

4. Napirendi pont:

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



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

Tisztelt Képviselő-testület!

A tavasz folyamán felülvizsgálatra kerültek az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti szerződése, melyhez az önkormányzat jogi képviselőjének a segítségét kértük. Dr. Mihály László ügyvéd úr javaslatai alapján módosításra kerültek a lakásbérleti szerződések.

A felülvizsgálat során Ügyvéd úr javaslatot tett az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 16/2006.(VIII.09.) önkormányzati rendelet néhány ponton történő módosítására is, melyek az alábbiak:

8. § (1) A szociális bérlakásokra vonatkozó lakásbérleti szerződés legfeljebb öt évre megállapított határozott időre köthető. A szociális bérlakásra kötött lakásbérleti szerződés lejártát követően a lakás bérleti jogviszonyát évente meg kell pályáztatni. Amennyiben a lakás addigi bérlője ismét pályázik, a lakásbérleti szerződés maximum öt alkalommal, ötször egy-egy évre – meghosszabbítható. Ezt követően az addigi bérlő részére a lakásbérleti jogviszony nem folytatható, feltéve, ha nincs más pályázó. Ebben az esetben a bérleti szerződés legfeljebb egy évre hosszabbítható meg.

Javaslat: A 8. § (1) bekezdés 4. mondatában a „feltéve” szó helyett „kivéve” szó kerüljön rögzítésre.

10. § (6) A bérlő a lakást, vagy a lakás egy részét albérletbe nem adhatja, a lakás használatát sem részben, sem egészben másnak semmilyen jogcímen át nem engedheti. A lakás jogosulatlan albérletbe adása felmondási okot keletkeztet a bérbeadó oldaláról, mely nem lehet rövidebb 15 napnál.

Javaslat: A 15 napos felmondási időt javasolja törölni és megjelölni, hogy ez azonnali hatályú felmondási okot képez.

12. § (1) Az önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadásának feltétele, hogy a bérlő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A lakásbérleti szerződésnek ezen feltételt tartalmaznia kell azzal, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett – különösen egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő – távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót – felhívására – írásban tájékoztatja.

Javaslat: „A lakásbérleti szerződésnek ezen feltételt tartalmaznia kell azzal, hogy” szövegrészt javasolja törölni.

A szerződés tartalmazza, hogy a rendeletben foglaltak eleve a szerződés részét képezik. Így a külön kötelezés csak terjedelmesebbé tenné a szerződéseket.

12. § (2) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, vagy azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cseréjével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.



BEREFÜRDŐ KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

5309 Berekfűrdő, Berek tér 15.

Tel/Fax: 59/519-002, www.berekfurdo.hu

Javaslat: Az 1. mondatot javasolja az „... ablakainak és a lakás egyéb tartozékainak berendezéseinek...” szövegrésszel kiegészíteni. Ez inkább csak technikai jellegű, csak hogy egyértelmű legyen, az elhasználódást minden tartozék és felszerelés vonatkozásában a bérlő javítja, javíttatja, míg azok javíthatók.

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

Javaslat: A mondat végét javasolja kiegészíteni „... bérleti díj kétszerese havonta.” Ellenkező esetben a jogcím nélküli használón csak kéthavi összeget tud az önkormányzat követelni akkor is, ha a bíróság egy év alatt lakoltatja ki.

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

Berekfűrdő, 2020. szeptember 22.

Előterjesztést készítette:

Potornainé Szűcs Katalin aljegyző

Előterjesztést jóváhagyta:

Molnár János polgármester



Rendelet-módosítási javaslat:

**Berekfürdő Községi Önkormányzat
Képviselő-testületének**

___/2020.(__.__) 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 8. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„8. § (1) A szociális bérlakásokra vonatkozó lakásbérleti szerződés legfeljebb öt évre megállapított határozott időre köthető. A szociális bérlakásra kötött lakásbérleti szerződés lejártát követően a lakás bérleti jogviszonyát évente meg kell pályáztatni. Amennyiben a lakás addigi bérlője ismét pályázik, a lakásbérleti szerződés maximum öt alkalommal, ötször egy-egy évre – meghosszabbítható. Ezt követően az addigi bérlő részére a lakásbérleti jogviszony nem folytatható, kivéve, ha nincs más pályázó. Ebben az esetben a bérleti szerződés legfeljebb egy évre hosszabbítható meg.”

2. §

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

„10. § (6) A bérlő a lakást, vagy a lakás egy részét albérletbe nem adhatja, a lakás használatát sem részben, sem egészben másnak semmilyen jogcímen át nem engedheti. A lakás jogosulatlan albérletbe adása azonnali hatályú felmondási okot keletkeztet a bérbeadó oldaláról.”

3. §

A rendelet 12. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„12. § (1) Az önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadásának feltétele, hogy a bérlő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett – különösen egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő – távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót – felhívására – írásban tájékoztatja.”



4. §

A rendelet 12. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„12. § (2) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás egyéb tartozékainak, berendezéseinek karbantartásával, felújításával, vagy azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cseréjével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.”

5. §

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

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

6. §

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

dr. Vincze Anita jegyző
nevében és megbízásából

Molnár János
polgármester

Potornainé Szűcs Katalin
aljegyző

Záradék: A rendelet a helyben szokásos módon, az Önkormányzat hirdetőtábláján kihirdetésre került.
Berekfürdő, 2020. _____

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

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokat a 16/2006.(VIII.09.) önkormányzati rendelet szabályozza. A rendelet felülvizsgálatra került, mely alapján szükségessé vált a rendelet módosítása.

2. Részletes indoklás

1. § Az önkormányzati lakások bérbeadásának feltételeit szabályozza.
2. § Az önkormányzati lakásnak a bérlő általi albérletbe adását szabályozza.
- 3-4. § A bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit tartalmazza.
5. § A jogcím nélküli lakáshasználat díját állapítja meg.
6. § 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 rendelet előírásainak pontosítása tette szükségessé.

A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények: Nincs.

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