**Csongrád Város Polgármesterétől**

Száma: Szo/71-4/2023.  **„M„**

Témafelelős: Dr. Juhász László

Vinczéné Dudás Katalin

# ELŐTERJESZTÉS

# Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő testülete

**2023. szeptember 28-ai ülésére**

Tárgy: Javaslat a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésérőlszóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet módosítására

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Miniszterelnökség a 2023. évi ellenőrzési munkatervében célul tűzte ki a kormányhivatalok részére az önkormányzati lakások és helyiségek bérletérére, és elidegenítésére vonatkozó helyi rendelkezések célvizsgálatát. Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi és Felügyeleti Osztálya törvényességi felhívással élt *a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről**szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet* (a továbbiakban: R.) vonatkozásában. *(Törvényességi felhívás mellékelve)*

A R. bevezető részében lévő felhatalmazó rendelkezések helyébe az alábbi szöveg lép:

"Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló [1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 3. §](file:///C:\Users\szvoblas\AppData\Local\Microsoft\Windows\Babi\Desktop\_blank) (1) – (2) bekezdése, [4. §](https://or.njt.hu/eli/v01/726896/r/2015/23/2023-02-01#SZ4) (3) bekezdése, [5. §](https://or.njt.hu/eli/v01/726896/r/2015/23/2023-02-01#SZ5) (3) bekezdése, [12. §](https://or.njt.hu/eli/v01/726896/r/2015/23/2023-02-01#SZ12) (5) bekezdése, [19. §](https://or.njt.hu/eli/v01/726896/r/2015/23/2023-02-01#SZ19)a, 20.§ (3) bekezdése, [21. §](https://or.njt.hu/eli/v01/726896/r/2015/23/2023-02-01#SZ21) (6) bekezdése, [23. §](https://or.njt.hu/eli/v01/726896/r/2015/23/2023-02-01#SZ23) (3) bekezdése, [27. §](https://or.njt.hu/eli/v01/726896/r/2015/23/2023-02-01#SZ27) (2) bekezdése, [31. §](https://or.njt.hu/eli/v01/726896/r/2015/23/2023-02-01#SZ31) (2) bekezdése, [33. §](https://or.njt.hu/eli/v01/726896/r/2015/23/2023-02-01#SZ33) (3) bekezdése, [34. §](https://or.njt.hu/eli/v01/726896/r/2015/23/2023-02-01#SZ34) (1), (3), (6)bekezdése, [35. §](https://or.njt.hu/eli/v01/726896/r/2015/23/2023-02-01#SZ35) (2) bekezdése, [36. §](https://or.njt.hu/eli/v01/726896/r/2015/23/2023-02-01#SZ36) (2) bekezdése, [42. §](https://or.njt.hu/eli/v01/726896/r/2015/23/2023-02-01#SZ42) (2) bekezdése, 54. § (1) és (3) bekezdése, 58. § (2)-(3) bekezdése, 62. § (3) bekezdése, 68. (2) bekezdése, 79.§ (1) bekezdése, 80.§ (1)-(2) bekezdése, valamint a „Magyarország helyi önkormányzatairól” szóló [2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §](file:///C:\Users\szvoblas\AppData\Local\Microsoft\Windows\Babi\Desktop\_blank) (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:"

**A törvényességi felhívás I. fejezetével kapcsolatos javaslataink az alábbiak szerint kerülnek megfogalmazásra:**

**1.)** A megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérlő részére történő bérbeadásának feltételei (Ltv.5.§(1) és (3)bek.:

Csongrád város közigazgatási területén soha nem volt önkormányzati tulajdonú lakás tekintetében társbérleti viszony, ilyet az önkormányzat a jövőben sem kíván létesíteni. A lakásállományunk műszaki elrendezése nem indokolja a szabályozást, egy lakás egy bérlő, vagy bérlőtárs jogviszonyát feltételezi. Nem kívánjuk szabályozni a társbérleti jogviszonyt.

