



ETYEK NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

H-2091 Etyek, Körpince köz 4.

Telefon: 06-22/353-633; 06-22/353-698;


E-mail: polgarmester@etyek.hu

ELŐTERJESZTÉS

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. november 29-ei rendes ülésére

Javaslat az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 22/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet eltérő szöveggel történő hatályba léptetésére

Előterjesztő: Zólyomi Tamás polgármester
Törvényességi szempontból ellenőriztem:


Meccsériné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

Pénzügyi ellenjegyző: Sávai Rita pénzügyi csoportvezető
Előterjesztés mellékleteinek felsorolása:

- rendelettervezet

Előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:

- Pénzügyi és Stratégiai Bizottság

Előterjesztés nyilvános vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt

Előterjesztésről való döntés formája: minősített többség

Előterjesztés készítéséhez felhasznált jogszabályok felsorolása:

- 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról (Lakástörvény)
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény
- A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Általános indokolás

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat) 18. §-ára figyelemmel Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselőtestületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 22/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet eltérő szöveggel történő hatályba léptetéséről szóló rendelet megalkotását az alábbi okokkal és célokkal indokolom.

A képviselő-testület októberi ülésén fogadta el az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 22/2023. (X. 27.) önkormányzati rendeletet, amely kihirdetésre került, hatályba lépését 2023. december 1. napjában határozta meg a jogalkotó.

A normaszöveg megalkotása során az önkormányzati lakás bérlőjének a lakás berendezéseinek karbantartásával, hibaelhárításával kapcsolatos kötelezettségei meghatározásaként az a megoldás született, hogy azok a bérbeadó külön szolgáltatásaiként kerüljenek a rendelet szövegében felsorolásra. Így a kihirdetett rendeletben az alábbi, 15. § (2) bekezdése határozza meg a bérlő alapvető kötelezettségeit:

„(2) Az önkormányzati lakás bérlője köteles fizetni

- a) az általa bérelt önkormányzati lakásra a megállapított lakbért,
- b) a szerződésben meghatározott közüzemi szolgáltatások, valamint az önkormányzat által biztosított alábbi külön szolgáltatások díját:
 - ba) klímakarbantartás,
 - bb) a lakásban lévő fűtési és melegvíz rendszerek karbantartása,
 - bc) az ingatlanon belüli szennyvízelvezető rendszer duguláselhárítása,
 - bd) ingatlanon belüli vízvezeték hibaelhárítása.”

A fenti szabályozás egyik problémája, hogy a külön szolgáltatás díját az önkormányzati rendeletnek - csakúgy, mint a bérleti díjat - költségelven meg kell határoznia. Az önkormányzati lakásokra vonatkozó külön szolgáltatás díja nem „szabad megállapodás” tárgya, azt a rendeletnek megfelelően a bérbeadó határozza meg, ettől a felek megállapodása nem térhet el. Mivel a külön szolgáltatás díja a lakbérbe be kellene épüljön, ezért a lakbér mértéke jelentősen megemelkedne.

Másrészt a Lakástörvény 13. § (1) bekezdése szerint a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartására, felújítására a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó.

A törvény 91/A. § 16. pontja sorolja fel a lakás berendezéseit, így amit a felsorolás nem tartalmaz, illetve a 17. pontban szereplő, az épület központi berendezései közé tartozik, annak karbantartási kötelezettsége a 10. § (1) bekezdése szerint a bérbeadót terheli. Ilyen az ingatlanon belüli szennyvízelvezető rendszer, illetve az ingatlanon belüli vízvezeték.

Fentiekre figyelemmel javaslom a kihirdetett rendelet 15. § (2) bekezdése helyett a rendeletet az alábbi szöveggel hatályba léptetni:

(5) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak karbantartásával, felújításával, illetve azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viseléséről a felek a bérleti szerződésben állapodnak meg.

(6) A lakás berendezéseinek, főzőkészülékek, fűtési berendezések, melegvíz-ellátó berendezések, és légkondicionáló berendezések karbantartásával, felújításával kapcsolatos költségeket a bérlő viseli.

Tekintettel arra, hogy Etyeken a rendelkezésre álló önkormányzati bérlakások száma az igényekhez képest alacsony, az üresen álló, és így az állagromlás veszélyének kitett Vadászház ingatlant kénytelenek voltunk felújítani, és lakás céljára alkalmassá tenni.

A Lakástörvény értelmező rendelkezése szerint:

„1. Lakás az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

- a) helyiségei;

- b) közművesítettsége;
- c) melegvíz-ellátása; és
- d) fűtési módja

alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.”

A vadászház épülete az Értelmező rendelkezések 3. pontja szerinti komfortos lakás kategóriába sorolható, tekintettel arra, hogy – a többi jellemző mellett - egyedi fűtésmóddal rendelkezik.

Ennek megfelelően a rendelet 1. és 2. mellékletét javaslom úgy megváltoztatni, hogy a vadászház komfortos lakásként szerepeljen az 1. mellékletben. A komfortos lakás bérleti díja a rendelet 15. § (3) bekezdésében kerül meghatározásra.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 9. § (2) bekezdése szerint:

„(2) Ha a szabályozás célja másként nem érhető el, a jogalkotói hatáskörrel rendelkező szerv vagy személy jogszabályban rendelkezhet úgy, hogy a kihirdetett, de még hatályba nem lépett jogszabályi rendelkezés a kihirdetett szövegtől eltérő szöveggel lép hatályba, vagy a kihirdetett, de még hatályba nem lépett jogszabály vagy jogszabályi rendelkezés nem lép hatályba.”

