



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
polgarmester@balatonalmadi.hu
+ 36 88 542 410

Szám: 1/874-1/2024.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2024. október 31- i ülésére

Tárgy: Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 21.§ (1)-(2) bekezdései szerint kötelező a helyi önkormányzati rendeletek hatályosulásának figyelemmel kísérése, aminek alapján szükség szerint le kell folytatni azok – 17.§ (2) bekezdésében meghatározott szempontok szerinti – utólagos hatásvizsgálatát, melynek során össze kell vetni a szabályozás megalkotása idején várt hatásokat a tényleges hatásokkal.

Fentiek alapján került sor az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló rendelet felülvizsgálatára.

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. február 23. napján alkotta meg az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2023. (II.23.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Ör.), hatályon kívül helyezve a korábbi önkormányzati rendeletet.

A települési önkormányzat lakásgazdálkodási tevékenysége tekintetében irányadó törvényi szabályozást a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) tartalmazza.

A települési önkormányzat a Lakástörvény 34. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati lakások lakbérének mértékét, továbbá a Lakástörvény 35. § (2) bekezdése nyomán – ezzel összefüggésben – a bérlő által fizetendő külön szolgáltatások díját önkormányzati rendeletben állapítja meg.

2024. januári ülésen a Képviselő-testület felülvizsgálta az Ör-t és a lakberek mértékét az alábbiak szerint emelte:

- Költségelven bérbe adott lakások lakbérének mértéke 20%-kal,
- Szolgálati lakások lakbérének mértéke 15%-kal,
- Szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérének mértéke 15%-kal

Jelen előterjesztésben nem teszek javaslatot lakbér-emelésre tekintettel arra, hogy az idei évben már történt emelés.

Az Ör. módosítása kapcsán javaslom, hogy kerüljön bele, hogy Szolgálati lakás csak annak a személynek adható bérbe, aki Balatonalmádi területén közrend és közbiztonsági közfeladat ellátásra a Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitánysággal jogviszonyban áll.

Jelenleg ez a lehetőség kizárólag a Veszprémi Tankerületi Központ részére biztosított.

Javaslom továbbá, hogy kerüljön ki az Ör.-ből, hogy a pályázatokat az Új Almádi Újságban is megjelentetjük. Ez azért életszerűtlen, mert a pályázati kiírások és azok határidejei nem tudnak igazodni az újság lapzártájának napjáiig, így ezen rendelkezés sokszor betarthatatlan. A pályázatokat minden esetben meg kell viszont jeleníteni a Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján és az önkormányzat honlapján.

Javaslom továbbá, hogy kerüljön kiegészítésre a 18.§ -t azzal, hogy a „Bérlő köteles a 15.§ b, c) vagy e) pontjában történő változást - a változást bekövetkezését követő - 30 napon belül bejelenteni.”

Ezen bekezdés bevezetése azért szükséges, hogy tudomásunkra jusson, ha valaki – aki szociális alapon kapott lakást – időközben ingatlan tulajdonjogát megszerzi.

A bizottságok nevei is pontosításra kerültek az Ör.-ben.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendelet tervezetet megalkotni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2024. október 16.


Bercsényi László
polgármester



A döntés meghozatala minősített többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:

Tárnoki Renáta Sára aljegyző

Kossárné Gál Alexa vagyongazdálkodási ügyintéző

Mentes Anett vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést tárgyalja:

Humán Erőforrás Bizottság

Gazdasági Bizottság

RENDELET TERVEZET

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (X. 31.) önkormányzati rendelete

az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet módosításáról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) bekezdésében, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, a 35. § (2) bekezdésében, a 84. §-ában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 4. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos bérbeadói jogosítványok közül a Gazdasági Bizottság hatáskörébe tartozik a költségelvű lakások bérbeadásáról kiírt pályázat érvényességéről való döntés.

(3) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos bérbeadói jogosítványok közül a Humán Erőforrás Bizottság hatáskörébe tartozik a szociális alapon bére adandó lakásokra kiírt pályázati eljárás során beérkezett pályázatok rangsorolásáról való döntés.”

2. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(Szolgálati lakás csak annak a személynek adható bérbe, aki)

„d) Balatonalmádi területén közrend és közbiztonsági közfeladat ellátásra a Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitánysággal jogviszonyban áll”

3. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 12. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Szolgálati jelleggel lakás legfeljebb a 11.§-ban felsorolt személyek jogviszonyának megszűnéséig adható bérbe a rendelet 4. mellékletében meghatározott lakbér alkalmazásával.

(2) A bérlő a 11.§ szerinti jogviszonyának megszűnését követő 30 napon belül, a lakás lakbérének és a közüzemi és egyéb díjak rendezését követően, köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.”

4. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1) bekezdés alapján kiírt pályázatot meg kell jelentetni az Önkormányzat honlapján, és ki kell függeszteni a Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján.”

5. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 18. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Bérlő köteles a 15.§ b, c) vagy e) pontjában történő változást - a változást bekövetkezését követő - 30 napon belül bejelenteni.”

6. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 20. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A pályázati kiírás megjelenésének közhiteles időpontja a Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján való közzététel napja. A pályázati kiírás tartalmazza bérleti díj minimális összegét, a pályázat benyújtásának határidejét.”

7. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A pályázat bontása során a Gazdasági Bizottság elnöke, a Humán Erőforrás Bizottság elnöke és a polgármester által megbízott köztisztviselő a pályázók jelenlétében a zárt borítékokat felbontja, dönt a pályázatok érvényességéről, a döntéséről jegyzőkönyvet készít. A jegyzőkönyv alapján a polgármester előterjesztésére a Képviselő-testület dönt a pályázati kiírás nyerteséről.”

8. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 25. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„25. §

Ha a lakást a megüresedést követően bérbe lehet adni, a polgármester a bérlő kijelölésére a jogosultat felhívja, hogy 30 napon belül közölje a kijelölt bérlő személyét és határozza meg a

bérbeadásnak azokat a feltételeit, amelyre jogszabály, vagy Balatonalmádi Város Önkormányzatával kötött megállapodás feljogosítja. A kijelölt bérlővel a bérleti szerződést a Gazdasági Bizottság javaslata alapján, a képviselő-testület döntését követően a polgármester köti meg.”

9. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 30. § (3) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Bérleti ajánlat útján:)

- „a) a költségvetési szervek használatában lévő helyiség bérbeadásáról és használatának átengedéséről a költségvetési szerv vezetője dönt, amennyiben adott időszakra vonatkozóan a nettó bérleti díj mértéke a 2.000.000 forintot és a hasznosítás időtartama az 1 évet nem haladja meg,
- b) az a) pontban meghatározottakon kívül önkormányzati helyiség bérbeadásáról a Gazdasági Bizottság dönt, amennyiben az éves bérleti díj mértéke a nettó 5.000.000 Ft-ot, és a hasznosítás időtartama az 5 évet nem haladja meg.”

10. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 32. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítéséről a Képviselő-testület a Humán Erőforrás Bizottság és a Gazdasági Bizottság javaslatát figyelembe véve dönt.”

11. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 36. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítéséről — a bérlő kérelmére vagy az önkormányzat, mint bérbeadó kezdeményezésére — a Gazdasági Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.”

12. §

Ez a rendelet 2024. november 1-jén lép hatályba.

**Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről
szóló/2024. (.....) önkormányzati rendelet módosításáról szóló
önkormányzati rendelet tervezete**

előzetes hatásvizsgálat

I.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) **A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.** Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről ... önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. [...]

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”.

A Jat. 22. § szerint:

22. § (1) A jogalkalmazás és az utólagos hatásvizsgálat tapasztalatait is figyelembe véve a Kormány tagja gondoskodik arról, hogy **a tárgykört érintő új jogi szabályozás** vagy módosítás **megalkotása során**, ennek hiányában e célból kiadott jogszabály keretében

- a) az elavult, szükségtelenné vált,
- b) a jogrendszer egységébe nem illeszkedő,
- c) a szabályozási cél sérelme nélkül egyszerűsíthető, a jogszabály címzettjei számára gyorsabb, kevésbé költséges eljárásokat eredményező szabályozással felváltható,
- d) a normatív tartalom nélküli, tartalmilag kiüresedett vagy egyébként alkalmazhatatlan, vagy
- e) az indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű szabályozást megvalósító, **a feladatkörébe tartozó jogszabályi rendelkezések hatályon kívül helyezésére**, illetve megfelelő módosítására **kerüljön sor**.