**2.)**A **2/a.)pont** tekintetében, elfogadva a felhívásban foglaltakat, a rendeletünket módosítjuk és a **27.§ (3)bekezdés c)pontjában** foglalt rendelkezéseket vezetjük be, ha a bérleti jogviszony kezdetén a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a lakást.

A **2/b.) pont** tekintetében rendeletünk 27. § (3)bekezdése részletesen taglalja a közös használatra szolgáló helységekkel és területtel összefüggő egyéb kötelezettségek teljesítését.

A **2/c.)pont** tekintetében szabályozzuk azt, hogy a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, a lakás berendezési tárgyainak karbantartása, felújítása a bérlő feladata, a pótlás és csere a bérbe adóé.

A rendeletünk 28.§-a szabályozza a lakás átalakításának, korszerűsítésének szabályait, illetve a nyílászáró csere, mint egyedileg fontos lakással kapcsolatos felújítás szabályait, amely a felek között 50-50 %-ban oszlik meg. Álláspontunk szerint a fenti szabályozás elégséges az adott kérdéskörökben.

A **2/d.) pont** vonatkozásában módosítjuk a rendeletünk 17.§-át a jogviszony szüneteléseként szabályozva, rendelkezünk arról, hogy a lakás karbantartásával, felújításával, helyreállításával, bővítésével kapcsolatos munkák esetén, amennyiben a bérlő kiköltözése szükséges ezen munkák miatt, úgy a jogviszony e lakásra a felek között szünetel. A szünetelés időtartama igazodik a munkák elvégzésének időtartamához, a felek e tekintetben kötelesek megállapodást kötni.

A **3.) pont** tekintetében kiegészítjük rendeletünk 32.§-át, amely szabályozza cserelakás biztosítása nélkül történő jogviszony megszűnés esetén, a használatba vételi díjfizetés mértékét.

A **4.) pontban** hivatkozottak tekintetében módosítjuk rendeletünk 33.§-át. Szabályozzuk az albérletbe adáshoz való hozzájárulás feltételeit oly módon, hogy rendkívüli méltánylást érdemlő esetben a szociális ügyekért felelős bizottság javaslatára a polgármester hozzájárulást adhat az albérletbe adáshoz.

Az **5.)pont** tekintetében az önkormányzati lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának szabályait oly módon módosítjuk a rendelet 48. §-ában, hogy nem csak azt írjuk elő, hogy a lakások elidegenítéséből származó bevételeket elkülönített számlán kell kezelni, hanem a bevételek felhasználásáról a polgármester javaslatára a képviselő-testületnek külön döntést kell hoznia.

A **6.)-7.)pont** tekintetében önkormányzatunk rendeletének 41.§-a azon szabályozással él, hogy a helységek átadásával rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, a bérleti jog szüneteltetésével, a szerződés megszűnésével kapcsolatos szabályokra, a lakásokra vonatkozó rendelkezések az irányadók. Ezt a továbbiakban is fenn kívánjuk tartani.

**A törvényességi felhívás II. fejezetével kapcsolatos javaslataink az alábbiak szerint kerülnek megfogalmazásra:**

1) A R. **26.§ (1) bekezdését** javasolom aszerint módosítani, hogy évente egyszer történik a lakások általános ellenőrzése, az ellenőrzési terv szerint.

**A törvényességi felhívás III. fejezetével kapcsolatos javaslataink az alábbiak szerint kerülnek megfogalmazásra:**

2)A R. **34.§ (4) bekezdésében** módosítani szükséges a lakbér támogatás szabályozását tartalmazó, a *települési támogatás megállapításának, kifizetésének, folyósításának, valamint felhasználásának ellenőrzéséről szóló önkormányzati rendelet számát, mely 2020. március 01. napjától 10/2020.(II.21.).*

3) Javaslom a R. **34.§ (4) bekezdésében** az "5/2015.(II.23.)" szövegrész helyébe a "10/2020.(II.21.)" szöveg lépjen.

