



ELŐTERJESZTÉS

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2023. július 27-i rendes ülésére

Tárgy: Előterjesztés Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről, illetve elidegenítéséről szóló 20/2011. (IV.22.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló .../2023. (...) önkormányzati rendelete megalkotásáról

Mellékletek: 1./ Módosító rendelet-tervezet
2./ Általános és részletes indokolás
3./ Előzetes hatásvizsgálat

Előterjesztő:	Dr. Weszner Veronika jegyző	
Az előterjesztést készítette:	Hábián Bálint aljegyző	
Előadó:	Dr. Vass Péter polgármester	
Tárgyalja:	Településrészi önkormányzatok	2023.07.25. 15:30 óra
	Települési Nemzetiségi Önkormányzatok	-
	Gazdasági, Pénzügyi, Városfejlesztési és Turisztikai Bizottság	-
	Jogi és Ügyrendi Bizottság	2023.07.25. 14:30 óra
	Kulturális, Ifjúsági, Civil, Sport, Oktatási és Nemzetközi Kapcsolatok Bizottsága	-
	Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság	2023.07.26. 15:00 óra
Véleményezésre megkapta:	Dr. Vass Péter polgármester	
	Varga Zoltán alpolgármester	40
	Dr. Weszner Veronika jegyző	
	Hábián Bálint aljegyző	
Rendelet megalkotása	Minősített többség	
Törvényességi véleményezésre bemutatva:	Dr. Bocskor-Balogh Melinda jogi előadó	
Törvényességi észrevétel:	Dr. Weszner Veronika jegyző	Nincs/az alábbi:
Előzmény/korábbi döntés:	-	
Terjedelem:	6 oldal	

ELŐTERJESZTÉS

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2023. július 27-i rendes ülésére

Tárgy: Előterjesztés Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről, illetve elidegenítéséről szóló 20/2011. (IV.22.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló .../2023. (...) önkormányzati rendelete megalkotásáról

Előterjesztő: Dr. Weszner Veronika jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről, illetve elidegenítéséről szóló 20/2011. (IV. 22.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) felülvizsgálata során megállapítást nyert, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) által előírt, önkormányzati rendeletben kötelezően szabályozandó rendelkezések hiányoznak a Rendeletből. Ezen szabályok főként az Ltv. 5. § (3) bekezdésében meghatározott megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételeit, az Ltv. 27. § (2) bekezdésben meghatározott cserelakás felajánlása helyett – megállapodás alapján – fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételeit, valamint a Ltv. 68. § (2) bekezdésében szabályozott szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételeit érintik önkormányzati rendeleti szintű szabályozás terén.

Ezen Ltv.-beli rendelkezésekre is figyelemmel megszerkesztésre került jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező módosító rendelet-tervezet, illetve a 2. számú mellékletét képező rendelet-tervezet indokolása. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről az előterjesztés 3. számú mellékletében tájékozódhat a Tisztelt Képviselő-testület.

Ezen főbb módosítások mellett, további korrekciók kerültek eszközölsre a Rendeletben, melyek az aktualitások átvezetését tartalmazzák, illetve a Ltv.-nek – ezáltal az Alaptörvénynek - való megfelelést szolgálják.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, valamint a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen!

Szigetvár, 2023. július 20.


Dr. Weszner Veronika
jegyző



**Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (VII. 28.) önkormányzati
rendelete
a lakások és helyiségek bérletéről, illetve elidegenítéséről szóló 20/2011. (IV. 22.)
önkormányzati rendelet módosításáról
(tervezet)**

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 5. § (3) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, valamint a 68. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) A lakások és helyiségek bérletéről, illetve elidegenítéséről szóló 20/2011. (IV. 22.) önkormányzati rendelet 32. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A bérleti jogviszony megszűnik:)

„c) ha a bérlőnek a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges engedély érvénye megszűnik (a cégbíróság a céget törli a cégjegyzékből, vagy az egyéni vállalkozót az egyéni vállalkozók nyilvántartásából törlik),”

(2) A lakások és helyiségek bérletéről, illetve elidegenítéséről szóló 20/2011. (IV. 22.) önkormányzati rendelet 32. § (1) bekezdése a következő l) ponttal egészül ki:

(A bérleti jogviszony megszűnik:)

„l) a Ltv. 23. § (1) bekezdésében meghatározott esetekben.”

