**Csongrád Város Polgármesterétől „M”**

**Száma:** Szo/71-1/2023

**Témafelelős:** Vinczéné Dudás Katalin

***ELŐTERJESZTÉS***

***Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének***

***2023. január 26-ai ülésére***

**Tárgy:** A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésérőlszóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet módosítása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A képviselő-testület 2015. október 27-ei ülésén fogadta el a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésérőlszóló 23/2015.(X.27.) számú új önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Rendelet), mely 2016. január 01. napjától lépett életbe. Ez a jogi aktus vezette be a lakásbérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalását.

2018. március 01. napjától hatályos módosítás értelmében a lakásbérleti szerződés helyben köttetik meg (Polgármester és a bérlő által aláírva), és a hatályba lépésének feltétele a közjegyzői okiratba foglalt kiköltözési nyilatkozat.

A közjegyzői okiratba foglalt lakásbérleti szerződés, majd kiköltözési nyilatkozat célja az volt, hogy az önkormányzat, mint tulajdonos bérbeadó bírósági per nélkül tudjon kilakoltatást eszközölni azon bérlők esetében, akik nagyobb összegű bérleti vagy közüzemi díjtartozást halmoztak fel, vagy esetleg magatartásukkal a közösségi együttélés szabályait súlyosan megszegték.

A közjegyzői eljárás költsége a bérbeadót terheli, melynek összege 2023. január 1-től 25.100,- Ft.

A Szociális és Lakásügyi Iroda félévente bekéri a bérlőktől a lakbér illetve a közüzemi díjtartozásokra vonatkozó igazolást. Nagyobb összegű tartozás esetén felszólítás kerül kiküldésre. Amennyiben a bérlő a felszólításnak nem tesz eleget, úgy a lakásbérleti szerződés felmondásra kerül.(2022. évben 5 bérlő vonatkozásában történt fizetési meghagyás kibocsátása)

Az elmúlt évek tapasztalatai alapján elmondható, hogy a közjegyzői okiratba foglalt kiköltözés foganatosítására ezidáig nem került sor, tekintettel a bonyolult jogszabályi háttérre, összetett eljárásrendre. A felszólított bérlők - 3 kivétellel- önként kiköltöztek.

Mindezen felül a közjegyzői eljárás díja az utóbbi években jelentős mértékben megemelkedett, mely magas költséget ró az önkormányzatra.

A fenti okok miatt javaslom a Rendeletben a közjegyzői okiratba foglalás hatályon kívül helyezését.

**Javaslom, hogy a R. 12.§ (8a) bekezdés 2. mondata kerüljön hatályon kívül helyezésre:**

„ Ellenkező esetben a hivatal a kiköltözés közvetlen végrehajtását kezdeményezi a közjegyzői okirat alapján.”

**Javaslom, hogy a Rendelet 3. alcíme kerüljön hatályon kívül helyezésre:**

„3 . Szociális bérlakások közjegyzői okiratba foglalása

22. § (1) A lakásbérleti szerződés és szociális szálláshasználati szerződés - hatályba lépésének feltétele a közjegyzői okiratba foglalt kiköltözési nyilatkozat.

(2) A szociális bérlakás bérlője köteles együttműködni a közjegyzői eljárásban, ennek megszegése a bérleti jogviszony megszüntetésével jár.

(3)A közjegyzői eljárás költségei a bérbeadót terhelik.”

**Javaslom, hogy a Rendelet 51.§ (2) bekezdése kerüljön hatályon kívül helyezésre:**

51. § (2)” A hatályba lépést követően a bérleti szerződések közjegyzői okirattal felülvizsgálatra kerülnek.”

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A fentiekben részletezett indokok miatt javaslom a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésérőlszóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet módosítását.

A jogalkotásról szóló törvény szerint a jogszabály előkészítője, a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletezettségű előzetes hatásvizsgálat elvégzésével fel kell, hogy mérje a szabályozás várható következményeit, önkormányzati rendelet esetén az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a képviselő-testületet tájékoztatni kell.