**IV. A törvényességi felhívástól függetlenül javasolom a lakáspályázati rendszer alábbiak szerinti átalakítását.**

Az Országgyűlés 2022. november 30-án hirdette ki *Magyarország biztonságát szolgáló egyes törvények módosításáról szóló 2022. évi L. törvényét, mely* a társadalombiztosítási nyugdíjakhoz nem kapcsolódó ellátásokra, jövedelemhatárokra és egyéb összeghatárokra – a bírósági végrehajtásról szóló törvény kivételével – **egységes viszonyítási alapot vezetett be szociális vetítési alap elnevezéssel.** Ennek következtében *"*az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összeg” szövegrész helyébe „szociális vetítési alap” szöveg lép, melynek átvezetéséről gondoskodni kell.

***Javaslom, hogy a R.:***

-7.§ (1) bekezdés b) pontjában a "nyugdíjminimum" szövegrész helyébe „szociális vetítési alap ",

**-**9.§ (1) bekezdés ba) pontjában a "nyugdíjminimum" szövegrész helyébe „szociális vetítési alap „,

-9.§ (1) bekezdés bb)pontjában a "nyugdíjminimum" szövegrész helyébe „szociális vetítési alap „

-11.§ (1) bekezdés b) pontjában a "nyugdíjminimum" szövegrész helyébe „szociális vetítési alap " szöveg lépjen.

A szociális bérlakások vonatkozásában az elmúlt egy évben történt anomáliák, a bérlői magatartásnak felróható konfliktusok, leromlott állagú, gyakran gazdaságosan már nem felújítható bérlemények visszavétele indokolttá teszik a pályázati rendszer újragondolását.

A jelenlegi rendelkezések alapján szociális bérlakáshoz pályázat útján lehet hozzájutni:

-szociális helyzet alapján történő bérbeadás (6-7.§),

-szociális helyzet alapján helyreállított összkomfortos vagy komfortos lakás bérbeadása (8-9.§),

-szociális helyzet alapján történő bérbeadás általános szabályai a bérlakás helyreállításának vállalása esetén (10-11. §).

A pályázatok elbírálása pontszámítási rendszer (a Lakásrendelet 1-2-3 függeléke) szerint történik, a pályázat nyertese az a személy, aki a legtöbb pontot kapja.

A Szociális és Lakásügyi Iroda javaslata: a megüresedett szociális bérlakás bérbeadása továbbra is pályázati úton történjen a Lakásrendeletben rögzített feltételek mellett. Az elbírálás során azonban javasoljuk a pontszámítási rendszer megszüntetését.

A szociális ügyekért felelős bizottság és az ingatlan fekvése szerinti illetékes egyéni választókerületi képviselő a beérkezett pályázatokat előzetesen véleményezi a szociális ügyekkel foglakozó iroda által elkészített összefoglaló táblázat alapján.

Az összefoglaló táblázat bemutatja:

* a pályázó családszerkezetét (egyedül élő vagy családos, vagy gyermekét egyedül nevelő),
* a kiskorú gyermekek számát, nagykorú közép- vagy felsőoktatás nappali tagozatán tanuló gyermekek számát,
* tartósan beteg vagy súlyosan fogyatékos gyermekek, felnőttek számát,
* a pályázó és a vele együtt költözők jövedelmi helyzetét (rendszeres pénzellátással rendelkezők száma, jövedelemforrás megnevezése, egy főre jutó havi nettó),
* munkáltatói igazolást (a munkáltatónál fennálló munkaviszony kezdetéről),
* vagyoni helyzetet.

A jövedelem, vagyon, család, közeli hozzátartozó rendszeres pénzellátás, kereső tevékenység, egyedülálló fogalmak meghatározásánál ”A Szociális igazgatásról és szociális ellátásokról” szóló 1993. évi III. tv-ben megfogalmazott rendelkezéseket kell alkalmazni.

