



	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Előterjesztő			X			X
Ügyintéző			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Pénzügyi előadó						
Jegyző	11. 23.		HKB		PTB	
Polgármester	11. 29.				X	

Meghívott személy: -

Melléklet: Rendelet-tervezet

ELŐTERJESZTÉS

*Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. december 6-án tartandó munkaterv szerinti, nyilvános ülésére*

Tárgy: Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló rendelet módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!**Tisztelt Bizottság!**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló rendeletben a bérleti díj utoljára 2019. decemberében került módosításra az alábbiak szerint:

- összkomfortos önkormányzati lakás
bérbeadása esetén a bérleti díj: 950-Ft/m²/hó,
szolgálati és szociális lakásként történő bérbeadása esetén a bérleti díj: 612- Ft/m²/hó.
- nem összkomfortos szociális bérlakásként történő bérbeadás esetén: 460,-Ft/m²/hó.

Térítési díjak változása 2010-től

Lakás típusa	2010	2012	2013	2017	2019
összkomfortos önkormányzati	530,-Ft/hó	760,-Ft/hó	780,-Ft/hó	815,-Ft/hó	950.-Ft/hó
szolgálati és szociális lakásként	-	580,-Ft/hó	595,-Ft/hó	595,-Ft/hó	612- Ft/m ² /hó
nem összkomfortos szociális bérlakásként	-	-	460,-Ft/hó	460,-Ft/hó	460,-Ft/m ² /hó

Kérem a Tisztelt Képviselőket, hogy az előterjesztés megvitatása után tegyenek javaslatot a bérleti díjak összegére, illetve fogadják el a rendelet módosítását!

Rendeletalkotási javaslat:

Minősített többséget igénylő döntés!

Herceghalom Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022.(XII. .) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló
27/2012.(XII.30.) számú rendelet módosításáról
- a melléklettel megegyezően -

Herceghalom, 2022. november 23.

Csizmadia Zsuzsanna sk.
polgármester

Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése értelmében a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálatot kell lefolytatni az alábbi tényezőkre vonatkozóan:

A rendelet-tervezet:

Társadalmi hatása: *Nincs jelentős társadalmi hatása*

Gazdasági hatása: *Nincs jelentős gazdasági hatása*

Költségvetési hatása: *Nincs jelentős költségvetési hatása*

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: *Szerződés-módosítások aláírása szükséges.*

A rendelet megalkotásának szükségessége: *a bérleti díjak aktualizálása, az infláció figyelembe vétele.*

A jogalkotás elmaradásának várható következményei: *nincs*

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, és pénzügyi feltételek: *A szükséges feltételek rendelkezésre állnak.*

TERVEZET
Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2022.(XII.....) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló
27/2012.(XII.30.) számú rendelet módosításáról

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakásokkal való ésszerűbb piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás jogi feltételeinek megteremtése érdekében az 1993. évi LXXVIII. tv. (a lakásokról) és a 2011. évi CLXXXIX. számú, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény 106. § és 107. §-ában foglaltak alapján Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2012.(XII.30.) számú, az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló rendeletét (a továbbiakban: Rendelet) a következőképpen módosítja:

1.§

A Rendelet 11.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő köteles minden hó 15. napjáig az alábbi lakbért megfizetni:

- *összkomfortos önkormányzati lakás*

bérbeadása esetén a bérleti díj:-Ft/m²/hó,

szolgálati és szociális lakásként történő bérbeadása esetén a bérleti díj: Ft/m²/hó.

- *nem összkomfortos szociális bérlakásként történő bérbeadás esetén:-Ft/m²/hó.*

2.§

E rendelet 2023. január 1. napján lép hatályba.

Herceghalom, 2022. december .

