



**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS
JEGYZŐJE**

4244 Újfehértó, Szent István út 10.
Tel.:(42) 290 000 , KRID: UJFTOPH, 205007306
E-mail: jegyzo@ujfeherto.hu
Web: www.ujfeherto.hu



Ügyiratszám: UJF/ 3-81 /2024

ELŐTERJESZTÉS

– Újfehértó Város Önkormányzata képviselő – testületéhez –

az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló rendelet megalkotására

Tisztelt Képviselő – testület!

A Szabolcs – Szatmár – Bereg Vármegyei Kormányhivatal 2023.12.15 – én SZ/153/02480-1/2023 számon törvényességi felhívást közölt Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő – testületével, a 2023.10.25 – én, és 2023.10.31 – én tárgyalt 3-237/2023., 3-238/2023., 3-239/2023., 3-240/2023., 3-241/2023., 3-242/2023. és 3-243/2023. számon nyilvántartásba vett előterjesztések, az azokhoz benyújtott módosító javaslatok, és a kapcsolódó rendeletalkotási folyamat vonatkozásában, mely törvényességi felhívást a képviselő – testület az UJF/3-327/2023 számú tájékoztatás keretében teljeskörűen megismerte.

A törvényességi felhívásban foglaltak orvoslása érdekében a Képviselő – testület meghozta a 25/2024. (I.31.) határozatát, rendeletmódosítások megalkotásának kezdeményezéséről.

A rendeletet érinti az SZ/153/102140-3/2023 számú szakmai konzultáció is, melynek tartalmát a testület az UJF/3-274/2023, és az UJF/3-315/2023 számú tájékoztatóban megismert, és a testületi ülésen kifejtette álláspontját.

A rendelet a konzultáció, a felhívás, és a testület tagjai által tett felvetések alapján készült.

A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének meghatározása során figyelemmel kell lenni a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításainak megtérülésére, az önkormányzat nyereségére, a lakás alapvető jellemzőire, a lakás komfortfokozatára, alapterületére, minőségére, az épület állapotára, a településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvésére, továbbá a lehetséges felújítási költségekre.

A testület a 2024. február 13 – ülésén megismerte az előkészített tervezeteket, melyeket az ülést követően az Újfehértói Polgármesteri Hivatal eljuttatott a törvényességi felügyeletet gyakorló szerv részére.


Az előterjesztéshez csatolt tervezet a tájékoztatóban foglaltakhoz képest kiegészült a szolgálati lakás bérbeadására vonatkozó feltételekkel.

A Törvényességi Felügyelet jogi segítségnyújtás keretében adott válaszára az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a képviselő – testületet, hogy az előterjesztést megvitatni, és egyetértése esetén a csatolt tervezetben foglaltaknak megfelelően a rendeletet megalkotni szíveskedjen.

Újfehértó, 2024.02.21.




Dr. Veres Ildikó
jegyző

1. számú melléklet

*– a Szabolcs – Szatmár – Bereg Vármegyei Kormányhivatal SZ/153/00893-2/2024 számú jogi
segítségnyújtása –*



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/153/00893-2/2024

Ügyintéző: Szoboszlai-Koncz Zita

Telefon: 42/795-742

Tárgy: tájékoztatás

Határidő: -

Hiv. szám:-

Melléklet: -

dr. Veres Ildikó részére

Jegyző

Újfehértói Polgármesteri Hivatal

Újfehértó

Tisztelt Jegyző Asszony!

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatalhoz (a továbbiakban: Kormányhivatal) 2024. február 14. napján érkezett megkeresésével kapcsolatban – a rendelkezésemre álló adatok, információk alapján - az alábbiakról tájékoztatom:

Beadványában részletezettek szerint:

„A hivatkozott testületi határozatban foglaltak alapján kérem a Tisztelt Felügyeletet, hogy a jelen megkereséshez csatolt tervezeteket szíveskedjen jogi segítségnyújtás keretében véleményezni, szíveskedjen tájékoztatni arról, hogy a tervezetek alkalmasak-e az abban foglaltaknak megfelelő helyi jogalkotás esetén az SZ/153/02480-1/2023 és a SZ/153/02481-1/2023 számú törvényességi felhívásban megjelölt szabálysértések kiküszöbölésére és az SZ/153/02140-3/2023 számú szakmai konzultációban foglalt javaslatok megfelelő érvényesítésére.

Kérem szíves tájékoztatását továbbá arról, hogy a tervezetek elfogadásuk esetén felvetnek-e bármilyen jogi, törvényességi aggályt.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 132. § (2) bekezdése szerint a kormányhivatal törvényességi felügyeleti eljárásának célja a helyi önkormányzat képviselő-testülete, bizottsága, részönkormányzata, polgármestere, főpolgármestere, vármegyei közgyűlés elnöke, társulása, jegyzője (a továbbiakban: érintett) működése jogszerűségének biztosítása.

