

Előterjesztés
a Képviselő-testület 2023. szeptember 13. napján tartandó ülésének
1. napirendi pontjához

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 5/2023.(IV.19.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) törvényességi vizsgálatot végzett az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó önkormányzat rendeletek vonatkozásában.

Mezőkeresztes Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 5/2023.(IV.19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör.) vizsgálatának eredményeként a Kormányhivatal szakmai konzultációs adatlap megküldésével – mely az előterjesztés mellékletét képezi - felhívta az önkormányzatot a feltárt jogszabálysértések megszüntetésére.

A szakmai segítségnyújtásban megfogalmazottak figyelembevételével elkészült az Ör. módosításának tervezete, melynek eredményeként módosult az Ör. bevezető része, az „üzleti” jelző helyett „költségelven” jelző került alkalmazásra, valamint szabályozásra került az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának lehetősége, és a bérbeadáskor fennálló jövedelmi és vagyoni feltételek meghatározása. Mindezekkel összefüggésben módosítani kell az Ör. mellékletét is, ezen túlmenően az 1. mellékletből törlésre került az Arany J. u. 51. sz. alatti ingatlan, mely az előző képviselő-testületi ülésen értékesítésre került.

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

Mezőkeresztes, 2023. szeptember 4.



Majoros János
polgármester

Szakmai konzultációs adatlap				
Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály		Iktatószám: BO/13/10916-1/2023.		
Ügyintéző neve: Vécsei Réka		Település: Mezőkeresztes		
I. Szakmai segítségnyújtás jogszabálysértés esetén				
Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó önkormányzati rendelet célvizsgálata				
jogszabálysértés típusa szerint**	rendelet 5/2023.(IV.19.)	határozat	működés	mulasztás
döntés meghozatalának időpontja***				
jogszabálysértés tartalma	A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 133. § (3) bekezdésében, továbbá a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI.26.) Korm. rendelet 5. § (4) bekezdés a) pontjában, valamint az (5) bekezdésében előírtakra tekintettel az alábbi szakmai segítséget nyújtom. A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó önkormányzati rendeletekkel kapcsolatban írt BO/13/05827-1/2023. iktatószámú információkérésére adott jegyzői tájékoztatás és az ehhez csatolt dokumentumok figyelembevételével végzett törvényességi felülvizsgálat során az alábbi jogszabálysértéseket állapította meg: I. A tárgyban történő rendeletalkotásra az önkormányzatok a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.) kapott felhatalmazás alapján, származékos jogalkotói hatáskörben jogosultak. A származékos hatáskörben megalkotott önkormányzati rendeletekkel összefüggésben az egyik alapvető törvényességi követelmény, hogy a jogalkotó tegyen eleget a végrehajtási jellegű jogalkotási kötelezettségének, de ne terjeszkedjen túl a felhatalmazás keretein. Magyarország Alaptörvényének a 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes. Mezőkeresztes Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 5/2023. (IV.19.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Ör.) a bevezető része nem mindenben felel meg a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (a továbbiakban: Jszer.) alábbi előírásainak: A Jegyző tájékoztatása szerint, a rendelet-tervezet tekintetében nem került sor a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezeteitől származó vélemény kikérésére, mivel			

	„Mezőkeresztesen nincs a bérlők és bérbeadóknak érdekképviselői szervezete”. Az Ltv. 79. § (1) bekezdése, azonban előírja, hogy az önkormányzatnak a rendelete megalkotása előtt, az erre vonatkozó intézkedést meg kell tennie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt szükséges közzétenni, amelyben határidő kltűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére. A Jszer. 52. § (3) bekezdése értelmében pedig a bevezető részben meg is kell jelölni, ha a rendeletet más, jogszabályban kifejezetten, az adott rendelet megalkotása vonatkozásában véleményezési hatáskörrel felruházott szervvel vagy személlyel egyetértésben, valamint ha más szerv vagy személy véleményének kikérésével alkotják meg. Az Ltv. ismertetett előírásainak megfelelően, abban az esetben is közzé kell tenni a hirdetményt, és le kell folytatni a véleményeztetést, ha a településen nem működik bérlők és bérbeadók érdekképviselői szerve, valamint a Jszer. szabályainak megfelelően a bevezető résznek azt tartalmaznia is kell. II. Az Ltv. 34.§ (1) bekezdése előírja, hogy a lakások lakbérének mértékét szociális helyzet alapján, költségelven, illetve piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével lehet önkormányzati rendeletben szabályozni. Az Ör. azon rendelkezései, amelyek a lakások bérbeadásának típusánál „üzleti” jelzöt használnak, sértik a Jszer. 4.§ (2) bekezdését, mely szerint egy jogszabályban és a végrehajtására kiadott jogszabályokban azonos szabályozási tárgyra vonatkozó különböző megfogalmazások csak akkor alkalmazhatóak, ha azok eltérő tartalmat fejeznek ki. Az Ör. hiányos, mivel a képviselő-testület nem maradéktalanul tett eleget jogalkotási kötelezettségének. A bérlakásokat érintően nem szabályozta az Ltv. 3. § (1) bekezdés második fordulója alapján az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit. A lakásbérlettel összefüggésben felhívom a figyelmet az Ltv. 2. számú mellékletének r) és s) pontjában foglaltak rendeletben történő szabályozási lehetőségére, a helyiségbérlettel kapcsolatban pedig az s) pontra.
megsértett jogszabály, indítványok, javaslatok	Az ismertetett jogszabálysértések megszüntetése érdekében kezdeményezem: - A Jat. 8. § (2) bekezdés b) pontjában foglaltakra tekintettel a rendelet bevezető részének a módosítását. - Az Ör. kiegészítését, valamint a jogszabálysértő rendelkezéseinek a megfelelő módosítását.
határidő	2023. szeptember 15.
meghossz. határidő és indoka	
jszsértés megszüntetésére tett intézkedés és annak időpontja	
megjegyzés****	