Csizmadia Zsuzsanna
polgármester

dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

Záradék:

Kihirdetve: 2022. december .

dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

Indokolás

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakásokkal való ésszerűbb piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás jogi feltételeinek megteremtése érdekében az 1993. évi LXXVIII. tv. (a lakásokról) és a 2011. évi CLXXXIX. számú, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény 106. § és 107. §-ában foglaltak alapján Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2012.(XII.30.) számú, az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló rendeletében bérleti díjat állapít meg.

1.§.

A módosított díjtételeket tartalmazza.

2.§.

A hatályba lépésről rendelkezik.

Herceghalom Önkormányzat Képviselő-testületének
27/2012.(XII.30.) számú rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről
(Egységes szerkezetbe foglalva a 7/2013.(III.20.), a 22/2013.(XII.31.)
a 14/2017.(XII.15.), a 18/2019.(XII.15.), a 15/2020. (XII.15.) a 19/2021. (IX.09.), valamint a
22/2021. (X.06.) számú rendeletekkel)

Herceghalom Önkormányzat Képviselő-testülete a lakásokkal való ésszerűbb piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás jogi feltételeinek megteremtése érdekében az 1993. évi LXXVIII. tv. (a lakásokról) és a 2011. évi CLXXXIX. számú, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény 106. § és 107. §-ában foglaltak alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről az alábbi rendelet alkotja:

I. fejezet

A rendelet hatálya

1.§.

A rendelet hatálya a Herceghalom Község Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletével összefüggő jogviszonyokra terjed ki.

Hatásköri szabályok

2.§.

- (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő költségelven történő bérbeadás esetén a Képviselő-testület a bérbeadási jogok gyakorlásával és kötelezettségek teljesítésével a polgármestert bízta meg.
- (2) A közérdekű célra történő bérbeadás a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.
- (3) Az üzemeltetési és fenntartási feladatokat az Önkormányzat látja el.

II. fejezet

Lakásbérlet létrejötte

3.§.

- (1) Lakásbérleti jogviszony határozott és határozatlan időre, illetve meghatározott feltétel bekövetkezéséig létesíthető.
- (2) Az önkormányzat tulajdonába lévő, illetve újonnan épült lakásokat:
 - a.) költségelven történő bérbeadás útján,
 - b.) szociális helyzet figyelembevételével lehet bérbe adni, hasznosítani.

4.§.

A Képviselő-testület dönt az egyes lakások bérbe adási jogcímeiről.

Lakásbérleti jogviszony

5.§.

- (1) A lakásbérleti jogviszony írásban rögzített bérleti szerződéssel jön létre.
- (2) Nem köthető lakásbérleti szerződés, amennyiben a bérlő vagy házastársa Herceghalom területén saját tulajdonú lakással rendelkezik és annak rendeltetésszerű használata biztosított.
- (3) Lakásbérleti jogviszony alapján a bérleményt csak lakás céljára lehet használni.
- (4) Bérlőtársi szerződést köteles kötni az Önkormányzat a bérlő házastársával, ha írásban kéri.
- (5) A bérlő a lakásba más személyt – házastársa, kiskorú gyermeke, az örökbefogadott, a mostoha és nevelt gyermeke, valamint a befogadott gyermekétől született unokája kivételével - csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

Költségelven bérbe adható lakásokra vonatkozó szabályok

6.§.

- (1) A költségelven bérbe adható lakásokra nyilvános pályázatot kell kiírni.
- (2) A pályázat tartalmazza:
 - a.) a pályázható lakás adatait (cím, szobaszám, komfortfokozat, lakbér összege, esetleges kaució),
 - b.) bérbeadás időtartamát,
 - c.) a pályázat benyújtási és elbírálási határidejét.
- (3) A pályázatot a Polgármester írja ki a jelen rendelet szabályai szerint, a bérlakás beköltözhetővé válását megelőzően úgy, hogy a pályázat benyújtására legalább 30 nap álljon rendelkezésre.
- (4) A pályázatot helyben szokásos módon kell meghirdetni.
- (5) A pályázatokat a Polgármester bírálja el, döntése ellen a Képviselő-testülethez lehet fordulni.
- (6) Bérleti szerződés csak a meghirdetett pályázat elnyerése után köthető.