Ugyanezen szakasz (3) bekezdése szerint a kormányhivatal törvényességi felügyeleti eljárásában vizsgálja az érintett

- a) működésének, döntéshozatali eljárásának jogszerűségét;
- b) döntéseinek jogszerűségét;
- c) jogalkotási, továbbá jogszabályon alapuló döntési és feladatellátási kötelezettségének teljesítését.

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELETI OSZTÁLY

4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4400 Nyíregyháza, Pf.: 199. Telefon: (42)599-311 Fax: (42)599-309

E-mail: torvenyesseg@szabolcs.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tvfr.) 1. § (1)-(2) bekezdései szerint:

(1) A vizsgálati szakasz a fővárosi és vármegyei kormányhivatal hivatali hatáskörében tudomására jutott adatok alapján vagy bejelentésre indul meg.

(2) A vizsgálati szakasz során a fővárosi és vármegyei kormányhivatal által lefolytatott vizsgálat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (3)–(5) bekezdéseiben meghatározottakra (a továbbiakban: önkormányzati intézkedés) terjedhet ki.

A Tvfr. 1. § (4) bekezdése alapján szükség esetén a fővárosi és vármegyei kormányhivatal a korábban már vizsgált önkormányzati intézkedést új törvényességi felügyeleti eljárás keretében ismételt vizsgálat alá vonhatja.

A Tvfr. 2. § (1) bekezdése szerint amennyiben a fővárosi és vármegyei kormányhivatal egy önkormányzati intézkedéssel összefüggésben egy vagy több jogszabálysértést észlel, vagy az Mötv. 132. § (2) bekezdése szerinti érintett (a továbbiakban: érintett) nem tesz eleget a fővárosi és vármegyei kormányhivatal információkérésre irányuló megkeresésének, a fővárosi és vármegyei kormányhivatal haladéktalanul megkezdi a törvényességi felügyeleti eszközök alkalmazását.

Ugyanezen szakasz (2) bekezdése alapján a fővárosi és vármegyei kormányhivatal a törvényességi felügyeleti eszközök közül – a (3) bekezdésben és a 15. § (5) bekezdésében meghatározott kivétellel – elsőként a törvényességi felhívást alkalmazza.

A Kormányhivatal Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 2023. 10. 31. napján tartott nyilvános üléséről szóló jegyzőkönyvében foglaltakra tekintettel a testületi ülésen hozott döntések, valamint a képviselő-testület, a polgármester és a jegyző működésével kapcsolatosan az SZ/153/02480-1/2023, SZ/153/02481-1/2023, valamint az SZ/153/02482-1/2023 számú törvényességi felhívással élt.

Az SZ/153/02480-1/2023, valamint az SZ/153/02481-1/2024 ügyiratszámú törvényességi felhívások teljesítésére nyitva álló határidő 2024. március 1. napjáig került meghosszabbításra.

A Tvfr. 9. §-ában foglaltak szerint a fővárosi és vármegyei kormányhivatal törvényességi felhívása eredménytelen, ha az érintett

- a) a törvényességi felhívásban foglalt határidő lejártáig nem tesz intézkedést a jogszabálysértés megszüntetése érdekében,
- b) által a törvényességi felhívásban foglaltak alapján tett intézkedés nem szünteti meg a jogszabálysértést, vagy újabb jogszabálysértést idéz elő,
- c) nem ért egyet a törvényességi felhívásban foglaltakkal, és az erről szóló tájékoztatást követően a fővárosi és vármegyei kormányhivatal megítélése szerint a jogszabálysértés továbbra is fennáll,
- d) a törvényességi felhívásban foglalt határidő lejártáig a fővárosi és vármegyei kormányhivatalt nem tájékoztatja.

A Tvfr. 2. § (4) bekezdése szerint amennyiben a törvényességi felhívás nem vezet eredményre, a fővárosi és vármegyei kormányhivatal a jogszabálysértés megszüntetése érdekében más törvényességi felügyeleti eszközt alkalmaz. Ebben az esetben a fővárosi és vármegyei kormányhivatal a jogszabálysértés mielőbbi megszüntetése érdekében egyidejűleg több törvényességi felügyeleti eszközt

is alkalmazhat, ha az alkalmazni kívánt törvényességi felügyeleti eszközök jellege azok egyidejű alkalmazását lehetővé teszi.

Ugyanezen szakasz (5) bekezdése alapján a fővárosi és vármegyei kormányhivatal a törvényességi felügyeleti eszközök alkalmazását addig folytatja, ameddig a jogszabálysértés nem kerül megszüntetésre.

