

Előterjesztés
az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára
szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 8/2023.(III.30.)
önkormányzati rendelet módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Általános indokolás

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) előírásai szerint a folyamatosan változó jogszabályi környezetben elengedhetetlen, hogy az önkormányzati rendeletek időről, időre felülvizsgálásra kerüljenek annak érdekében, hogy maradéktalanul illeszkedjenek a jogrendszer egészébe.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) folyamatosan felülvizsgálja az illetékességi területén hatályban lévő önkormányzati rendeletek jogszabályszerűségét. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 133. § (3) szakaszában kapott felhatalmazása alapján a Kormányhivatal szakmai segítségnyújtást nyújtott a Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2023. (III.30.) az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: Rendelet) kapcsolatban.

A szakmai konzultációs adatlap számos jelzést tartalmaz a Rendelet javításra vagy kiegészítésre szoruló szakaszaival kapcsolatban, ezért a Rendelet módosítása szükséges. A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet 53 §-nak történő megfelelés miatt, a Rendelet bevezető részének a felhatalmazó rendelkezések hiányossága miatt történő módosítása vált szükségessé, továbbá fontos jogbiztonsági szempontok figyelembevételével lett biztosítva a Rendelet egyértelműsége és következetessége. A Kormányhivatal észlelt a Rendelet szövegében olyan hivatkozásokat, amelyek hibásan lettek feltüntetve, ezek javítása is megtörtént. A méltányosság gyakorlásának feltételei is részletezésre kerültek, melyek értelmezése után világos képet kapunk a Rendelet ide vonatkozó szabályozásával kapcsolatban. Megszűnik a Rendelet vagyonszolgáltatással kapcsolatos szabályozása, hiszen a témakört felettes jogszabály rendezi, tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény biztosítási jogviszonyokra vonatkozó szakaszaira.

A fentebb kifejtett indokolásra tekintettel, kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy támogassa a Rendelet módosítását.

II. Részletes Indokolás

- 1.§-hoz: Értelmező rendelkezéseket tartalmazza
- 2.§-hoz: Részletezi a megállapodással kiadható lakások bérbeadásának időtartamát.
- 3.§-hoz: A Rendelet pontosítja a bérbeadói ellenőrzések ütemezését.
- 4 §-hoz: A rendelet egy új alcímmel egészül ki, és a 16.§ újraszabályozása történik meg.
- 5.§-hoz: A Rendelet pontosítja a méltányossági szempontokat, amelyek esetében a Bizottság eltérhet a főszabálytól.
- 6.§-hoz: Jogszabályi hivatkozás pontosítása történik.
- 7.§-hoz: A városérdekből történő bérbeadás esetén is bevezetésre kerülnek méltányossági szempontok.

8.§-hoz: A helyiségbérletek esetében hatályon kívül helyezésre kerül a vagyonbiztosítási szerződés megkötésének kötelezettsége.

9.§-hoz: A záró rendelkezéseket tartalmazza.

III. Előzetes hatásvizsgálat:

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdésében foglalt kötelezettségnek eleget téve, a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását tekintve az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a tisztelt képviselő-testületet az alábbiak szerint tájékoztatom:

A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása:

A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A rendelet módosítása társadalmi hatásaként jelentkezik, hogy a településen élők hatékony jogbiztonság mellett bérelhetnek önkormányzati ingatlanokat, továbbá jelentős gazdasági és költségvetési hatása nincs a rendelet megalkotásának.

A jogszabály környezeti és egészségi következményei

A rendelet módosítása környezetre és egészségre gyakorolt hatása nincs.

A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendelet módosításának nincs jelentősebb adminisztratív terhet befolyásoló hatása.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Az elmúlt évek jogtechnikai- és adatváltozásai megkövetelik a rendelet módosítását, melynek elmaradása jogsértő állapotot eredményeztetne.

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

A rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt nem igényel.

Az indokolás közzétételét szükségesnek tartom.

A rendelet-tervezetet az Ügyrendi és Nemzetiségi Bizottság, valamint a Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság előzetesen véleményezi.

Tekintettel a jogszabályok folyamatos felülvizsgálatának követelményére, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy támogassa a rendelet megalkotását.