(3) A lakások és helyiségek bérletéről, illetve elidegenítéséről szóló 20/2011. (IV. 22.) önkormányzati rendelet 32. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A bérleti szerződés bérbeadó általi felmondása esetén a bérlő cserelakásra tarthat igényt. E szabály alól kivételt képez azon eset, mely alapján bérbeadó a bérleti szerződést a bérlő bérleti szerződésbe foglalt, illetve e rendelet szerinti kötelezettségei megszegése miatt mondja fel.”

2. §

A lakások és helyiségek bérletéről, illetve elidegenítéséről szóló 20/2011. (IV. 22.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„Megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása

32/A. §

(1) A Ltv. keretei között a megüresedett társbérleti lakrészt a visszamaradt társbérlőnek lehet bérbe adni, ha a teljes lakás nem vagy egy szobánál nem nagyobb mértékben haladja meg a visszamaradt társbérlő lakásigénye mértékét és vállalja a megnövekedett alapterület után a lakbér megfizetését.

(2) A visszamaradt társbérő lakásigénye mértékének számításánál azokat a lakásban lakó személyeket lehet figyelembe venni, akiket a bérő a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadhat a lakásba.

(3) Egyedülálló visszamaradt társbérő részére a megüresedett társbérleti lakrész nem adható bérbe. A (4) bekezdés kivételével nem adható bérbe a megüresedett társbérleti lakrész akkor sem, ha az egész lakásban több szoba van, mint a lakásban jogszerűen lakó személyek száma. (4) Ha a lakásban kettőnél több társbérleti lakrész van, a megüresedett társbérleti lakrészt a visszamaradt társbérőnek - a felek megállapodása alapján - akkor lehet bérbe adni, ha az egész lakásnak megszűnik a társbérleti jellege vagy a másik társbérőt a lakásra igényt tartó társbérő helyezi el.

(4) Ha a lakásban kettőnél több társbérleti lakrész van, a megüresedett társbérleti lakrészt a visszamaradt társbérőnek - a felek megállapodása alapján - akkor lehet bérbe adni, ha az egész lakásnak megszűnik a társbérleti jellege vagy a másik társbérőt a lakásra igényt tartó társbérő helyezi el"

3. §

A lakások és helyiségek bérletéről, illetve elidegenítéséről szóló 20/2011. (IV. 22.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„Bérbeadás másik lakásban való elhelyezési kötelezettség alapján

32/B. §

Annak, aki a szociális intézménybe utalásakor pénzbeli térítés ellenében mondott le lakásbérleti jogviszonyáról a lakásügyi hatóság javára, egyszobás, komfort nélküli lakást kell bérbe adni."

4. §

A lakások és helyiségek bérletéről, illetve elidegenítéséről szóló 20/2011. (IV. 22.) önkormányzati rendelet

- a) 4. § (2) bekezdésében az „a helyi médiában” szövegrész helyébe a „Szigetvár város honlapján” szöveg,
- b) 6. § (4) bekezdésében az „Az Integrált Városfejlesztési Stratégia (továbbiakban: IVS” szövegrész helyébe a „Szigetvár Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája (továbbiakban: ITS” szöveg,
- c) 32. § (1) bekezdés k) pontjában a „.” szövegrész helyébe a „,” szöveg,
- d) 34. § (1) bekezdésében a „vállalkozói igazolvány alapján tevékenységet folytató” szövegrész helyébe a „vállalkozó” szöveg,
- e) 34. § (2) bekezdés nyitó szövegrészeiben az „A vállalkozói igazolványhoz nem kötött” szövegrész helyébe az „Az egyéni vállalkozók nyilvántartásában szereplő tevékenységen kívüli” szöveg lép.

