (5) bekezdésével, mivel a felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.
Javaslat: „A lakás jogosulatlan albérletbe adása felmondási okot keletkeztet a bérbeadó oldaláról, mely nem lehet rövidebb 15 napnál.”
2. A rendelet 11. § (5) bekezdése az Ltv. 24. § (1) bekezdésének b) pontjára hivatkozik.
A fenti hivatkozás sérti az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdése szerinti jogállamiság forgalmából eredő jogbiztonság követelményét, mivel az Ltv. 24. § (1) bekezdése 2014. március 15-től nem hatályos rendelkezés.
Javaslat: „Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a lakásbérleti szerződésben meghatározott, vagy a bérbeadó által a (4) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a szerződést felmondhatja.”
3. A rendelet 26. § (2) bekezdésének a)-e) pontja, továbbá (3) bekezdése szó szerint megegyezik az Ltv. 52. § (1) bekezdésének a)-e) pontjával és (2) bekezdésével.
A jogalkotásról szóló 2010. évi CXIII. törvény (a továbbiakban: Jat.) 3. §-a értelmében az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni, mely szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételtethető meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.
A rendelet 26. § (2) bekezdésének a)-e) pontja és (3) bekezdése a fenti oknál fogva sérti a Jat. 3. §-át.
Javaslat: „(2) Az önkormányzati lakás vételárát – ha a lakást a vételi jog vagy elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg – a hasonló adottságú lakások szakértői által igazolt helyi forgalmi értéke, valamint az Ltv-ben meghatározott figyelembevételével kell megállapítani.
(3) A vételárát az Ltv-ben meghatározottak alapján kell megállapítani.”



4. A rendelet 29. § (1) bekezdése kimondja, hogy „Amennyiben a vevő részletfizetési kedvezménnyel él, úgy az adásvétellel érintett ingatlanra a tarozás erejéig jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni, amit a szerződésben rögzíteni kell.”

Az Ltv. 54. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati rendeletben kell meghatározni az e törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén a lakás vételárának mértékét; a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét; a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, illetőleg a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit; a vételárengedmény, illetőleg vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét; elővásárlás esetén az ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség idejét.

Mivel az Ltv. 54. § (1) bekezdése nem ad felhatalmazást zálogjog alapítás rendeleti szabályozására, így annak létrehozása a lakás bérletére kötött szerződésben lehetséges.

Javaslat: A rendelkezés hatályát veszti.

5. A rendelet 29. § (4) bekezdése a vételárhátralék összege utáni kamat meghatározásakor a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény 232. § (2) bekezdésében foglaltakra hivatkozik.

Fenti hivatkozás sérti az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdése szerinti jogállamiság fogalmából eredő jogbiztonság követelményét, mivel hatálytalan jogszabályra hivatkozik.

Javaslat: „(4) A vételárhátralék összege után a vevő a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben meghatározott kamatot köteles fizetni.”

Telefonos egyeztetést követően a Kormányhivatal munkatársa kérte, hogy a 10. § (2) bekezdésében kerüljön kifejtésre, melyek azok az egészségügyi vagy lényeges személyi körülmények, amelyek indokoltá teszik a bérlő és a vele együttlakó szülője közös kérelmére a bérlőtársi szerződést a bérbeadó mikor köteles megkötni.

Javaslat: „(2) A bérbeadó a bérlő és a vele együttlakó szülője (az örökbefogadó, a mostoha-, és nevelő szülője) közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a kérelmezők együttlakását az egészségügyi vagy lényeges személyi körülményeik indokoltá teszik, különösen betegség miatt fennálló ápolás, ápolási díj megállapítása, gyámság, gondnokság elrendelése, a szülő önálló lakhatási problémái, továbbá kiskorú gyermek nevelésének segítése esetén.”

Továbbá a 14. § (2) bekezdésében meg kell jelölni, hogy melyik jogszabályban meghatározott esetet kivételével kell a bérleti díj kétszeresét megfizetni.

Az Ltv. 20. § (1) A lakást jogcím nélkül használó, a jogosult részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

(2) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díj emelhető. Ez a rendelkezés nem alkalmazható, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt.

(3) Önkormányzati lakás esetén a használati díj emelésének mértékét és feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

Javaslat: „(2) Jogcím nélküli lakáshasználat esetén a lakásra megállapított bérleti díj 2 hónap elteltét követő naptól a lakásból való kiköltözésig a bérleti díj kétszerese.”

A törvénysértés megszüntetésére kiszabott határidő elmulasztása esetén a Mötv. 134. § (2) és a 136. § (2) bekezdésében meghatározott jogkövetkezmények, törvényességi felügyeleti eljárás elrendelését, valamint a Kúriánál a rendelet felülvizsgálatának kezdeményezését vonhatja maga után.

Kérjük a tisztelet Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat és rendeletmódosítási javaslat elfogadására.



Határozati javaslat:

**___/2019.(__.) önkormányzati határozat
törvényességi felhívás megtárgyalásáról.**

Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály JN/24/00255/2019. iktatószámú, a Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 16/2006.(VIII.09.) számú rendeletre tett törvényességi felhívást megtárgyalta.