Sátoraljaújhely, 2023. szeptember 14.

dr. Terdik Sándor s.k.
jegyző

IV. Normaszöveg

Rendelet-tervezet

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (IX.26) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 8/2023. (III. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 9. § (1) bekezdésében, a 10. § (2) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 13. § (1)–(2) bekezdésében, a 15. §-ában, a 17. § (2) bekezdésében, a 18. § (1) bekezdésében, a 19. §-ában, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 34. § (1) bekezdés a) és c) pontjában, a 36. § (2) bekezdésében, a 42. §-ában, a 49. §-ában, az, és a 91/A. § 18. pontjában, valamint a 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. és 10. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a 79. § (1) bekezdésében foglalt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményének, valamint a Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1.1.2. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének Ügyrendi és Nemzetiségi Bizottsága, Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5.1.8. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 8/2023. (III. 30.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 9. § (1) bekezdésében, a 10. § (2) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 13. § (1)–(2) bekezdésében, a 15. §-ában, a 17. § (2) bekezdésében, a 18. § (1) bekezdésében, a 19. §-ában, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 34. § (1) bekezdés a) és c) pontjában, a 36. § (2) bekezdésében, a 42. §-ában, a 49. §-ában, az, és a 91/A. § 18. pontjában, valamint a 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján,

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. és 10. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a 79. § (1) bekezdésében foglalt a bérlok és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetének véleményének, valamint a Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1.1.2. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének Ügyrendi és Nemzetiségi Bizottsága, Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5.1.8. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:”

2. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 8/2023. (III. 30.) önkormányzati rendelet 4. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) 2 év határozott időre kell bérleti szerződést kötni ha a Bérlo vállalja a Bérbeadóval a 16.§ szerinti megállapodás kötését.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 8/2023. (III. 30.) önkormányzati rendelet 4. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Bérlonek a bérleti szerződés lejártá előtt 30 nappal jeleznie kell az ingatlanra vonatkozó szerződésének hosszabbítási igényét. Igazolnia kell, a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségének teljesítését. Amennyiben a szerződési időtartam lejártát követő 30 napon belül nyújtja be ez irányú igényét, a kérelem joghatását tekintve határidőben benyújtottnak minősül.”

3. §

Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 8/2023. (III. 30.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A lakástörvény 25. § (3) bekezdésében foglalt magatartás alapján tett bejelentés esetén a bérbeadó ellenőrzést folytat, a Rendeletben biztosított negyedéves ellenőrzésen felül.”

4. §

Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 8/2023. (III. 30.) önkormányzati rendelet a 16. §-át megelőzően a következő alcím címmel egészül ki:

„10/A. Megállapodással kiadható lakásokra vonatkozó szabályok”

5. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 8/2023. (III. 30.) önkormányzati rendelet 22. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A 16. §-ban rögzített megállapodás vállalása esetén a 4. § (7) bekezdésében leírt bérleti időtartamra kell kötni.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 8/2023. (III. 30.) önkormányzati rendelet 22. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A (7) bekezdésben foglaltak alapján a Vagyongazdálkodási Bizottság méltányosság során vizsgálja:

- a) a ledolgozott jogviszonyok számát,
- b) az előző munkahelyeit,
- c) az iskolás korú gyermek esetén a rendszeres iskolába járást,
- d) a büntetlen előéletet,
- e) a nem városon belüli lakcímmel rendelkező pályázó esetén a jelenlegi lakhelye szociálisan mennyire terhelt településnek számít.”

6. §

Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 8/2023. (III. 30.) önkormányzati rendelet 25. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az állami támogatás felhasználásával épített, vagy felújított épületben lévő lakásbérleti díj összegét a 19. § alapján kell meghatározni.”

7. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 8/2023. (III. 30.) önkormányzati rendelet 28. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A Vagyongazdálkodási Bizottság különösen méltánylást érdemlő esetben figyelembe veszi:

- a) a releváns szakmai tapasztalatot,
- b) a családi állapotot”

(2) Az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 8/2023. (III. 30.) önkormányzati rendelet 28. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az a tény, hogy mi minősül hiányszakmának a Sátoraljaújhelyi Járási Hivatal foglalkoztatási osztályának szakvéleménye alapján a Vagyongazdálkodási Bizottság állapítja meg.”

8. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 8/2023. (III. 30.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdése.

9. §

Ez a rendelet 2023. október 1-jén lép hatályba.