**Az 1. számú melléklet az összefoglaló táblázat sémáját mutatja be.**

A pályázat nyertese az a személy, akit a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság és a polgármester úgy ítél meg, hogy a bérlemény fenntartására jövedelmi és családszerkezete alapján a legalkalmasabb.

**A R. pontszámítással kapcsolatos rendelkezéseinek, azaz a**

- 7.§ (3) bekezdését,

- 9.§ (3) bekezdését,

- 11.§ (3) bekezdését hatályon kívül helyezését.

**A R. 7.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lépjen:**

- (4) A pályázat nyerteséről a polgármester és a szociális ügyekért felelős bizottság dönt soron következő ülésén. A bizottsági ülést követő 3 napon belül a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kerül kifüggesztésre a pályázó nyertes neve.

**A R. 9.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

- (4) A pályázat nyerteséről a polgármester és a szociális ügyekért felelős bizottság dönt soron következő ülésén. A bizottsági ülést követő 3 napon belül a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kerül kifüggesztésre a pályázó nyertes neve.

**A R. 11.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

- (4) A pályázat nyerteséről a polgármester és a szociális ügyekért felelős bizottság dönt soron következő ülésén. A bizottsági ülést követő 3 napon belül a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kerül kifüggesztésre a pályázó nyertes neve.

**Hatályát veszti a Lakásrendelet:**

- 7.§ (5) bekezdésének 2. mondata,

- 9.§ (5) bekezdésének 2. mondata,

- 11.§ (5) bekezdésének 2. mondata.

Az önkormányzat tulajdonában lévő, helyreállításra szoruló megüresedett szociális bérlakások felújítása érdekében a hivatal korábban a Városellátó Intézménytől szerezte be a helyreállításhoz szükséges költségbecslést. A Városellátó Intézmény szakember hiányában ezt a feladatot már nem tudja biztosítani, ezért külső szakember bevonása szükséges.

**A R. 10. § (1) bekezdésében:**

- a "Városellátó Intézmény" szövegrész helyébe " az önkormányzat által megbízott szakember” szöveg lépjen.

**A R. 10. § (4) bekezdés h) pontjában:**

- a "Városellátó Intézmény" szövegrész helyébe " az önkormányzat által megbízott szakember” szöveg lépjen.

Javasolom a Szociális szállás, mint lakhatási forma megszüntetését, kivezetését a rendeletből, mert ezen lakhatási forma okafogyottá vált.

**A R. 2.§(1) bekezdés b) pontjának, 3.§ (2) bekezdésének, 4. alcímének hatályon kívül helyezése.**

**A R. 4.§ b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

b) Szociális bérlakás csere ügyében a szociális ügyekért felelős bizottság véleményezését követően a polgármester dönt.

**A R. 4.§ c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

c) A szociális bérlakások, a bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási joggal érintett lakások, a lakástörvényben előírt elhelyezési és bérbeadása kötelezettség alapján, lakáscsere útján történő bérbeadás ügyében közreműködő a Polgármesteri Hivatal Szociális-és Lakásügyi Irodája.

**Javaslom a R. 5.§ ad) pontjának hatályon kívül helyezését.**

**A R. 20.§ (3) bekezdésében** **a „Szociális és Egészségügyi Iroda „szövegrész helyébe „Szociális és Lakásügyi Iroda” szöveg lépjen**.

A jelenleg hatályos Lakásrendelet szerint a szociális bérlakások vonatkozásában a bérleti jogviszony legfeljebb 1+4 év időtartamra köttetik meg. A több évtizedekig fennálló bérleti jogviszony, ún.”beágyazottság” elkerülése érdekében a jövőben a bérleti szerződés meghosszabbítása csak egy alkalommal lenne lehetséges, legfeljebb 5 év időtartamra. Ettől eltérni rendkívül indokolt esetben lehetne, képviselő-testület döntése alapján további 2 évre.