Az Mötv. 133. § (3) bekezdése értelmében a kormányhivatal szakmai segítséget nyújt az érintett részére az általa alkalmazandó jogszabályok tartalmával összefüggésben az érintett jogszerű működése céljából.

A Kormányhivatal a SZ/153/02480-1/2023 és az SZ/153/02481-1/2023 számú törvényességi felhívásokban, valamint az SZ/153/02140-3/2023 számú szakmai konzultációban részletesen tájékoztatást adott az alkalmazandó jogszabályok tartalmával, valamint a jogszabálysértő rendelkezésekkel kapcsolatosan.

Tájékoztatom, hogy a megkereséséhez mellékelt döntés tervezeteket azok elfogadása esetén a Kormányhivatal törvényességi felügyeleti eljárás keretében fogja vizsgálni.

Felhívom szíves figyelmét továbbá, hogy a hivatkozott törvényességi felhívásokban megjelölt jogszabálysértéseket az érintettek 2024. március 1. napjáig maradéktalanul kötelesek megszüntetni.

Nyíregyháza, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

**Román István főispán
nevében és megbízásából:**

**Dr. Gégény
Zoltán**

Digitálisan aláírta:
Dr. Gégény Zoltán
Dátum: 2024.02.20
09:52:39 +01'00'

**dr. Gégény Zoltán
igazgató**



Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

Újfehértó Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 1. § tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)–(2) bekezdésében, és a 12. § (5) bekezdésében, a 2. § tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 4. § (3) bekezdésében, és az 5. § (3) bekezdésében, a 3. § tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 19. § (1) bekezdésében, a 4. § tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (3) bekezdésében, az 5. § tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 21. § (6) bekezdésében, a 6. § tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (3) bekezdésében, a 7. § tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 27. § (2) bekezdésében, a 8. § tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 31. § (2) bekezdésében, a 9. § tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 33. § (3) bekezdésében, a 10. § tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében, a 11. § tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (3) és (6) bekezdésében, a 12. § tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 35. § (2) bekezdésében, a 13. § tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében, a 14. § tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 42. § (2) bekezdésében, a 15. § tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) és (3) bekezdésében, a 16. § tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58. § (2)–(3) bekezdésében, a 17. § tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 68. § (2) bekezdésében, a 18. § tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 80. § (1)–(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörben eljárva a következőket rendeli el:

1. § [Lakás bérbeadásának feltételei]

(1) Az önkormányzat, mint bérbeadó szociális helyzet alapján, vagy piaci alapon ad bére lakásokat. Szociális helyzet alapján bére adható lakások a 4244 Újfehértó, Böszörményi út 24., és a 4244. Újfehértó, Szent István út 54. szám alatti ingatlanok, piaci alapon bére adható a szociális helyzet alapján bére adható lakásokon kívül valamennyi lakás.

(2) Lakást az e célból kiírt pályázat nyertese bérelhet, ha az óvadék összegét megfizette, és szerződésben vállalja, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakik.

(3) Pályázatot üres, vagy hat hónapon belül megüresedő lakás bérletére kell kiírni.

(4) A pályázati felhívás tartalmazza a lakás címét, helyrajzi számát, jellemzőit (szobák száma, típusa, a lakás alapterülete, komfortfokozata), az óvadék mértékét összegszerűen meghatározva, a bérleti szerződés időtartamát, a pályázat benyújtásának helyét, határidejét, módját, továbbá azt, hogy a lakást a pályázók mikor tekinthetik meg személyesen.

(5) A bérbeadó által jóváhagyott pályázatot a helyben szokásos módon, és a közzététellel azonos napon az önkormányzat hivatalos honlapján kell közzétenni. A pályázatot a határidő lejáratáig írásban kell benyújtani az Újfehértói Polgármesteri Hivatal székhelyén, vagy annak ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségében. A pályázati határidő a közzétételt követő napon kezdődik, és a közzétételt követő hatodik munkanapon, 16:00 órakor jár le. Ha a határidő lejáratát olyan napra esik, amikor a munka az Újfehértói Polgármesteri Hivatalban szünetel, a határidő a lejáratot követő munkanapon, 09:00 órakor jár le.

(6) A pályázat a bérbeadó által jóváhagyott, és a pályázati felhívással együtt közzétett formanyomtatványon nyújtható be. A pályázat akkor érvényes, ha azt hiánytalanul kitöltve, pályázati határidőben benyújtották. Hiánypótlásra nincs lehetőség. A pályázathoz a pályázati határidő lejáratát követően benyújtott nyilatkozatot, dokumentumot figyelembe venni nem lehet.

