

Előterjesztés
a Képviselő-testület 2023. április 13. napján tartandó ülésének
3. napirendi pontjához

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 10/2016.(VII.1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) tájékoztatta az önkormányzatokat, hogy 2023. év első félévére ütemezett vizsgálatának tárgyköre az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó helyi rendeletek törvényességi felügyeleti ellenőrzése.

A Kormányhivatal szakmai segítségnyújtás keretében felhívta az önkormányzatok figyelmét

- az önkormányzati rendeletek jogszerűségét érintő jogalkotási/jogszabályszerkesztési előírásokra,
- az önkormányzati rendeletek tartalmára vonatkozóan,
- az önkormányzati helyiségbérre vonatkozó szabályokra.

A szakmai segítségnyújtásban megfogalmazottak figyelembe vételével felülvizsgálatra került az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakáscélú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 10/2016.(VII.1.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör.).

A felülvizsgálat eredményeként szükségesség vált az önkormányzati rendelet bevezető részének módosítása, valamennyi a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) rendeletalkotásra történő felhatalmazást tartalmazó rendelkezéseinek a megjelölése.

Az Ör. rögzíti, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakásokat üzleti alapon lehet hasznosítani, az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadására nincs lehetőség, így annak feltételeit az Ör. nem is tartalmazza.

Az önkormányzati helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja, arról határozati formában hozható önkormányzati döntés. Az Ltv. 38. § (1) bekezdése alapján a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg. Ennek megfelelően az Ör.-ben a nem lakás célú helyiségek bérleti díjával kapcsolatos rendelkezések hatályon kívül helyezésre kerültek.

A nem lakás célú helyiségek minimális díjtételeinek meghatározása a határozati javaslatban szerepel, felhatalmazva a polgármestert az attól eltérő helyiségbérleti díj megállapodás alapján történő megállapítására.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendelettervezetet, valamint a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Mezőkeresztes, 2023. április 3.



Majoros János
Majoros János
polgármester

Mezőkeresztes Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának
és elidegenítésének feltételeiről szóló 10/2016.(VII.1.) önkormányzati rendelet
módosításáról

Mezőkeresztes Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Mezőkeresztes Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 17/2019.(XI.29.) önkormányzati rendelet 27. § (2) bekezdése alapján az Ügyrendi, Oktatási és Kulturális Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 10/2016.(VII.1.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Mezőkeresztes Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 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 12. § (5) bekezdésében, a 19. §-ban, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, a 34. § (1) és (5) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében, a 42. § (2) bekezdésében, az 54. § (1)-(3) bekezdésében, a 62. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Mezőkeresztes Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 17/2019.(XI.29.) önkormányzati rendelet 27. § (2) bekezdése alapján az Ügyrendi, Oktatási és Kulturális Bizottság, valamint a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 10/2016.(VII.1.) önkormányzati rendelet (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A lakások bérleti díját a rendelet 1. melléklete szabályozza.”

3. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 10/2016.(VII.1.) önkormányzati rendelet (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A lakások bérleti igényléséhez szükséges kérelmet a rendelet 2. melléklete tartalmazza.”

4. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 10/2016.(VII.1.) önkormányzati rendelet 14. § (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Előnyben részesül az a pályázó, aki)

„a) a határozatban meghatározott bérleti díj fölötti, legmagasabb bérleti díj összegének megfizetését vállalja;”

5. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 10/2016.(VII.1.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

Majoros János s.k.
polgármester

dr. Szombati Csaba s. k.
jegyző

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

1. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 10/2016.(VII.1.) önkormányzati rendelet 1. melléklet címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„A bérlakások bérleti díjai”

2. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 10/2016.(VII.1.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 2. pontja helyébe a következő pont lép:

„2. A bérleti díjak ÁFÁ-t nem tartalmaznak.”

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1)-(2) bekezdései alapján

I.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű

- előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testület tájékoztatni kell.

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

a, a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását különösen

aa, társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,

ab, környezeti és egészségügyi következményeit,

ac, adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b, a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c, a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”

II.

A rendelet várható hatásai a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § - a alapján:

1. Társadalmi hatások: a rendelet megalkotásának jelentős társadalmi hatása nincs.

2. Gazdasági, költségvetési hatások: a rendelet elfogadása gazdasági, költségvetési hatással nem jár.

3. Környezeti, egészségügyi következmények, hatások: A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre, egészségre gyakorolt hatása nincs.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások: A rendelet végrehajtása során az adminisztratív terhek nem növekednek.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A rendelet megalkotásának elmaradása törvénysértést eredményezne.

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: Az alkalmazás személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltételei rendelkezésre állnak.

Mezőkeresztes, 2023. április 3.



dr. Szombati Csaba
jegyző

INDOKLÁS

**Mezőkeresztes Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023.(....) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának
és elidegenítésének feltételeiről szóló 10/2016.(VII.1.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Általános indoklás

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakáscélú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 10/2016.(VII.1.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör.) felülvizsgálatra került.

A felülvizsgálat eredményeként

- szükségesség vált az Ör. bevezető részének módosítása, a bevezető részben valamennyi, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendeletalkotásra történő felhatalmazást tartalmazó rendelkezéseinek a megjelölése, továbbá
- tekintettel arra, hogy az önkormányzati helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja, a nem lakás célú helyiségek bérleti díjával kapcsolatos rendelkezések hatályon kívül helyezésre kerültek.

Mezőkeresztes, 2023. április 3.



HATÁROZATI JAVASLAT

**Mezőkeresztes Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023.(.....) határozata
az önkormányzat tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek bérleti díjáról**

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek bérleti díja

Mezőkeresztes Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az önkormányzat tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek bérleti díjáról szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

Mezőkeresztes Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek minimális bérleti díját az alábbiakban állapítja meg:

- Üzlethelyiség bérleti díja (kereskedelmi célú használat esetén): 1.000,- Ft/m²/hó.
- Üzlethelyiség bérleti díja (bevételezt nem eredményező tevékenység folytatása esetén): 500,- Ft/m²/hó.
- Garázs bérleti díja: 4.000,- Ft/hó.

A bérleti díjak ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert - egyedi megállapodás alapján - a fenti díjtételtől eltérő, magasabb bérleti díj megállapítására.

Felelős: Majoros János jegyző

Határidő: azonnal