**A R. 20.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lépjen:**

(4) A [(3) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/v01/726896/r/2015/23/2023-02-01#SZ20@BE3) szerinti, határidőben benyújtott kérelem esetén a bérleti jogviszonyt a polgármester egy alkalommal, legfeljebb 5 évvel az alábbi feltételek együttes fennállása esetén hosszabbítja meg:

**A R. 20.§ (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés kerül:**

(5) Rendkívüli élethelyzetben a képviselő-testület a 20.§ (4) bekezdésében rögzített időtartam lejártát követően a lakásbérleti jogviszonyt legfeljebb további két évvel meghosszabbíthatja.

A R. 20.§(5a) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(5a)Ha a bérlő, illetve a vele együtt lakó személyek egy főre jutó havi jövedelme meghaladja 7.§ (1) bekezdés b) pontjában rögzített jövedelemhatárt, részére piaci lakbért kell megállapítani legfeljebb 5 év időtartamra. Ezt követően a bérlőnek saját magának kell a további lakhatásáról gondoskodnia.

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

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A jogalkotónak figyelemmel kell lenni az önkormányzati tulajdonú ingatlanok állapotának megóvására, az ingatlan vagyon felelősségteljes kezelésére való követelményre.

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 szabályozásnál figyelembe kell venni az érintett lakosság szociális, gazdasági körülményeit, a szabályozást hozzá kell igazítani az önkormányzat gazdasági erőképességéhez, mindezek figyelembevételével elfogadni a lakásrendeletünket.

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

Tervezett rendelet megalkotása adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: nem növeli

***3. Jogszabály megalkotásának szükségessége, a rendeletalkotás elmaradásának várható következményei:*** a törvényességi felhívás kötelezi az önkormányzatot a rendelet felülvizsgálatára, a javaslatok számbavétele alapján terjesztettük elő a rendelet tervezetet. Amennyiben nem teszünk eleget a törvényességi felhívásnak, az önkormányzati törvény szerinti eljárást foganatosíthatja.

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

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

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015. (X.27.) önkormányzati rendeletét módosítsa.

Csongrád, 2023. szeptember 21.

Bedő Tamás

polgármester

**Csongrád Város Önkormányzata 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 bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„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. § (3) bekezdése, 21. § (6) bekezdése, 23. § (3) bekezdése, 27. § (2) bekezdése, 31. § (2) bekezdése, 33. § (3) bekezdése, 34. § (1), (3), (6) 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, 79. § (1) bekezdése, 80.§ (1)-(2) bekezdése, valamint a „Magyarország helyi önkormányzatairól” szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:”

**2. §**

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 4. § b) és c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(A lakás és helyiségbérlettel kapcsolatos jogokat az alábbi szervek gyakorolják:)*

„*b)* Szociális bérlakás csere ügyében a szociális ügyekért felelős bizottság véleményezését követően, a polgármester dönt.

*c)* A szociális bérlakások, a bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási joggal érintett lakások, a lakástörvényben előírt elhelyezési és bérbeadása kötelezettség alapján, lakáscsere útján történő bérbeadás ügyében közreműködő a Polgármesteri Hivatal Szociális-és Lakásügyi Irodája.”

**3. §**

(1) A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A pályázónak az alábbi* ***együttes feltételeknek*** *kell megfelelnie:)*

„*b)* a pályázónak, illetőleg a vele együtt költöző személyeknek az egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap 550 %-át. A jövedelem számításánál „A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról” szóló 1993. évi III. törvény 10. § (1)-(5) bekezdések rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.”

(2) A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 7. § (4) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) A pályázat nyerteséről a polgármester és a szociális ügyekért felelős bizottság dönt soron következő ülésén. A bizottsági ülést követő 3 napon belül a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kerül kifüggesztésre a pályázó nyertes neve.

(5) Amennyiben a pályázó valótlan adatot közöl, vagy a döntéshozót bármilyen módon megtéveszti, úgy a kijelölést vissza kell vonni, vagy a már megkötött bérleti szerződést fel kell mondani. ”

**4. §**

(1) A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés b) pont ba) és bb) alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(A pályázónak az alábbi* ***együttes feltételeknek*** *kell megfelelnie:   
jövedelem vonatkozásában)*

„*ba)* egyedül élő pályázó esetén a havi jövedelme el kell, hogy érje a szociális vetítési alap 250%-át, de nem haladhatja meg a szociális vetítési alap 550 %-át.

