



HIV/790-56/ 2025.

5. napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Csorna Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2025. május 29-i ülésére

Előterjesztés az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 21/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet módosítására.

Előterjesztő: dr. Bónáné dr. Németh Katalin polgármester

Előkészítő: dr. Kocsis Ottó Humán kabinetvezető

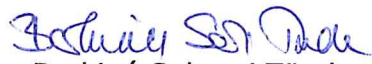
Tárgyalja: Jogi és Humán Bizottság

Meghívott: -

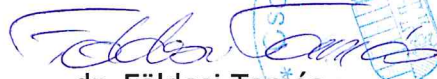
A döntés formája: rendelet/minősített többség

Mellékletek száma: 3

Az előterjesztést szakmai szempontból ellenőrizte:


Berkiné Sokorai Tünde
aljegyző

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Földesi Tamás
jegyző



Tisztelt Képviselő-testület!

A jogalkotás folyamata nem ér véget a jogszabály megalkotásával. A hatályosulást követő időszakban folyamatosan vizsgálendő, hogy a normaszöveg a gyakorlatban alkalmas-e a szabályozási cél elérésére. A norma „teljesítménye” és a jogalkotói szándék közötti feszültség számos okra vezethető vissza. Ezek a disszonanciák bizonyos esetekben a joganyag szövegének módosításával feloldhatók. Míg a jogalkotást kiváltó társadalmi igények változásának érzékelése a döntéshozó, addig a jogalkalmazás tapasztalatainak összegyűjtése jogalkalmazó, esetünkben a Hivatal feladata.

Jelen előterjesztés az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 21/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) alkalmazása során szerzett tapasztalatok alapján három területen hívja fel a figyelmet a jogalkotói beavatkozás időszerűségére, és javasol szabályozási megoldást a problémás helyzetek kezelésére.

I. Jogosultsági jövedelemhatárok változtatása (1.§, 2.§))

Az önkormányzati bérlakásra való jogosultságot meghatározó jövedelemhatár a mindenkori minimálbér %-os értékéből kerül kiszámításra.

A felülvizsgálat alapján terjesztem elő a mellékelt rendelettervezetet, amely 1.§ szakaszában a minimálbér jelenleg hatályos % értékéhez képest átlagosan 7%-kal magasabb értékek szerepelnek.

A hatályos rendeleti szabályozás:

4. § (1) Szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakásra jogosult az a nagykorú természetes személy, akinek a családjában – a vele együtt költöző családtagokat is számítva – az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a mindenkori minimálbér bruttó összegének

- | | |
|--|--------------|
| a) családban élők esetében <u>50%-át</u> | (145.400 Ft) |
| b) gyermekét egyedül nevelő szülő esetében <u>65%-át</u> | (189.020 Ft) |
| c) teljesen egyedülálló személy esetében <u>75%-át.</u> | (218.100 Ft) |

A rendelettervezetben javasolt módosítás (7%-os emelés):

4. § (1) Szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakásra jogosult az a nagykorú természetes személy, akinek a családjában – a vele együtt költöző családtagokat is számítva – az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a mindenkori minimálbér bruttó összegének

- | | |
|--|--------------|
| a) családban élők esetében <u>54%-át</u> | (157.032 Ft) |
| b) gyermekét egyedül nevelő szülő esetében <u>70%-át</u> | (203.560 Ft) |
| c) teljesen egyedülálló személy esetében <u>80%-át.</u> | (232.640 Ft) |

A jogosultsági jövedelemhatárok egyúttal a méltányossági értékek változását is eredményezik.

A Rendelet 7.§ (11) bekezdése szerint a hatáskörrel rendelkező Jogi és Humán Bizottság kivételesen méltánylást érdemlő esetekben is meghosszabbíthatja a

bérlő lakásbérleti jogviszonyát, ha az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem az irányadó mértéket legfeljebb 30%-kal haladja meg és bérlő lakáshasználata során minden tekintetben példás magatartást tanúsít (együttélési szabályok betartása, lakás és környezetének rendben tartása, fizetési fegyelem megtartása).

A bizottság általi méltányosság gyakorlása esetén a javasolt módosított %-os értékekkel a havi nettó átlagjövedelem legfeljebb:

- | | |
|--|-------------|
| a) családban élők esetében | 204.142 Ft, |
| b) gyermekét egyedül nevelő szülő esetében | 264.628 Ft, |
| c) teljesen egyedülálló személy esetében | 302.432 Ft |
- lehet.

A megemelt jövedelemhatárok kibővítik a lakásbérletre jogosultak körét, lakhatási lehetőséget kínálva még több rászoruló család vagy személy számára.

A fentiek alapján - rendelettervezet 2.§-ában - javaslatot teszek a rendelet 7.§ (11) bekezdésének módosítására az ebben hivatkozott bekezdések kiegészítésére, pontosítására, a 4.§ (1) bekezdésének a)-c) pontjaira való hivatkozással.