**A hatásvizsgálat során vizsgálni kell, hogy**

a.) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását különösen:

aa.) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait

ab.) környezeti és egészségi követelményeit

ac.) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b.) a jogszabály megalkotásának szükségességét, jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c.) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

* + - 1. ***A rendelet-tervezet társadalmi, gazdasági költségvetési hatásai:***

A közjegyzői okiratba foglalt kiköltözési nyilatkozattal történő kilakoltatás foganatosítására nem került sor ezidáig, tekintettel a bonyolult jogszabályi háttérre, összetett eljárásrendre.

Ezen felül a közjegyzői eljárás díja az utóbbi években jelentős mértékben megemelkedett, mely magas költséget ró az önkormányzatra.

***2. Rendelet-tervezet megalkotása környezeti és egészségügyi következményei:*** nem releváns

***3. Tervezett rendelet megalkotása adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:*** nem növeli

***4. Jogszabály megalkotásának szükségessége, a rendeletalkotás elmaradásának várható következményei:***

Javaslatom bevezető részében részleteztem a rendelet megalkotásának szükségességét.

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

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

Csongrád, 2023. január 18.

Bedő Tamás

polgármester

**Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

**a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.)önkormányzati rendelet módosításáról**

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 3. § /1/ - /2/ bekezdése, 4. § /3/ bekezdése, 5. § /3/ bekezdése, 12. § /5/ bekezdése, 19. §-a, 20. 0 /3/ bekezdése, 21. § /6/ bekezdése, 23. § /3/ bekezdése, 27. § /2/ bekezdése, 31. § /2/ bekezdése, 33. § /3/ bekezdése, 34. § /3/ bekezdése, 35. § /2/ bekezdése, 36. § /2/ bekezdése, 42. § /2/ bekezdése, 54. § /1/ és /3/ bekezdése, 58. § /2/-/3/ bekezdése, 62. § /3/ bekezdése, 68. /2/ bekezdése, valamint a „Magyarország helyi önkormányzatairól” szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § /1/ bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

**1. §**

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 12. § (8a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8a) Ha az ügyfél a szociális szálláshasználati szerződés időtartamának végéig nem teljesíti a visszafizetést, a szerződés lejártát követő 30 napon belül köteles az ingatlanból kiköltözni.”

**2. §**

Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet

*a)* 3 alcíme,

*b)* 51. § (2) bekezdése.

**3. §**

Ez a rendelet 2023. február 1-jén lép hatályba.

|  |  |
| --- | --- |
| Bedő Tamás sk.  polgármester | Dr. Juhász László sk.  jegyző |

Végső előterjesztői indokolás

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésérőlszóló 23/2015.(X.27.) számú önkormányzati rendelet 3. alcíme értelmében a lakásbérleti szerződés és szociális szálláshasználati szerződés hatályba lépésének feltétele a közjegyzői okiratba foglalt kiköltözési nyilatkozat.

A közjegyzői eljárás keretében készült nyilatkozat, korábban lakásbérleti szerződés célja az volt, hogy az önkormányzat, mint tulajdonos bírósági per nélkül tudjon kilakoltatást eszközölni azon bérlők esetében, akik nagyobb összegű bérleti vagy közüzemi díjtartozást halmoztak fel, vagy esetleg magatartásukkal a közösségi együttélés szabályait súlyosan megszegték.

A Szociális és Lakásügyi Iroda félévente bekéri a bérlőktől a lakbér illetve a közüzemi díjtartozásokra vonatkozó igazolást. Nagyobb összegű lakbér-, rezsitartozás esetén felszólítás kerül kiküldésre. Amennyiben a bérlő a felszólításnak nem tesz eleget, úgy a lakásbérleti szerződés felmondásra kerül.

Az elmúlt évek tapasztalatai alapján elmondható, hogy a közjegyzői okiratba foglalt kiköltözés foganatosítására nem került sor, tekintettel a bonyolult jogszabályi háttérre, összetett eljárásrendre. A felszólított bérlők - 3 kivétellel- önként kiköltöztek.

Mindezen felül a közjegyzői eljárás díja – mely a bérbeadót terheli- az utóbbi években jelentős mértékben megemelkedett, magas költséget ró az önkormányzatra.

A fenti okok miatt nem indokolt a lakásbérleti szerződés hatályba léptetéséhez a közjegyzői okiratba foglalt kiköltözési nyilatkozat.