(7) A pályázatot a legmagasabb pontszámot elért pályázó nyeri meg. A pályázónak a pontszámhoz rendelt körülményt az ott feltüntetett módon igazolnia kell, az igazolást be kell nyújtania a pályázatához mellékelve. Igazolás hiányában a körülmény nem vehető figyelembe. A benyújtott és érvényes pályázatokat pontozni kell, az alábbiak szerint

- a) a pályázónak Újfehértón bejelentett lakó – vagy tartózkodási helye van: 10 pont, igazolása: lakcímkártya másolatával,
- b) a pályázónak a tulajdonában nincs ingatlan: 10 pont, igazolása: ingatlan – nyilvántartási hatóság általi igazolással,
- c) a pályázónak a pályázat kiírását megelőző legalább három hónapon keresztül foglalkoztatásra irányuló jogviszonyból származó jövedelme volt 10 pont, igazolása: munkáltatói igazolással,
- d) a pályázó a pályázat kiírásakor Újfehértó Város közigazgatási területén foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban áll, és a munkavégzésének helye Újfehértó Város közigazgatási területén van: 10 pont, igazolása: munkáltatói igazolással,
- e) a pályázó a pályázat benyújtásakor közeli hozzátartozójával egy háztartásban él: 10 pont, igazolása: személyiadat- és lakcímnnyilvántartást vezető hatóság által kiállított igazolással,
- f) a pályázó a bérleménybe házasát, élettársát, gyermekét befogadja: személyenként 10 pont, igazolása: a pályázatban megjelölt, befogadott személy és a pályázó által közösen tett nyilatkozattal,
- g) a pályázónak van házasát, élettársa: 10 pont, igazolása: házassági anyakönyvi kivonat másolatával, vagy az élettársi minőséget alátámasztó dokumentummal,
- h) a pályázó életkora nem haladja meg a pályázati kiírás közzétételekor a negyven évet: 10 pont, igazolása: személyazonosító igazolvány másolatával.

(8) A bérbeadó a pályázattal kapcsolatos döntésében megállapítja, hogy mely pályázatok érvényesek, érvénytelenek, meghatározza az érvényes pályázathoz rendelhető pontszámot, megállapítja a pályázók pontszámok alapján kialakított sorrendjét, kiválasztja a nyertes pályázót, és megállapítja, hogy a pályázati eljárás eredményes volt. Pontazonosság esetén a pályázat nyertese az a pályázó, aki az érvényes pályázatát hamarabb benyújtotta.

(9) A bérbeadó döntését a pályázóval közölni kell.

(10) Ha a pályázati eljárás nyertese és az önkormányzat között a bérleti szerződés a döntéshozatalt követő tíz napon belüli bármely okból nem jön létre, a pályázati eljárás eredménytelen, és új pályázatot kell kiírni.

(11) A bérleti szerződés megkötésekor a nyertes pályázó a lakás havi lakbérének háromszorosával megegyező összeget, mint óvadékot átutal az önkormányzatnak, meg nem fizetett lakbér biztosítására. Az óvadékot az önkormányzat az elmaradt lakbér mértékéig akkor érvényesíti, ha a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlőnek lakbértartozása van.

(12) A bérlet időtartama 5 év. A bérleti szerződés – pályázati kiírás nélkül – legfeljebb kétszer 5 évvel meghosszabbítható, ha a bérlő azt írásban, a bérlet időtartamának lejáratát megelőzőn legalább harminc nappal kéri.

(13) A bérbeadó évente egyszer ellenőrzi a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését.

(14) Szociális helyzet alapján bérbe adható lakások bérbeadására a lakások bérbeadására vonatkozó szabályokat a rendeletben meghatározott eltéréssel kell alkalmazni. Szociális helyzet alapján lakás annak adható bérbe,

- a) aki ingatlan tulajdonjogával nem rendelkezik, ide értve az általa a lakásba befogadott személyeket is,

- b) aki korlátolt dologi jognak, vagy használati jognak nem jogosultja, ide értve az általa a lakásba befogadott személyeket is,
- c) akinek a pályázat benyújtását megelőző hónapban számított nettó jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap ötszörösét, ide értve az általa a lakásba befogadott személyeket is.

(15) A pályázó a szociálisan rászorultságát a pályázat benyújtásakor köteles igazolni, ingatlan tulajdonjoga tekintetében az ingatlan – nyilvántartási hatóság igazolásával, korlátolt dologi jog, használati jog tekintetében a hatóság igazolásával, és nyilatkozatával, a jövedelem tekintetében munkáltatói igazolással, jövedelem hiányában nyilatkozattal, és a hatóság igazolásával.

(16) A lakások és helyiségek bérletével, elidegenítésével kapcsolatos döntéseket a Képviselő - testület hozza meg.