*bb)* család esetén az egy főre jutó havi jövedelem el kell, hogy érje a szociális vetítési alap 200%-át, de nem haladhatja meg a szociális vetítési alap 550 %-át. A jövedelemszámításnál a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 10. § (2)-(5) bekezdések rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni,”

(2) A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 9. § (4) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) A pályázat nyerteséről a polgármester és a szociális ügyekért felelős bizottság dönt soron következő ülésén. A bizottsági ülést követő 3 napon belül a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kerül kifüggesztésre a pályázó nyertes neve.

(5) Amennyiben a pályázó valótlan adatot közöl, vagy a döntéshozót bármilyen módon megtéveszti, úgy a kijelölést vissza kell vonni, vagy a már megkötött bérleti szerződést fel kell mondani. ”

**5. §**

(1) A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A pályázónak az alábbi* ***együttes feltételeknek*** *kell megfelelnie:)*

„*b)* a pályázónak, illetőleg a vele együttköltöző személyeknek az egy főre jutó havi jövedelme nem haladhatja meg a szociális vetítési alap 550 %-át. A jövedelemszámításnál „A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról” szóló 1993. évi III. törvény 10. § (2)-(5) bekezdések rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni,”

(2) A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 11. § (4) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) A pályázat nyerteséről a polgármester és a szociális ügyekért felelős bizottság dönt soron következő ülésén. A bizottsági ülést követő 3 napon belül a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kerül kifüggesztésre a pályázó nyertes neve.

(5) Amennyiben a pályázó valótlan adatot közöl, vagy a döntéshozót bármilyen módon megtéveszti, úgy a kijelölést vissza kell vonni, vagy a már megkötött bérleti szerződést fel kell mondani. ”

**6. §**

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Amennyiben a lakás karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák elvégzése szükségessé teszi, hogy a bérlő átmenetileg kiköltözzön a lakásból, úgy e lakás tekintetében a felek közötti jogviszony szünetel. A bérbe adó köteles a szünetelés időtartamára egy másik lakást felajánlani a bérlő részére, amely lakás az együttlakó személyek számára is figyelemmel, megfelel a bérlő lakásigényeinek. A szünetelés időtartama igazodik a beruházás szükséges időtartamához, e tekintetben a felek kötelesek megállapodást kötni.”

**7. §**

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 20. § (4)–(5a) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) A (3) bekezdés szerinti, határidőben benyújtott kérelem esetén a bérleti jogviszonyt a polgármester egy alkalommal, legfeljebb 5 évvel az alábbi feltételek együttes fennállása esetén hosszabbítja meg:

*a)* a bérlő lakbérhátralékkal nem rendelkezik,

*b)* a bérlőnek közüzemi díjtartozása nincs,

*c)* a kérelmező vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást a bérleti jogviszony időtartama alatt nem tanúsítottak, valamint

*d)* a bérlő jövedelmi és vagyoni viszonyai megfelelnek a 7. §-ban meghatározottaknak.

(5) Rendkívüli élethelyzetben a képviselő-testület a 20. § (4) bekezdésében rögzített időtartam lejártát követően a lakásbérleti jogviszonyt legfeljebb további két évvel meghosszabbíthatja.

(5a) Ha a bérlő, illetve a vele együtt lakó személyek egy főre jutó havi jövedelme meghaladja 7. § (1) bekezdés b) pontjában rögzített jövedelemhatárt, részére piaci lakbért kell megállapítani legfeljebb 5 év időtartamra. Ezt követően a bérlőnek saját magának kell a további lakhatásáról gondoskodnia.”