A Képviselő-testület megköszöni a Kormányhivatal törvényességi felhívását, azzal egyetért.

A Képviselő-testület a fenti rendelet módosításával a jogszabálysértést megszüntette.

A Képviselő-testület a jövőben tartózkodni fog a hasonló jellegű jogszabálysértések elkövetésétől.

Erről értesülnek:

- 1) Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály 5000 Szolnok, Kossuth L. út 2.
- 2) Molnár János polgármester
- 3) Potornainé Szűcs Katalin aljegyző
- 4) Képviselő-testület
- 5) Kunmadarasi Közös Önkormányzati Hivatal Berekfürdői Kirendeltsége

Berekfürdő, 2019. március 26.

Előterjesztést készítette:


Potornainé Szűcs Katalin aljegyző

Előterjesztést jóváhagyta:

Molnár János polgármester



Rendelet-módosítási javaslat:

**Berekfürdő Községi Önkormányzat
Képviselő-testületének**

___/2019.(_._.) önkormányzati rendelete

**az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre
vonatkozó egyes szabályokról szóló 16/2006.(VIII.09.) önkormányzati rendeletének
módosításáról**

Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) és e) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2), 4. § (3), 5. § (3), 12. § (5), 21. § (6), 23. (3), 27. § (2), 31. § (2), 33. § (3), 34. § (1), (3), 36. § (2), 42. § (2), 54. § (1), (3), 58. § (2)-(3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1. §

A rendelet 10. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérbeadó a bérlő és a vele együttlakó szülője (az örökbefogadó, a mostoha-, és nevelő szülője) közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a kérelmezők együttlakását az egészségügyi vagy lényeges személyi körülményeik indokoltá teszik, különösen betegség miatt fennálló ápolás, ápolási díj megállapítása, gyámság, gondnokság elrendelése, a szülő önálló lakhatási problémái, továbbá kiskorú gyermek nevelésének segítése esetén.”

2. §

A rendelet 10. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A lakás jogosulatlan albérletbe adása felmondási okot keletkeztet a bérbeadó oldaláról, mely nem lehet rövidebb 15 napnál.”

3. §

A rendelet 11. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a lakásbérleti szerződésben meghatározott, vagy a bérbeadó által a (4) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a szerződést felmondhatja.”

4. §

A rendelet 14. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Jogcím nélküli lakáshasználat esetén a lakásra megállapított bérleti díj 2 hónap elteltét követő naptól a lakásból való kiköltözésig a bérleti díj kétszerese.”



5. §

A rendelet 26. § (2)-(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az önkormányzati lakás vételárát – ha a lakást a vételi jog vagy elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg – a hasonló adottságú lakások szakértői által igazolt helyi forgalmi értéke, valamint az Ltv-ben meghatározott figyelembevételével kell megállapítani.

(3) A vételárát az Ltv-ben meghatározottak alapján kell megállapítani.”

6. §

A rendelet 29. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A vételárhátralék összege után a vevő a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben meghatározott kamatot köteles fizetni.”

7. §

Hatályát veszti a 29. § (1) bekezdése.

8. §

E rendelet kihirdetése napján lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

Molnár János
polgármester

Dr. Vincze Anita jegyző
nevében és megbízásából

Potornainé Szűcs Katalin
aljegyző

Záradék: A rendelet a helyben szokásos módon, az Önkormányzat hirdetőtábláján kihirdetésre került.
Berekfürdő, 2019. _____

Dr. Vincze Anita jegyző
nevében és megbízásából

Potornainé Szűcs Katalin
aljegyző



**Berekfürdő Községi Önkormányzat
Képviselő-testületének**

**az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre
vonatkozó egyes szabályokról szóló 16/2006.(VIII.09.) önkormányzati rendeletének
módosításáról szóló
___/___.(___.__) önkormányzati rendeletének
indoklása**

1. Általános indoklás

A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal a Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 16/2006.(VIII.09.) önkormányzati rendeletét a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 132. § (3) bekezdés b) pontjában foglalt törvényességi felügyeleti jogkörében megvizsgálta, és megállapította, hogy a rendelet jogszabálysértő, ezért szükségessé vált a rendelet módosítása.

2. Részletes indoklás

1. § A bérletársi szerződés megkötésének feltételit fogalmazza meg.
2. § A lakás jogosulatlan albérletbe adásának következményét állapítja meg.
3. § A bérleti kötelezettség elmulasztásának következményét állapítja meg.
4. § A jogcím nélküli lakáshasználat használati díját állapítja meg.
5. § Az önkormányzat lakás vételárának megállapítását fogalmazza meg.
6. § A vételárhátralék után fizetendő kamatot állapítja meg.
7. § A hatályon kívül helyezést tartalmazza.
8. § A hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

Társadalmi-gazdasági hatása: Nincs.

Költségvetési hatása: Nincs.

Környezeti, egészségi következményei: Nincsenek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége: A rendelet módosítását a törvényességi felhívás, a jogszabálysértés megszüntetése tette szükségessé.

A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények: Törvényességi felügyeleti eljárást, valamint bírósági eljárást vonhat maga után.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltétel: a jelenlegi feltételeken felül többletet nem igényel.