irattározás időpontja	
-----------------------	--

Miskolc, az elektronikus hitelesítésbe foglalt időbélyegző szerint

Vécsei Réka
lörvényességi felügyeleti szakügyintéző



Mezőkeresztes Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbe adásának és
elidegenítésének feltételeiről szóló 5/2023.(IV.19.) önkormányzati rendelet módosításáról

Mezőkeresztes Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, a 34. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a 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 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési feladatkörében eljáró bérlők és bérbeadók településen működő érdekképviselői szervének, 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:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 5/2023. (IV.19.) 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, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a 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 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési feladatkörében eljáró bérlők és bérbeadók településen működő érdekképviselői szervének, 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. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 5/2023. (IV.19.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások hasznosítása

- a) költségelven,
- b) szociális alapon,
- c) közérdekű célból szolgálati lakásként történhet.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 5/2023. (IV.19.) önkormányzati rendelet 2. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A bérlő köteles 2 havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot fizetni a bérleti szerződés megkötésekor, kivéve a szociális alapon történő lakásbérletet.”

3. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 5/2023. (IV.19.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Szociális alapon szociális lakás annak a személynek adható bérbe, aki az alábbi feltételeknek együttesen megfelel:

- a) a pályázó és az együtt költöző személyek esetén az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap ... %-át.
- b) a pályázó és a vele együtt költöző személyek nem rendelkeznek az ország területén lakástulajdonnal, állami vagy önkormányzat bérlakás bérleti jogával.”

4. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 5/2023. (IV.19.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérbe adandó lakásra - a 7. § (1) bekezdés kivételével - pályázatot kell kiírni. A pályázaton bármely természetes személy részt vehet.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 5/2023. (IV.19.) önkormányzati rendelet 6. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A pályázatot írásban kell benyújtani, amelynek tartalmaznia kell a pályázó nevét, címét, az együtt költöző családtagokat, valamint - a költségelven történő bérbeadás esetén - annak vállalását, hogy az óvadék összegét az elbírálásra jogosult döntését követő 5 munkanapon belül az Önkormányzat 55100203 -12000502 számú költségvetési számlájára befizeti.”

(3) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 5/2023. (IV.19.) önkormányzati rendelet 6. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A pályázat kiírásakor minden esetben előre ki kell kötni, hogy a pályázat kiírója a pályázat érvénytelenné nyilvánítási jogát fenntartja.”

5. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 5/2023. (IV.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 5/2023. (IV.19.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a 2. 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. melléklet az 5/2023. (IV. 19.) önkormányzati rendelethez

Költségelven és szociális alapon bérbe adható lakások

1. Költségelven bérbe adható lakások

	ingatlan címe	ingatlan nagysága
1	Mezőkeresztes, Dózsa György utca 8/1.	81 m ²
2	Mezőkeresztes, Dózsa György utca 8/2.	81 m ²
3	Mezőkeresztes, Arany János utca 71/a.	64 m ²

2. Szociális alapon bérbe adható lakások

	Ingatlan címe	Ingatlan nagysága
1	Mezőkeresztes, Arany János utca 71/a.	m ²
2	Mezőkeresztes, Batthyány u. 17.	81 m ²

”

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

1. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 5/2023. (IV.19.) önkormányzati rendelet 3. mellékletében foglalt táblázat a következő 8. sorral egészül ki:

	(ingatlan címe	ingatlan nagysága)
8	Mezőkeresztes, Tompa u. 1.	128 m ² (üzlethelyiség)

”

INDOKLÁS

**Mezőkeresztes Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023.(....) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbe
adásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 5/2023.(IV.19.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Általános indoklás

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbe adásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 5/2023.(IV.19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör.) felülvizsgálatra került.

A felülvizsgálat eredményeként

- az Ör. bevezető részében rögzítésre került a bérlők és bérbeadók településen működő érdekképviselői szervétől származó vélemény kikérése,
- az „üzleti” jelző helyett a „költségelven” jelző került alkalmazásra, továbbá
- meghatározásra kerültek a szociális helyzet alapján történő bérbeadás jövedelmi és vagyoni feltételei.

Mezőkeresztes, 2023 szeptember 4.

 **dr. Szombati Csaba**
jegyző

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. szeptember 4.



dr. Szombati Csaba
jegyző