(17) Az önkormányzat döntést hozhat arról, hogy a piaci alapon bérbé adható lakást szolgálati lakásként adja bérbé. A rendeletben foglalt szabályokat ez esetben azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a pályázat kiírásáról szóló döntésben, és pályázati felhívásban e körülményt szerepeltetni kell, és bérleti szerződés csak azzal a pályázóval köthető, aki a pályázat kiírásakor Újfehértó Város közigazgatási területére bejegyzett székhellyel rendelkező törzskönyvi jogi személlyel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban áll, vagy a település területén tényleges tevékenységet végző bevett egyházzal egyházi szolgálati viszonyban álló egyházi személy. A szolgálati lakás bérbeadása esetén a benyújtott pályázat érvényességének további feltétele, hogy a pályázó a rendeletben megjelölt, szolgálati lakás bérlését lehetővé tevő jogviszonyát igazolja.

2. § [A bérletársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérlési lakrész bérbeadásának feltételei]

(1) A bérleti szerződést bérletársi szerződésként kell megkötöni, vagy a megkötött bérleti szerződést bérletársi szerződésre kell módosítani, ha azt a bérlő (nyertes pályázó), és a bérleménybe részéről befogadott házastársa, vagy élettársa közösen írásban kéri.

(2) Megüresedett társbérlési lakrész a lakásban maradó társbérlő részére akkor adható bérbé, ha írásban kérelmezi a bérbeadást, és írásban vállalja a megüresedett lakrészre vonatkozó lakbér megfizetését.

3. § [A felek megállapodásának tartalma a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában]

(1) A bérleti szerződés tartalmazza mindazt, amit jogszabály előír, továbbá

- a) a felek azonosításához szükséges adatokat,
- b) a bérlet tárgyának azonosításához szükséges adatokat,
- c) a bérlet időtartamát,
- d) a bérlő által befogadott személyek azonosításához szükséges adatokat,
- e) a lakbér összegét,
- f) a fizetési határidőt,
- g) a fizetés módját,
- h) a bérbeadó és a bérlő azon kötelezettségét, hogy a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át, melyet megfelelően dokumentálni kell,
- i) a bérlő azon kötelezettségét, hogy felújítási, karbantartási, és hibaelhárítási feladatok teljesítése során köteles együttműködni,
- j) a bérlő azon kötelezettségét, hogy a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek és a jogszabályoknak megfelelően köteles használni,
- k) a bérlő azon kötelezettségét, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni,
- l) azt, hogy a lakást átalakításához, felújításához, korszerűsítéséhez a bérbeadó és a bérlő külön, írásos megállapodása szükséges,
- m) a külön szolgáltatások igénybevételével, fizetésével kapcsolatos szabályokat,
- n) a bérlő azon kötelezettségét, hogy a lakással és a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos lényeges körülményekről köteles a bérbeadót írásban tájékoztatni.

(2) A bérleti szerződés tartalmazza továbbá mindazt, amiről a felek jogszerűen megállapodnak.

4. § [A lakáshasználati díj emelésének mértéke és feltételei]

- (1) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltét követően a havi lakáshasználati díj a havi lakbér másfélszerese, tizennégy hónap elteltét követően a havi lakáshasználati díj a havi lakbér kétszerese.
- (2) A lakáshasználati díj megemelt összegét a bérbeadó állapítja meg.

5. § [A bérlő által a lakásba befogadható személyek köre és a befogadás feltételei]

- (1) Ha a befogadáshoz a bérbeadói hozzájárulás szükséges, a bérlő a bérbeadó írásos engedélyével a hozzátartozóját fogadhatja be a lakásba.
- (2) A befogadást a bérlő, és az általa befogadni kívánt személy közösen írásban kérelmezi.

6. § [A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályok]

- (1) A felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel akkor szüntetik meg úgy, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, ha ezt a bérlő írásban kérelmezte, és a bérbeadó azt elfogadja.
- (2) A bérbeadásra ilyen módon csak akkor kerülhet sor, ha az erre irányuló kérelem benyújtásakor van olyan üresen álló, bérbe nem adott lakás, amivel kapcsolatban pályázat kiírásáról nem született döntés.
- (3) Ha a kérelmet a bérbeadó elfogadja, akkor a kérelem benyújtásakor a bérlőre vonatkozó bérleti időszak végéig terjedő időszakra köthető a bérlővel a másik lakásra bérleti szerződés.
- (4) Másik lakás bérbeadása mellett a bérlő pénzbeli térítésre nem jogosult.

7. § [A cserelakás felajánlása helyett – megállapodás alapján – fizethető pénzbeli térítés mértéke és feltételei]

- (1) Az önkormányzat határozatlan időre szóló bérleti szerződést nem köt.
- (2) felmondás esetére cserelakás felajánlására és ehelyett pénzbeli térítés fizetésére nem kerül sor.

