



Zsana Önkormányzata Polgármestere

6411 Zsana Kossuth u. 3.

Tel/Fax: 77/590-055

e-mail: zsana@zsana.hu

ELŐTERJESZTÉS

Zsana Önkormányzata Képviselő-testülete

2023. szeptember 28-i ülésére

Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú bérlakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásáról szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály 2023. évi ellenőrzési munkaterve alapján elvégezte a helyi önkormányzatok lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó önkormányzati rendeleteinek felülvizsgálatát.

A vizsgálat eredménye alapján, törvényességi intézkedésként javaslattal éltek Zsana Önkormányzata Képviselő-testületének önkormányzati tulajdonú bérlakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásáról szóló 8/2014. (III.31.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Ör). felülvizsgálatára, módosítására, vagy új rendelet megalkotására.

Határidő: 2023. szeptember 30.

A tárgykörre vonatkozó szabályokat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Ltv.) rögzíti.

A lefolytatott vizsgálat megállapította, hogy

- az Ör. bevezető része nem tartalmazza a jogalkotói jogkör pontos megjelölését,
- az Ör. bizonyos rendelkezései nem felelnek meg az Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdéséből eredő – az önkormányzati rendelet más jogszabállyal (Mötv. 41. § (3) bekezdés) nem lehet ellentétes – tartalmi követelménynek,
- az Ör. jogalkotói jogkör keretein túlterjeszkedő szabályokat tartalmaz (pl. szolgálati jellegű bérbeadási jogcím az Ltv.-ben nincs),
- a jelenlegi szabályozásban a normavilágosság sérelme tapasztalható (pl. különös méltánylást érdemlő eset, jelentős értékű ingó és ingatlan vagyon),
- jogalkotási kötelezettség mulasztása tapasztalható több tárgykörben (lakások és helyiségek bérlete vonatkozásában egyaránt).

A fentiek alapján megállapítható, hogy új rendelet megalkotása javasolt, a jelenleg hatályos rendelet hatályon kívül helyezésével egyidejűleg.

Az Ltv. 79. § (1) bekezdése kimondja, hogy „az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.”

A hirdetmény a jogszabálynak megfelelő tartalommal kikerült a Balotaszállási Közös Önkormányzati Hivatal Zsanai Kirendeltsége hirdetőtáblájára, az abban megjelölt határidőig – 2023. szeptember 26. – nem érkezett vélemény.

A rendelet-tervezet 1. melléklete felsorolja az Önkormányzat bérbeadható lakásait, nem lakás céljára szolgáló helyiségeit, a 2. melléklet pedig a lakbér mértékét.

Az új rendelet elfogadásával egyidejűleg **javaslatot teszek a lakbérek emelésére**, tekintettel arra, hogy a jelenlegi lakbérek irreálisan alacsonyak.

Javasolt mérték:

Komfortos bérlakás: 149,- Ft/m² helyett 228,- Ft/m²

Összkomfortos bérlakás: 168,- Ft/m² helyett 235,- Ft/m²

Szociális bérlakás: 134,- Ft/m² helyett 235,- Ft/m².

Az Ltv. 34. § (4)-(5) bekezdése szerint

„(4) A költségvetés bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek. (5) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglalt figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.”

Jelenleg két lakás esetében is folyamatban van felújítás, ami után azok bérleti díjait piaci alapon lehet majd meghatározni. Az azonban egyértelmű, hogy az Ltv. fenti rendelkezéseinek megfelelő bérleti díjat nem fogunk soha alkalmazni.

A Stabilitási törvény 32. §-a szerint Fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

Ennek megfelelően az önkormányzati tulajdonú bérlakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásáról szóló új önkormányzati rendelet tervezett hatályba lépése 2023. november 1.

A megállapításokat figyelembe véve elkészített rendeletet-tervezetet terjeszték a Képviselő-testület elé.

Zsana, 2023. szeptember 26.

(: Visnyei Miklós :)