**8. §**

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 26. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérbeadó a lakások rendeltetésszerű és gondos használatát, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését a bérlő nyugalmának zavarása nélkül, az éves ellenőrzési tervben foglaltak szerint, évente egy alkalommal ellenőrzi. Nem rendeltetésszerű használatra vonatkozó bejelentés esetén előzetes értesítés nélkül is végezhető ellenőrzés.”

**9. §**

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 27. § (3) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A bérlő továbbá köteles)*

„*c)* Szociális bérlakás esetén a felek megállapodhatnak a bérleti szerződés aláírásakor abban, hogy a bérlő gondoskodik a lakás rendeltetésszerű alkalmassá tételéről, a lakást ellátja komfortfokozatának megfelelő lakásberendezési tárgyakkal. Ennek költségeit a bérlő javára úgy számolják el, ha 5 éven belül a bérlő felmondása alapján szűnik meg a bérleti jogviszony, úgy az elhasználódással arányosan a bérbe adó megtéríti az értéknövelő beruházás időarányos ellenértékét. A bérlő köteles gondoskodni szükség szerint a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, valamint berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról. Nem javítható berendezések esetén a pótlásról, a cseréről a bérbeadó gondoskodik.”

**10. §**

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 32. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a felek megállapodhatnak abban, hogy a bérlő, másik lakásba kerülhet bérleti jogviszony keretében, vagy pénzbeli térítésben részesül. A pénzbeli térítés mértéke a lakás éves bérleti díjánál nagyobb összeg nem lehet. Pénzbeli térítés a lakás átadása feltételével kerül kifizetésre a bérlő részére.”

**11. §**

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 33. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„33. §**

Rendkívüli méltánylást érdemlő esetben a szociális ügyekért felelős bizottság javaslatára, a polgármester hozzájárulást adhat az albérletbe adáshoz.”

**12. §**

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 34. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Lakbértámogatás szabályozását ”A települési támogatás megállapításának, kifizetésének, folyósításának, valamint felhasználásának ellenőrzéséről” szóló 10/2020.(II. 21.) tartalmazza.”

**13. §**

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 48. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„48. §**

Önkormányzati lakás elidegenítéséből származó bevétel felhasználásáról mindenkor a képviselő-testület dönt. A befolyó bevételt elkülönített számlán kell kezelni, annak végleges felhasználásáig. ”

**14. §**

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 49. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„49. §**

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő, nem lakás célú helyiségek csak a képviselő-testület egyedi döntése alapján, a vagyonrendelet szabályai szerint idegeníthetők el.

(2) Önkormányzati tulajdonú, nem lakáscélú helyiség elidegenítése szerinti vételár, nem lehet alacsonyabb az ingatlanforgalmi értékbecslés által megállapított, helyben aktuális piaci ingatlanforgalmi értéknél.

(3) Elővásárlási joggal érintett, illetve ezen joggal nem terhelt, nem lakáscélú helyiség eladása esetén a vételár legalább 50 %-át a szerződéskötést követő 30 napon belül kell megfizetni, míg a további 50 % megfizetésére egy éven belüli részletfizetés adható.”

**15. §**

(1) A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(2) A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(3) A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

(4) A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 7. melléklettel egészül ki.

**16. §**

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

*a)* 10. § (1) bekezdésében az „a Városellátó Intézmény szakvéleményét” szövegrész helyébe az „az önkormányzat által megbízott szakember véleményét” szöveg,

*b)* 10. § (4) bekezdés h) pontjában az „a Városellátó Intézmény” szövegrész helyébe az „az önkormányzat által megbízott szakember” szöveg,

*c)* 20. § (3) bekezdésében a „Szociális és Egészségügyi Iroda” szövegrész helyébe a „Szociális és Lakásügyi Iroda” szöveg,

lép.

**17. §**

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

*a)* 2. § (1) bekezdés b) pontja,

*b)* 3. § (2) bekezdése,

*c)* 5. § a) pont ad) alpontja,

*d)* 7. § (3) bekezdése,

*e)* 9. § (3) bekezdése,

*f)* 11. § (3) bekezdése,

*g)* 4. alcíme,

*h)* 1. függelék,

*i)* 2. függelék,

*j)* 3. függelék.