(2) Az (1) bekezdés szerinti felülvizsgálat lefolytatásáról az általa alkotott rendelet esetén **az önkormányzati rendelet esetén a jegyző gondoskodik.**

II.

A rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.

1. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

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

a) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

aa) A Tervezet társadalmi hatásai:

Jelentős hatásai nincsenek.

ab) A Tervezet – jellegéből adódóan – gazdasági és költségvetési hatásokat keletkeztet:

Nem releváns.

b) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

Nem releváns.

c) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A jogszabálytervezet adminisztratív terheket nem keletkeztet.

2.A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Az Ör. módosítása kapcsán javasolt, hogy kerüljön bele, hogy Szolgálati lakás csak annak a személynek adható bérbe, aki Balatonalmádi területén közrend és közbiztonsági közfeladat ellátásra a Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitánysággal jogviszonyban áll.

Jelenleg ez a lehetőség kizárólag a Veszprémi Tankerületi Központ részére biztosított.

Kiegészítésre kerül a 18.§ azzal, hogy a „Bérlő köteles a 15.§ b, c) vagy e) pontjában történő változást - a változást bekövetkezését követő - 30 napon belül bejelenteni.”

Ezen bekezdés bevezetése azért szükséges, hogy tudomásunkra jusson, ha valaki – aki szociális alapon kapott lakást – időközben ingatlan tulajdonjogát megszerzi.

3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel.

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Balatonalmádi Város Önkormányzata a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) alapján megalkotta a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 8/2023. (II.23.) rendeletét (a továbbiakban: Lakásrendelet). A Lakásrendelet vonatkozásában az alábbiak miatt szükséges a Lakásrendelet módosítása:

Szolgálati lakás csak annak a személynek adható bérbe, aki Balatonalmádi területén közrend és közbiztonsági közfeladat ellátásra a Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitánysággal jogviszonyban áll.

Jelenleg ez a lehetőség kizárólag a Veszprémi Tankerületi Központ részére biztosított.

Javasolom továbbá, hogy kerüljön ki az Ör.-ből, hogy a pályázatokat az Új Almádi Újságban is megjelentetjük. Ez azért életszerűtlen, mert a pályázati kiírások és azok határidejei nem tudnak igazodni az újság lapzártájának napjig, így ezen rendelkezés sokszor betarthatatlan. A pályázatokat minden esetben meg kell viszont jeleníteni a Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján és az önkormányzat honlapján.

Javasolom továbbá, hogy kerüljön kiegészítésre a 18.§ -t azzal, hogy a „Bérlő köteles a 15.§ b, c) vagy e) pontjában történő változást - a változás bekövetkezését követő - 30 napon belül bejelenteni.”

Ezen szakasz bevezetése azért szükséges, hogy tudomásunkra jusson, ha valaki – aki szociális alapon kapott lakást – időközben ingatlan tulajdonjogát megszerzi.

A bizottságok nevei is pontosításra kerültek az Ör.-ben.

Részletes indokolás

1.§-hoz: a bizottságok neveinek változása miatt szükséges

2.§-hoz: kiegészítése a 11.§ (1) bekezdésének. Javasolt a közrend és közbiztonsági közfeladat ellátásával foglalkozó szervek bevonása a szolgálati jogviszony alapján adható szolgálati lakásba.

3.§-hoz: szöveg pontosítása miatt szükséges a módosítás

4.§ és 6.§-hoz: az Új Almádi Újság kikerül a pályázat megjelenésének helyéből

5.§-hoz: Ezen bekezdés bevezetése azért szükséges, hogy tudomásunkra jusson, ha valaki – aki szociális alapon kapott lakást – időközben ingatlan tulajdonjogát megszerzi.

7-8.§ és 10-11.§-hoz: a bizottságok neveinek változása miatt szükséges

9.§-hoz: a bizottság nevének változása miatt, illetve a vagyonrendeletre való igazodás miatt szükséges