[A Jogi és Humán Bizottság kivételesen méltánylást érdemlő esetekben a (5) bekezdésben foglaltakon kívül is meghosszabbíthatja a bérlő lakásbérleti jogviszonyát, ha]

„a) a családjában az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem a 4. § (1) bekezdés a)-c) pontjaiban irányadó mértéket legfeljebb 30 %-al haladja meg és”

II. Lakásbérleti jogviszony megszüntetésével kapcsolatos eljárás (1.§ (2) 4.§)

A hatályos rendelet 4.§ (3) bekezdése szerint meg kell szüntetni annak a személynek, családnak a lakásbérleti jogviszonyát, aki fizetési kötelezettségének 3 hónapot meghaladóan nem tesz eleget, valamint aki a lakott lakás lakókörnyezetét elhanyagolja. Az előterjesztett rendeletmódosítás elfogadása esetén ez nem kötelező szabály, csak lehetőség lenne és a bizottság feltételekkel meghosszabbíthatná a bérleti jogviszonyt ezen esetekben is. A feltételek teljesítése (pl: lakbér határidőre megfizetése, lakókörnyezet rendbetétele) esetén a bérleti jogviszony tovább élne. Ha nem teljesülnek a feltételek, a bérleti jogviszony megszűnik.

A rendelettervezet 1.§ (2) bekezdése

„(3a) A Jogi és Humán Bizottság a lakásbérleti jogviszony meghosszabbítását feltételhez kötheti, vagy megszüntetheti annak a személynek, családnak a lakásbérleti jogviszonyát, aki:

- a) fizetési kötelezettségének 3 hónapot meghaladóan nem tesz eleget,
- b) a lakott lakás lakókörnyezetét elhanyagolja, annak rendben tartásáról nem gondoskodik.”

és 4.§-a

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 21/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet

- a) 4. § (3) bekezdés b) pontja,
- b) 4. § (3) bekezdés e) pontja.

a fenti cél elérése érdekében módosítanák az alaprendeletet.

III. Rendkívüli költségek érvényesítése (3.§)

Az elmúlt időszakban az egyik önkormányzati bérlakás bérlője elhalálozott és az általa bérelt lakás rendkívül leromlott állapotban került vissza az önkormányzat birtokába. A lakás rendbetételéhez jelentős önkormányzati forrás szükséges, melynek hagyatéki teherként történő bejelentésére a hagyatéki eljárást lefolytató közjegyző részére jelenleg nincs jogalap.

Az önkormányzat anyagi érdekének biztosítására, a jövőbeni hasonló helyzetek elkerülés javaslom a rendelet 27.§-ának módosítását, a megüresedett bérlakás rendbetételi költségeinek hagyatéki teherként történő bejelentésének szabályozását.

Ennek szabályozási megjelenése a 27.§ (1) bekezdésben

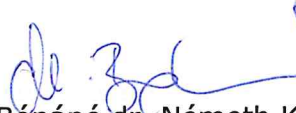
„b) azonban az örökségi várományos nem köteles a bérlő által elmulasztott karbantartási és javítási munkák elvégzésére, azt a bérbeadó a 26. § (1)-(2) bekezdés szerint elvégezteti és költségét hagyatéki teherként az illetékes szervnél bejelenti.”

és a 27.§ (5) bekezdésben:

„(5) Ha az elhalt bérlőnek lakbér, használati díj, illetve közüzemi díj hátraléka van, azt bérbeadó hagyatéki teherként az illetékes szervnél bejelenti.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy rendelettervezet elfogadásával alkossa meg rendeletét.

Csorna, 2025. május 22.


dr. Bónáné dr. Németh Katalin
polgármester



Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/.... (...) önkormányzati rendelete

**az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 21/2022. (X.20.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] A rendelet módosításának célja, hogy a magasabb jövedelemhatárok megállapítása által több rászoruló család legyen jogosult önkormányzati bérlakásra, valamint az önkormányzati bérlakás bérlőjének elhalálozása esetén az önkormányzat érdekeinek biztosítása.

[2] Csorna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében, valamint Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a.) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 21/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdés a)–c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakásra jogosult az a nagykorú természetes személy, akinek a családjában – a vele együtt költöző családtagokat is számítva – az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a mindenkori minimálbér bruttó összegének)

- „a) családban élők esetében 54%-át
- b) gyermekét egyedül nevelő szülő esetében 70%-át
- c) teljesen egyedülálló személy esetében 80%-át ”

(2) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 21/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet 4. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A Jogi és Humán Bizottság a lakásbérleti jogviszony meghosszabbítását feltételhez kötheti, vagy megszüntetheti annak a személynek, családnak a lakásbérleti jogviszonyát, aki:

- a) fizetési kötelezettségének 3 hónapot meghaladóan nem tesz eleget,
- b) a lakott lakás lakókörnyezetét elhanyagolja, annak rendben tartásáról nem gondoskodik.”