8. § [Elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételei, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozását]

A bérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó jogcím nélküli lakáshasználó részére elhelyezési kötelezettségre, másik lakás biztosítására nem vállalható kötelezettség.

9. § [A lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételei]

A lakás albérletbe adásához hozzájárulás nem adható.

10. § [A lakbérnek a bérbeadás jellege – szociális, költségelvű vagy piaci alapú bérlet – szerint differenciált mértéke]

- (1) A piaci alapon bérbe adott lakások havi bérleti díja négyzetméterenként 1.109 forint.
- (2) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások havi bérleti díja négyzetméterenként 295 forint.

11. § [A lakbértámogatás mértéke, a jogosultság feltételei és eljárási szabályai]

- (1) A lakbértámogatás mértéke a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások havi bérleti díjának kétharmada.
- (2) A lakbértámogatást írásos kérelemre lehet megállapítani, ha a kérelmező bérlőnek, és az általa a lakásba befogadott személyeknek jövedelme és vagyona nincs.

(3) A kérelmező nyilatkozatával igazolja, hogy jövedelemmel nem rendelkezik, és vagyona nincs. A nyilatkozatokat a kérelem benyújtásával együtt kell benyújtani, hiánypótlásra nincs lehetőség, nyilatkozat hiányában a jogosultsági feltételt nem lehet figyelembe venni.

(4) A lakbértámogatás megállapításáról a bérbeadó dönt.

(5) A lakbértámogatásra a kérelmező a kérelem benyújtásának napjától, leghamarabb a bérleti időszak kezdetétől jogosult. Ha a lakbértámogatás nem a teljes hónapra jár, az ellátás összege az ellátás havi összege harmincad részének és az ellátási napok számának szorzata. A támogatás lejártá esetén annak ismételt megállapítását kérni kell.

(6) A lakbértámogatás összegét a bérleti díjba be kell számítani, a lakbértámogatás megállapításától annak fennállásáig a bérlő a bérleti díjat a lakbértámogatás mértékével csökkentett összegben köteles megfizetni.

12. § [A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díja, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítania]

A bérbeadó a bérlő részére külön szolgáltatásokat nem nyújt.

13. § [A lakásokra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával, a helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételei]

(1) A helyiségeket bérbeadás útján kell hasznosítani.

(2) A lakásbérlet szabályait a rendeletben meghatározott eltéréssel kell alkalmazni.

(3) A helyiségek bérbeadására nem kötelező pályázatot kiírni, a helyiségek a bérletükre vonatkozó igények bejelentése útján adhatók bérbe, az igény benyújtásának időrendje alapján kialakult sorrend szerint.

(4) Helyiségbérlet esetén óvadékot nem kell fizetni.

(5) Helyiség egy része is bérbe adható.

(6) Arról is döntést kell hozni, és a szerződésben fel kell tüntetni, ha a bérlő szolgáltatási vagy gazdasági tevékenység ellátásra kívánja használni a bérleményt.

14. § [A helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételei]

(1) Helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához a bérbeadó akkor járul hozzá, ha a bérlő, és az ügylet jogosultja, mint új bérlő azt közösen írásban kérelmezi, és az új bérlő vállalja az eredeti bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését, és ennek megfelelő szerződéskötést.

(2) Az új bérlő bérleti jogviszonyának időtartama az eredeti bérleti szerződésben meghatározott időtartamig szólhat.

15. § [A törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértéke és megfizetésének feltételei, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételei]

(1) A rendelet alkalmazásában az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakás az, amelyikre vonatkozóan az ingatlan – nyilvántartás tartalmazza, hogy az önkormányzat, vagy jogelődje tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az állam nevében a tulajdonos jogainak gyakorlására jogosult szerv, vagy személy tulajdonjogának törlésére került sor.

(2) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került, és elővásárlással érintett lakás vételárának mértéke megegyezik a vonatkozó szabályoknak megfelelően elkészített értékbecslésben megállapított vételárral.

(3) A szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet a vételár húsz százaléka, vagy tíz százaléka, ha a jogosultnak vagyona nincs, és nettó jövedelme az elővásárlással kapcsolatos jognyilatkozat megtételét megelőző hónapban a szociális vetítési alap négyzesését nem haladja meg.

