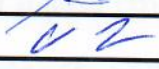




	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Előterjesztő			X			X
Ügyintéző			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Pénzügyi előadó						
Jegyző	01. 16.		HKB		PTB	
Polgármester	01. 16				X	

Meghívott személy: -

Melléklet: Rendelet-tervezet

ELŐTERJESZTÉS

*Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. február 14-én tartandó munkaterv szerinti, 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 - bérlőkijelölési vagy bérlő-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 bérlő 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 ingatlanal rendelkezni jogosult (tipikusan a bérbeadó) egyoldalú döntése alapján történik, ahhoz nincs szükség a felek megállapodására vagy a jogcím nélküli használó (tipikusan volt bérlő) 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 emelkedését kötelező jelleggel írja elő, méltányosságra nem ad lehetőséget.**

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. január 01-i hatályba lépéssel az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 27/2012.(XII.30.) számú rendeletében (a továbbiakban: Ör.) szabályozta az önkormányzati lakást jogcím nélkül használó kötelezettségeként, hogy a bérbeadó részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni.

A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg, amely a jogcím nélküli használat kezdetétől számított

- két hónap elteltével a lakásra megállapított lakbér 200 %-a,
- hat hónap elteltével a lakásra megállapított lakbér 300 %-a,
- tizenkettő hónap elteltével a lakásra megállapított lakbér 600 %-a.

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások vonatkozásában jelenleg egy jogcím nélküli lakáshasználat ismert. E lakáshasználó hajlandó lenne legkésőbb 2023. május 01. napjáig kiköltözni abban az esetben, amennyiben az önkormányzat az ingatlan használata kapcsán mind a lakáshasználóval, mind házastársával és gyermekeikkel szemben lemond – az ingatlanra vonatkozó és az Ör. 11. §. (1) bekezdés a.) pontja szerinti bérleti díj általa történő megfizetésének és az ingatlan általa, valamint házastársa, gyermekei által legkésőbb 2023. május 01. napjával történő elhagyásának feltételével – az Ör. 8/A. § (4) bekezdése alapján történő használati díj 2023. május 01. napjáig történő érvényesítéséről (a januári és februári emelt díj kiszámlázásra került, a használó azonban csak az alap használati díjat fizette meg).

Fentiekre tekintettel javaslom rendeletünk oly módosítását, amely lehetőséget biztosítana a Képviselő-testület részére ilyen esetekben a kedvezmény megadására.

Kérem a Tisztelt Képviselőket, hogy az előterjesztés megvitatása után fogadják el a rendelet módosítását!

Rendeletalkotási javaslat:

Minősített többséget igénylő döntés!

Herceghalom Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023.(II. .) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló
27/2012.(XII.30.) számú rendelet módosításáról
- a melléklettel megegyezően -

Herceghalom, 2023. január 18.

dr. Szelenczy Gabriella sk.
jegyző

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: *Jogcím nélküli lakáshasználattal terhelt önkormányzati bérlakások felszabadulása.*

Költségvetési hatása: *Nincs jelentős költségvetési hatása*

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: *Van.*

A rendelet megalkotásának szükségessége: *az önkormányzati lakást jogcím nélkül használókkal való megegyezés lehetővé tétele.*

A jogalkotás elmaradásának várható következményei: *kedvezmény adására nem nyílik lehetőség.*

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

TERVEZET
Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023.(II.....) 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 a következő 8/B. §-sal egészül ki:

„8/B. §

„Az önkormányzati lakást jogcím nélkül használó részére a bérbeadó (Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete) a 8/A. § (2)-(4) bekezdése szerinti lakáshasználati díjtól eltekinthet (a továbbiakban: emelt használati díj) abban az esetben, ha a jogcím nélküli lakáshasználó a 8/A. § (1) bekezdése szerinti lakáshasználati díjat megfizeti és a bérlemény kiürítését és bérbeadó részére történő birtokba adást legfeljebb 4 hónapon belül vállalja.”

2.§

E rendelet a kihirdetést követően lép hatályba.

Herceghalom, 2023. február 14.

Csizmadia Zsuzsanna
polgármester

dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

Záradék:

Kihirdetve: 2023. február 14. óra perc

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, illetve lakáshasználati díjat állapít meg.

1.§.

Szabályozza az önkormányzati lakást jogcím nélkül használó részére nyújtható kedvezményes lakáshasználati díj megállapításának feltételeit.

2.§.

A hatályba lépésről rendelkezik.