2. §

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 21/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet 7. § (11) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A Jogi és Humán Bizottság kivételesen méltánylást érdemlő esetekben a (5) bekezdésben foglaltakon kívül is meghosszabbíthatja a bérlő lakásbérleti jogviszonyát, ha]

- „a) a családjában az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem a 4. § (1) bekezdés a)-c) pontjaiban irányadó mértéket legfeljebb 30 %-al haladja meg és”

3. §

(1) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 21/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet 27. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Ha a bérlő meghalt, és nem jogosult rá más személy, hogy a lakásbérleti jogviszonyt folytathassa, akkor a bérbeadó a bérlő örökségi várományosát)

„b) azonban az örökségi várományos nem köteles a bérlő által elmulasztott karbantartási és javítási munkák elvégzésére, azt a bérbeadó a 26. § (1)-(2) bekezdés szerint elvégezteti és költségét hagyatéki teherként az illetékes szervnél bejelenti.”

(2) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 21/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet 27. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Ha az elhalt bérlőnek lakbér, használati díj, illetve közüzemi díj hátraléka van, azt bérbeadó hagyatéki teherként az illetékes szervnél bejelenti.”

4. §

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 21/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet

a) 4. § (3) bekezdés b) pontja,

b) 4. § (3) bekezdés e) pontja.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Előzetes hatásvizsgálat a rendelethez

A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

E körben a Jat. szerint „különösen” a következő kategóriákat kell vizsgálni.

- **A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai**

A tervezet elfogadása esetén több rászoruló család számára lehetséges az önkormányzati bérlakás biztosítása. Az elhalálozott lakásbérlő után hátrahagyott lakás rendbetételének költsége hagyatéki teherként kerül bejelentésre, ezáltal az önkormányzat anyagi terhei csökkenhetnek.

- **A jogszabály környezeti és egészségi következményei:**

A tervezetben foglaltaknak a jelenlegi helyzethez viszonyított, számottevő környezeti és egészségi következményei, hatásai nincsenek.

- **A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**

A tervezetben foglaltak az adminisztratív terheket nem befolyásolják érdemben.

- **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A jogszabály megalkotásának elmaradása esetén kevesebb családnak tud lakást biztosítani az önkormányzat. Az elhalálozott lakásbérlő után hátrahagyott lakás rendbetételének költsége továbbra is az önkormányzatot terheli.

- **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A tervezet elfogadása esetén az új rendelet alkalmazása a jelenlegi szabályozáshoz képest többlet szervezeti, személyi, tárgyi és pénzügyi feltételt nem igényel.

Indokolás

Az 1. §-hoz

Az 1.§ (1) bekezdésében az önkormányzati bérlakásra való jogosultságot meghatározó jövedelemhatár a mindenkor minimálbér %-os értékéből kerül kiszámításra. Az 1.§-ban a minimálbér jelenleg hatályos % értékéhez képest átlagosan 7%-kal magasabb értékek szerepelnek, hogy kibővítsük a lakásbérletre jogosultak körét, lakhatási lehetőséget kínálva még több rászoruló család vagy személy számára.

A jogosultsági jövedelemhatárok egyúttal a méltányossági értékek változását is eredményezik.

A megemelt jövedelemhatárok kibővítik a lakásbérletre jogosultak körét, lakhatási lehetőséget kínálva még több rászoruló család vagy személy számára.

Az 1.§ (2) bekezdésében a Jogi és Humán Bizottság részére felhatalmazást ad a képviselő-testület, hogy a lakásbérleti jogviszony meghosszabbítását feltételhez kötheti, vagy megszüntetheti annak a személynek, családnak a lakásbérleti jogviszonyát, aki:

- a) fizetési kötelezettségének 3 hónapot meghaladóan nem tesz eleget,
- b) a lakott lakás lakókörnyezetét elhanyagolja, annak rendben tartásáról nem gondoskodik.

A fenti okok a jelenlegi szabályozásban kötelező megszüntetési indokként szerepelnek.

A 2.§-hoz

A lakásbérleti jogviszony kivételes méltánylást érdemlő meghosszabbítására vonatkozó rendelkezéseket egészíti ki és pontosítja azzal, hogy a családban élő, a gyermeket egyedül nevelő szülő, valamint a teljesen egyedülálló személy esetében is érvényesüljön az irányadó mérték 30%-kal magasabb értéke.

A 3.§-hoz

Az önkormányzat anyagi érdekének biztosítása céljából, az önkormányzati bérlakás bérlője elhalálozása esetén, az általa bérelt lakás leromlott állapotának rendbetétele és felújítása költségei hagyatéki teherként kerülnek bejelentésre az illetékes közjegyzőnél.

A 4. §-hoz

A lakásbérleti jogviszony korábban kötelező megszüntetési okaként szereplő indokok hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

Az 5.§-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.