- (4) A részletfizetés időtartama erre irányuló írásos kérelem esetén tizenöt év, vagy húsz év, ha a jogosultnak vagyona nincs, és nettó jövedelme az elővásárlással kapcsolatos jognyilatkozat megtételét megelőző hónapban a szociális vetítési alap négyszeresét nem haladja meg.
- (5) A szerződéses kamat mértéke a jegybanki alapkamattal egyezik meg, kamatmentesség annak adható, aki a bérleményben legalább tíz éven keresztül lakott, vagyona nincs, és nettó jövedelme az elővásárlással kapcsolatos jognyilatkozat megtételét megelőző hónapban a szociális vetítési alap négyszeresét nem haladja meg.
- (6) A vételár egy százalékának megfelelő vételárengedményre jogosult, aki a bérleményben legalább tíz éven keresztül lakott, vagyona nincs, és nettó jövedelme az elővásárlással kapcsolatos jognyilatkozat megtételét megelőző hónapban a szociális vetítési alap négyszeresét nem haladja meg.
- (7) A vételárhátralék megfizetésére a hátralék egy százalékának megfelelő engedmény adható, ha a hátralékot a vevő haladéktalanul egy összegben megfizeti, vagyona nincs, és nettó jövedelme az elővásárlással kapcsolatos jognyilatkozat megtételét megelőző hónapban a szociális vetítési alap négyszeresét nem haladja meg.
- (8) A vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén az árengedmény, illetve vételárhátralék – engedmény a vételár egy százaléka.
- (9) Az ajánlati kötöttség időtartama harminc nap.
- (10) Az ajánlat tartalmazza legalább ingatlan fontosabb ingatlan-nyilvántartási és egyéb jellemző adatait, a műszaki állapotra vonatkozó tájékoztatást, az ingatlan vételárát, annak kialakításánál figyelembe vett tényezőket, az értékbecslést, a fizetési feltételeket, a vevőre háruló kötelezettségeit és jogait, és a nyilatkozat megtételére nyitva álló határidőt.
- (11) A törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakás az önkormányzatra vonatkozó versenyeztetési szabályok szerint, az ott meghatározott eljárás szerint adható el, értékhatártól függetlenül.

16. § [A törvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértéke és megfizetésének módja, feltételei, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételei]

- (1) A rendelet alkalmazásában az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiség az, amelyikre vonatkozóan az ingatlan – nyilvántartás tartalmazza, hogy az önkormányzat, vagy jogelődje tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az állam nevében a tulajdonos jogainak gyakorlására jogosult szerv, vagy személy tulajdonjogának törlésére került sor.
- (2) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került, és elővásárlással érintett helyiség vételárának mértéke megegyezik a vonatkozó szabályoknak megfelelően elkészített értékbecslésben megállapított vételárral.
- (3) A szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet a vételár húsz százaléka.
- (4) A részletfizetés időtartama erre irányuló írásos kérelem esetén tizenöt év.
- (5) A szerződéses kamat mértéke a jegybanki alapkamattal egyezik meg, kamatmentesség nem adható.
- (6) A vételár egy százalékának megfelelő vételárengedményre jogosult, aki a helyiséget legalább tíz éven keresztül bérelte.
- (7) A vételárhátralék megfizetésére engedmény nem adható.
- (8) A törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiség az önkormányzatra vonatkozó versenyeztetési szabályok szerint, az ott meghatározott eljárás szerint adható el, értékhatártól függetlenül.

17. § [A szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételei]

Ha intézménybe utaláskor a bérlő a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára, az önkormányzat másik lakást akkor ad bérbe az érintettnek a rendeletben foglalt feltételekkel, ha erre irányuló írásos kérelmének beérkezésekor van olyan üresen álló, bérbe nem adott lakás, amivel kapcsolatban pályázat kiírásáról nem született döntés.

18. § [Az önkormányzat költségvetési szervének (vállalatának) saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felhatalmazás, illetőleg a bérbeadás feltételei]

Az önkormányzat vállalata és költségvetési szerve a bérbeadás feltételeit önállóan nem határozhatja meg.

19. § [A 31/2003 (XII.23.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése]

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások és helyiségek elidegenítéséről szóló ÚJFEHÉRTŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 31/2003 (XII.23.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE.

20. § [A 32/2003. (XII. 23.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése]

Hatályát veszti a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályairól szóló 32/2003. (XII. 23.) önkormányzati rendelet.

21. § [A 10/2005. (V. 25.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése]

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérleti díjainak megállapításáról szóló 10/2005. (V. 25.) önkormányzati rendelet.

22. § [A 11/2005. (V. 25.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése]

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2005. (V. 25.) önkormányzati rendelet.

23. § [Hatálybalépés]

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Általános indokolás

A Szabolcs – Szatmár – Bereg Vármegyei Kormányhivatal 2023.12.15 – én SZ/153/02480-1/2023 számon törvényességi felhívást közölt Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő – testületével, a 2023.10.25 – én, és 2023.10.31 – én tárgyalt 3-237/2023., 3-238/2023., 3-239/2023., 3-240/2023., 3-241/2023., 3-242/2023. és 3-243/2023. számon nyilvántartásba vett előterjesztések, az azokhoz benyújtott módosító javaslatok, és a kapcsolódó rendeletalkotási folyamat vonatkozásában, mely törvényességi felhívást a képviselő – testület az UJF/3-327/2023 számú tájékoztatás keretében teljeskörűen megismerte. A törvényességi felhívásban foglaltak orvoslása érdekében a Képviselő - testület meghozta a 25/2024. (I.31.) határozatát, rendeletmódosítások megalkotásának kezdeményezéséről. A felhívással érintett jogszabályok közül a lakásokra és helyiségekre vonatkozó szabályozás kapcsán felvetődött jogellenességet a Képviselő - testület jelen rendelettel küszöböli ki.