5. §

Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről, illetve elidegenítéséről szóló 20/2011. (IV. 22.) önkormányzati rendelet

- a) 23. § (9) bekezdésében az „és a KSH adatok illetve az infláció mértékének alakulása alapján megállapítja azokat” szövegrész,
- b) 32. § (1) bekezdés a) pontja,
- c) 32. § (1) bekezdés d) és e) pontja.

6. §

Ez a rendelet 2023. július 29-én lép hatályba.

Szigetvár, 2023. július 27.

Dr. Vass Péter
polgármester

Dr. Weszner Veronika
jegyző

A(z) .../2023. (...) önkormányzati rendeletet
2023. július 28. napján kihirdetem.

Dr. Weszner Veronika
jegyző

Általános indokolás

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 5. § (3) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, valamint a 68. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a társbérleti szabályok, a cserelakás biztosításának, valamint az elhelyezési kötelezettség alapján történő bérbeadás feltételeinek szabályozása tekintetében módosítja a lakások és helyiségek bérletéről, illetve elidegenítéséről szóló 20/2011. (IV. 22.) önkormányzati rendeletét.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

E § módosítja az Alaprendelet bérleti jogviszony megszüntetésére vonatkozó szabályait, tekintettel arra a szabályra, hogy önkormányzati rendelet nem ismételhet törvény szövegét. Ennek okán az alaprendelet 21. § (1) bekezdés a), d) és e) pontjai hatályon kívül helyezésre kerültek, új l) pontként pedig belekerült a rendelet szövegébe a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (1) bekezdésében található szabályozásra történő utalás. A Ltv. rendelkezik a lakásbérleti szerződés bérbeadó általi felmondással történő megszűnése esetén cserelakás felajánlásának vagy ennek hiányában pénzbeli térítés megfizetésének kötelezettségéről, így ennek megfelelően került bele a szabályozásba a bérbeadó általi cserelakás felajánlásának kötelezettsége.

A 2. §-hoz

E § a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadására vonatkozó szabályokról rendelkezik.

A 3. §-hoz

E § rendelkezésének gyakorlati jelentősége ma már csekély, azonban a Ltv., illetve alkotmánybírósági határozat alapján az ezzel kapcsolatos önkormányzati szabályozás kötelező jellegű. A Ltv-hez fűzött kommentár szerint, a korábbi jog alapján, ha a tanácsi bérlakás bérlője szociális intézményben nyert elhelyezést, lakásbérleti jogáról a lakásügyi hatóság javára ingyenesen vagy ellenérték fejében lemondhatott. Az intézményből elbocsátott személy, ha az intézménybe utalásakor pénzbeli térítés ellenében mondott le bérleti jogáról, az önkormányzat köteles a másik lakás bérbeadásának feltételeit szabályozni. Jelen esetben ezen szabályozási kötelezettség egy egyszobás, komfort nélküli lakás bérbeadásával valósul meg.

A 4. §-hoz

E § a szövegcsérés módosításokat tartalmazza.

Az 5. §-hoz és a 6. §-hoz

E §-ok a hatályon kívül helyező és hatályba léptető rendelkezéseket tartalmazzák.

Szigetvár, 2023. július 27.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

<u>Rendelet-tervezet címe:</u>	Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről, illetve elidegenítéséről szóló 20/2011. (IV.22.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló.../2023. (...) önkormányzati rendelete megalkotásáról			
<u>Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen</u>				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
Nincs.	Nincs	Nincsenek	Nincsenek	Nincs
<u>A rendelet megalkotása szükséges a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 1993. LXVIII. törvény rendelkezéseivel való összhang miatt.</u>				
<u>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: esetleges törvényességi észrevétel.</u>				
<u>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek</u>				
Személyi	Szervezeti:	Tárgyi:		Pénzügyi
rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll		rendelkezésre áll