A jogszabályszerkesztésről 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 100. § (1) bekezdése a következők szerint rendelkezik:

„(1) A módosító jogszabály kivételével jogszabály tervezetében a jogszabály vagy más jogszabály szövegét – a hatályon kívül helyezés kivételével – megváltoztatni csak a záró rendelkezésekben foglalt módosító rendelkezéssel vagy a kihirdetett, de még hatályba nem lépett jogszabályi rendelkezés eltérő szöveggel való hatályba léptetésével vagy hatályba nem lépésének kimondásával lehet.”

Javaslom, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 22/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet a fentiekben ismertetett eltérő szöveggel lépjen hatályba!

II. Részletes indokolás:

1.§-hoz

Bevezető rész vonatkozásában tartalmaz eltérő szövegezést.

2.§-hoz

A lakbér mértékére, és a bérlő kötelezettségeire vonatkozóan tartalmaz eltérő szövegezést.

3.§-hoz

A mellékletek vonatkozásában tartalmaz eltérő szövegezést.

4. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

III. Előzetes hatásvizsgálat
a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján

I. társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A lakbér mértéke komfortfokozatoknak megfelelően került megállapításra. Pontosításra kerültek a kötelezettségek, továbbá a költségek viselésének szabályai.

II. környezeti és egészségi következményei:

A rendelet eltérő szövegezésének nincs a környezetre vagy az egészségre gyakorolt hatása.

III. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A rendelet eltérő szövegezése jelentős adminisztratív terhet nem ró az Önkormányzatra.

IV. megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet eltérő szövegezése a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelést szolgálja.

V. alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet eltérő szövegezéssel történő hatályba lépése esetén a végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Etyek, 2023. november 23.

Zólyomi Tamás
polgármester

Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 22/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet eltérő szöveggel történő hatályba léptetéséről

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1) bekezdésében 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) (4) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében, 80. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 22/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet bevezető része a következő szöveggel lép hatályba:

„Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1) bekezdésében 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) (4) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében, 80. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 22/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 15. §-a a következő szöveggel lép hatályba:

„15. §

(1) Jelen rendelet 1. mellékletében felsorolt önkormányzati lakások lakbére költségelven kerül meghatározásra.

(2) Az önkormányzati lakás bérlője köteles fizetni

- a) az általa bérelt önkormányzati lakásra a megállapított lakbért,
- b) a szerződésben meghatározott közüzemi szolgáltatások díjait.

(3) A bérleti díj havi mértéke

- a) komfortos lakás esetén nettó 248 Ft + ÁFA/m²/hó,
- b) összkomfortos lakás esetén nettó 412,6 Ft + ÁFA/m²/hó.

(4) A lakbér mértékét a Képviselő-testület évente felülvizsgálhatja.

(5) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak karbantartásával, felújításával, illetve azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viseléséről a felek a bérleti szerződésben állapodnak meg.

(6) A lakás berendezéseinek, főzőkészülékek, fűtési berendezések, melegvíz-ellátó berendezések, és légkondicionáló berendezések karbantartásával, felújításával kapcsolatos költségeket a bérlő viseli.”

3. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 22/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 22/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

4. §

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

Zólyomi Tamás
polgármester

Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

Záradék:

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 22/2023. (X.27.) önkormányzati rendelet eltérő szöveggel történő hatályba léptetéséről szóló/2023. (.....) önkormányzati rendelete 2023. napján kihirdetésre került.

Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

1. melléklet a 22/2023. (X.27.) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások

Komfortos lakások:

1. Etyek 576/3 hrsz. Vadászház (komfortos, 110 m²)

Összkomfortos lakások:

1. Széchenyi u. 1/1. (összkomfortos, 73 m²)
2. Széchenyi u. 1/2. (összkomfortos, 69 m²)
3. Széchenyi u. 1/3. (összkomfortos, 73 m²)
4. Széchenyi u. 1/4. (összkomfortos, 69 m²)
5. Széchenyi u. 1/5. (összkomfortos, 73 m²)
6. Széchenyi u. 2/1. (összkomfortos, 73 m²)
7. Széchenyi u. 2/2. (összkomfortos, 69 m²)
8. Széchenyi u. 2/3. (összkomfortos, 73 m²)
9. Széchenyi u. 2/4. (összkomfortos, 69 m²)
10. Széchenyi u. 2/5. (összkomfortos, 73 m²)
11. Kossuth L. u. 9. II. emelet 1. (összkomfortos, 56 m²)
12. Kossuth L. u. 9. II. emelet 2. (összkomfortos, 56 m²)

2. melléklet a 22/2023. (X.27.) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek

1. Kecsegyödör 0423, 0424 hrsz. (pinceklub, wc)
2. Etyek 454/1. hrsz. (tűzoltószertár)
3. Etyek, Körpince köz 4. (konyha, ebédlő)
4. Horváth u. 632/D. hrsz. (pince)
5. Horváth u. 632/H. hrsz. (pince)
6. Körpince 1011/2/H. (pince)
7. Magyar u. 5. (tájház)