**18. §**

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

Bedő Tamás sk. Dr. Juhász László sk.

polgármester jegyző

*1. melléklet a 23/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelethez*

„*7. melléklet a 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelethez*

**Az ingatlan pályázati összesítése**

|  | **A** | **B** | **C** | **D** | **E** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | Pályázók | Név | Név | Név | Név |
| **2** | Családszerkezet |  |  |  |  |
| **3** | Tartósan beteg, vagy  súlyosan fogyatékos  személyek száma |  |  |  |  |
| **4** | Jövedelmi helyzet (jövedelemforrás) |  |  |  |  |
| **5** | Egy főre jutó havi  jövedelem |  |  |  |  |
| **6** | Munkáltatói igazolás |  |  |  |  |
| **7** | Vagyon (a Szt. szerint) |  |  |  |  |
| **8** | Csongrádi lakóhellyel  vagy csongrádi  munkahellyel  rendelkezik |  |  |  |  |

”

Végső előterjesztői indokolás

A Miniszterelnökség a 2023. évi ellenőrzési munkatervében célul tűzte ki a kormányhivatalok részére az önkormányzati lakások és helyiségek bérletérére, és elidegenítésére vonatkozó helyi rendelkezések célvizsgálatát. Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi és Felügyeleti Osztálya a célellenőrzés során feltárt jogsértések orvoslása érdekében törvényességi felhívással élt Képviselő-testület felé.

Az előterjesztés I. részében a felhívásban foglalt hibák, hiányosságok kerültek kiküszöbölésre.

A II. fejezet részben technikai jellegű módosításokat, szövegcserét tartalmaz, nagyobbrészt a lakáspályázati rendszer átalakítására, a bérleti szerződés hosszabbításának időtartamára vonatkozik.

Az előterjesztésben foglaltak szerint a megüresedett szociális bérlakás bérbeadása továbbra is pályázati úton történik a Lakásrendeletben rögzített feltételek mellett. Az elbírálás pontszámítási rendszer nélkül, a beérkezett pályázatokat összefoglaló táblázat alapján történik.

A szociális ügyekért felelős bizottság és az ingatlan fekvése szerinti illetékes egyéni választókerületi képviselő a beérkezett pályázatokat előzetesen véleményezi a lakásügyekkel foglakozó iroda által elkészített összefoglaló táblázat alapján.

Az összefoglaló táblázat bemutatja:

a pályázó családszerkezetét (egyedül élő vagy családos, vagy gyermekét egyedül nevelő),

a kiskorú gyermekek számát, nagykorú közép vagy felsőoktatás nappali tagozatán tanuló gyermekek számát,

tartósan beteg vagy súlyosan fogyatékos gyermekek, felnőttek számát,

a pályázó és a vele együtt költözők jövedelmi helyzetét (rendszeres pénzellátással rendelkezők száma, jövedelemforrás megnevezése, egy főre jutó havi nettó),

munkáltatói igazolást (a munkáltatónál fennálló munkaviszony kezdetéről),

vagyoni helyzetet.

A pályázat nyertese az a személy, akit a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság és a polgármester úgy ítél meg, hogy a bérlemény fenntartására jövedelmi és családszerkezete alapján a legalkalmasabb.

A jelenleg hatályos Lakásrendelet szerint a szociális bérlakások vonatkozásában a bérleti jogviszony időtartama legfeljebb 1+4 év időtartamra köttetik meg. A több évtizedekig fennálló bérleti jogviszony, ún.”beágyazottság” elkerülése érdekében a jövőben a bérleti szerződés meghosszabbítására  csak egy alkalommal kerülne sor, legfeljebb 5 év időtartamra. Ettől eltérni rendkívül indokolt esetben lehetne, képviselő-testület döntése alapján további 2 év időtartamra.