A rendeletet érinti az SZ/153/102140-3/2023 számú szakmai konzultáció is, melynek tartalmát a testület az UJF/3-274/2023, és az UJF/3-315/2023 számú tájékoztatóban megismert, és a testületi ülésen kifejtette álláspontját.

A rendelet a konzultáció, a felhívás, és a testület tagjai által tett felvetések alapján készült.

A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének meghatározása során figyelemmel kell lenni a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításainak megtérülésére, az önkormányzat nyereségére, a lakás alapvető jellemzőire, a lakás komfortfokozatára, alapterületére, minőségére, az épület állapotára, a településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvésére, továbbá a lehetséges felújítási költségekre.

A rendelet - tervezettel kapcsolatos véleménynyilvánítást a rendeletek előkészítésében való társadalmi részvétel szabályairól szóló 23/2011. (IX.1.) önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően tette lehetővé az előkészítő.

A szabályozás várható következményei, és az előzetes hatásvizsgálat eredménye az alábbiak szerint összegezhető.

A tervezett jogszabály társadalmi hatása, hogy a vonatkozó szabályozásnak megfelelően megalkotott helyi rendelet alkalmazására kerülhet sor.

Közvetlen gazdasági, költségvetési hatása a jogalkotásnak nem mutatható ki.

Környezeti és egészségi következményekkel a jogszabály módosítás kapcsán nem kell számolni.

A jogalkotási folyamattal szükségképpen együtt járó hivatali előkészítő munkafolyamatokat meghaladó további adminisztratív terheket a jogszabály nem eredményez.

A jogalkotás elmaradása azt eredményezné, hogy a rendeletben jogellenes szabályozási tartalom szerepelne. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek, erőforrások a rendelkezésre állnak.

Az előterjesztő álláspontja szerint a javasolt szabályozás az európai uniós jogból eredő kötelezettségekkel összhangban van, és azt az Európai Unió intézményeivel és tagállamaival nem kell egyeztetni.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A bérbeadásának feltételeinek meghatározása.

A 2. §-hoz

Bérlőtársi szerződés megkötésére, továbbá a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérlői lakrész bérbeadására vonatkozó szabályok.

A 3. §-hoz

A szerződés elemeinek meghatározása a jogok és kötelezettségek vonatkozásában.

A 4. §-hoz

A lakáshasználati díj emelésének mértéke és feltételei.

Az 5. §-hoz

Befogadható személyek köre és a befogadás feltételei.

A 6. §-hoz

Másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályok.

A 7. §-hoz

Az önkormányzat határozatlan időre szóló bérlői szerződést nem köt, ezért felmondás esetére cserelakás felajánlására és ehelyett pénzbeli térítés fizetésére nem kerül sor.

A 8. §-hoz

A bérlői szerződés megszűnése után elhelyezési kötelezettségre vonatkozó szabályozás.

A 9. §-hoz

A lakás egy részének albérlői adásához való hozzájárulás feltételei.

A 10. §-hoz

A lakbér mértékének meghatározása.

A 11. §-hoz

A lakbértámogatással kapcsolatos szabályozása.

A 12. §-hoz

A külön szolgáltatásokról akkor indokolt rendelkezni, ha azt bérbeadó nyújtja a bérlői részére.

A 13. §-hoz

Helyiségbérlői eltérő szabályai.

A 14. §-hoz

A helyiség bérlői jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételei.

A 15. §-hoz

A törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértéke és megfizetésének feltételei, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételei.

A 16. §-hoz

A törvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértéke és megfizetésének módja, feltételei, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételei.

A 17. §-hoz

A szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételei.

A 18. §-hoz

Arra vonatkozó szabályozás, hogy az önkormányzat vállalata és költségvetési szerve a bérbeadás feltételeit önállóan nem határozhatja meg.

A 19. §-hoz

Hatályvesztésről szóló rendelkezés.

A 20. §-hoz

Hatályvesztésről szóló rendelkezés.

A 21. §-hoz

Hatályvesztésről szóló rendelkezés.

A 22. §-hoz

Hatályvesztésről szóló rendelkezés.

A 23. §-hoz

Hatálybalépéssel kapcsolatos rendelkezés.