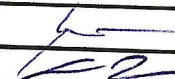




	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Előterjesztő: Polgármester			X			X
Ügyintéző			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Pénzügyi előadó						
Jegyző	02.03.		HKB		PTB	
Polgármester	02.03.				X	

Meghívott személy: -

Melléklet: Rendelet-tervezet

ELŐTERJESZTÉS

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. február 15. napján megtartásra kerülő nyilvános ülésére

Tárgy: Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 27/2012.(XII.30.) önkormányzati rendeletének módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottsági tagok!

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 20. §-a a következő rendelkezéseket tartalmazza:

- „(1) A lakást jogcím nélkül használó, a jogosult 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 emelhető. Ez a rendelkezés nem alkalmazható, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt.
(3) Önkormányzati lakás esetén a használati díj emelésének mértékét és feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.”

Lakáshasználati díj fizetésére a jogcím nélküli lakáshasználó köteles. A Lakás tv. 91/A. § 13. pontja szerint jogcím nélküli használó az, aki a lakást (helyiséget) a bérbeadónak - bérlokijelölési vagy bérlo-kiválasztási jog fennállása esetén e jog jogosultjának - a hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja. A jogcím nélküli használatnak számos oka lehet. A legtipikusabb eset az, ha a bérlo a bérleti jogviszony megszűnésekor nem adja vissza a lakást. A használati jogcím létének vagy hiányának azért van nagy jelentősége, mert a lakáshasználati díj összege - akár jelentős mértékben is - emelkedhet.

A lakáshasználati díj fizetési kötelezettség kezdő időpontja az a nap, amelyen a használó már nem rendelkezik jogcímmel a lakáshasználatra (pl. a felmondási idő lejártát követő nap).

A használati díj összege kezdetben azonos a lakásra megállapított lakbér összegével, de az a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével emelhető. A használati díj emelése az ingatlanra rendelkezni jogosult (tipikusan a bérbeadó) egyoldalú döntése alapján történik, ahhoz nincs szükség a felek megállapodására vagy a jogcím nélküli használó (tipikusan volt bérlo)

hozzájárulására. Az emelés ellen a jogcím nélküli használó nem tiltakozhat. A használati díj emelését a mérték és az időpont megjelölésével közölni kell a használóval. Ha jogszabály (esetünkben helyi rendelet) határozza meg az emelés mértékét, akkor a jogszabály előírásait kell alkalmazni. Ebben az esetben sem kizárt a használati díj automatikus emelkedése, ha a jogszabály kifejezetten így rendelkezik. Önkormányzati lakás esetén a használati díj emelésének mértékét és feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni, azonban rendeletünk a lakáshasználati díj emelésére vonatkozó rendelkezéseket nem tartalmaz. A Lakás tv. 20. §-ának (2) bekezdésében szabályozott díjemelési lehetőség azt a célt szolgálja, hogy a jogcím nélküli használót a lakás kiürítésére készítse. A bérlő szociális helyzetének, jó- vagy rosszhiszeműségének nincs jelentősége az emelés során.

Tekintettel azonban arra, hogy a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény bérleti szerződésekre vonatkozó átmeneti szabályaira vonatkozó rendelkezései értelmében 2022. december 31. napjáig az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze, a lakáshasználati díjra vonatkozó rendelkezéseket javasolom csak 2023. január 01. napjával hatályba léptetni.

Kérem a Tisztelt Képviselőket, hogy támogassák a rendelet módosítását 2023. január 01. napi hatályba lépéssel!

Rendeletalkotási javaslat:

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

Herceghalom, 2022. február 03.

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: Nincsen.

Gazdasági hatása: Nem jelentős.

Költségvetési hatása: Néma bevételi forrástól esik el az önkormányzat, illetve jogcím nélküli lakáshasználó esetében nem tudja tulajdonosi jogait gyakorolni.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: elenyésző.

A rendelet megalkotásának szükségessége: Jogcím nélküli lakáshasználatok megszüntetése.

A jogalkotás elmaradásának várható következményei: Jogcím nélküli lakáshasználó esetében nem tudja az önkormányzat a tulajdonosi jogait gyakorolni.

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

**Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2021.(X.....) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló
27/2012.(XII.30.) számú rendelet módosításáról**

Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 106. § és 107. §-ában, továbbá a lakásokkal való ésszerűbb piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás jogi feltételeinek megteremtése érdekében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 3. § (1)-(3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Mötv. 13.§. (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 27/2012. (XII.30.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: Rendelet) az alábbiak szerint módosítja:

1.§

A Rendelet a következő 8/A §-sal egészül ki:

„8/A. §

A lakáshasználati díj emelésének mértéke és feltételei

(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 hat hónap elteltével a használati díj a lakásra megállapított lakbér **600** %-a.

2. §

E rendelet 2023. január 1. napján lép hatályba.

Herceghalom, 2022. február

Csizmadia Zsuzsanna
polgármester

dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

Záradék:

Kihirdetve: 2022. február

dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

INDOKOLÁS

1.§

Tekintettel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 20. §-ára a Rendelet szabályozni kívánja a lakást jogcím nélkül használók által fizetendő lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit.

2. §

Tekintettel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény bérleti szerződésekre vonatkozó átmeneti szabályaira vonatkozó rendelkezéseire a hatályba lépés időpontja: 2023. január 01.