Közérdekű célra bérbe adható lakások szabályai

7.§.

- (1) Az önkormányzat bérleti szerződést köthet olyan személlyel, akinek Herceghalom községben történő letelepedése közérdekű.

(2) A bérleti szerződést határozott időre kell megkötöni, meghatározott feltétel – pl. Herceghalomban közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszony - fennállásáig.

(3) A bérleti szerződés megszűnik a meghatározott feltétel fennállása alatt is, amennyiben bérlő Herceghalomban saját tulajdonú lakást szerez.

(4) Közérdekű célra bérbe adott lakás esetén tartási szerződésre hozzájárulás nem adható.

A bérlet közös szabályai

8.§.

A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a.) szerződést kötő felek pontos megnevezését,
- b.) a lakás pontos leírását,
- c.) a bérleti szerződés létrejöttének időpontját és hatályát,
- d.) a bérleti díj összegét, megfizetésének módját, időpontját,
- e.) a bérbeadói és a bérlői jogokat és kötelezettségeket,
- f.) a szerződés megszűnésének és megszüntetésének jogi következményeit,
- g.) a jogviták eldöntésének lehetőségét.

A lakáshasználati díj emelésének mértéke és feltételei¹

8/A. §

(1) Az önkormányzati lakást jogcím nélkül használó, a bérbeadó részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

(2) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díj a lakásra megállapított lakbér 200 %-a.

(3) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap elteltével a használati díj a lakásra megállapított lakbér 300 %-a.

(4) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított tizenkettő hónap elteltével a használati díj a lakásra megállapított lakbér 600 %-a.

III. fejezet

Lakásbérlet megszűnése

Közös megegyezés

(Lakás tv. 23.§.-ához)

¹ Kiegészítette az alcímmel Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2022. (II.21.) számú rendelete. Hatályos: 2023. január 1-től.

9.§.

(1) Közös megegyezéssel megszüntethető a bérleti szerződés, ha a felek minden lényeges kérdésben írásban megegyeztek.

(2) Közös megegyezés esetén a bérleti szerződés másik lakás bérbeadásával akkor szüntethető meg, ha a bérlő:

- a.) Az új lakásra vonatkozó feltételeket vállalja,
- b.) a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak üresen átadja,
- c.) az önkormányzat közigazgatási területén másik beköltözhető lakása nincs.

Felmondás

10.§.

A felmondásra Lakás tv. 26-27.§. rendelkezései az irányadók.

A lakások bérleti díjára vonatkozó rendelkezések

11.§.

(1)² A bérlő köteles minden hó 15. napjáig az alábbi lakbért megfizetni:

- | | |
|--|------------------------------|
| - összkomfortos önkormányzati lakás | |
| bérbeadása esetén a bérleti díj: | 950,-Ft/m ² /hó, |
| szolgálati és szociális lakásként történő bérbeadása esetén a bérleti díj: | 612,- Ft/m ² /hó. |
| - nem összkomfortos szociális bérlakásként történő bérbeadás esetén: | 460,-Ft/m ² /hó. |

(2) A bérleti szerződés megkötésekor 8.§-ban foglaltakat kell értelemszerűen alkalmazni.

Záró rendelkezések

12.§.

(1) Jelen rendelet 2013. január 01. napján lép hatályba.

(2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott módon gondoskodik.

(3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 12/2002.(XII.15.) számú rendelet, valamint az azt

² Módosította: Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2021. (X.06.) számú rendelete.
Hatályos: 2021. január 1-től.

módosító rendeletek hatályukat veszítik.

(4) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Herceghalom, 2012. december 18.

Erdősi László sk.
polgármester

Dr. Szmodis Jenő sk.
jegyző

Záradék:

Utolsó módosítással kihirdetve: 2022. február 21. napján

dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

