**Csongrád Város Polgármesterétől**

Száma: Szo/446-2/2024.  **„M„**

Témafelelős: Dr. Barcsi Judit

Vinczéné Dudás Katalin

# ELŐTERJESZTÉS

# Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő testülete

**2024. február 15-ei ülésére**

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

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi és Felügyeleti Osztálya 2023. augusztus 18. napján keltezett, CS/B01/3925-2/2023. számú törvényességi felhívással élt *a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet* (a továbbiakban: Rendelet) vonatkozásában.

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. szeptember 28-ai ülésén keltezett 171/2023 (IX.28.) önkormányzati határozatával a törvényességi felhívásban foglaltaknak eleget téve módosította a Rendeletét.

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi és Felügyeleti Osztálya 2024. január 31. napján tájékoztatta hatóságomat, hogy a korábbi törvényességi eljárást részben lezárta, de ismételten törvényességi felhívással él a Rendelet vonatkozásában.*(Törvényességi felhívás mellékelve)*

**A 2.1.pont** *A megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérlő részére történő bérbeadásának feltételei:*

**A rendeletünket áttekintve, a felhívásban foglaltak szerint javasoljuk a Rendelet kiegészítését a 4. alcímmel: „4. Társbérlet szabályai” és a 12.§-ban a megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérlő részére történő bérbeadásának feltételeként az alábbi szabályozást megalkotni:**

„12. § A megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó társbérlő részére akkor adható bérbe, ha vállalja a megüresedett lakrész – a saját lakrészével azonos – mértékű lakbérének megfizetését.”

**2.2.** *A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik*.

**A rendeletünket áttekintve a felhívásban foglaltak szerint javasoljuk a Rendelet 28.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lépjen**:

(3) Lakás korszerűsítés céljából történő nyílászárócsere (kizárólag ablak) esetén a felek a Lakástörvény 13. § (1) bekezdésében foglaltaktól eltérően abban is megállapodhatnak, hogy az Önkormányzat viseli az ablakok cseréjével, pótlásával kapcsolatos költségek 50 %-át.

**Továbbá javasoljuk, hogy a Rendelet 28. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészüljön ki** :

(4) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére vonatkozó megállapodás tartalma tekintetében a bérbeadó nem korlátozza magát, arról szabadon állapodik meg a bérlővel.

A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a jogosultsági feltételek vonatkozásában javasoljuk, hogy azok a Csongrádon élő, de állandó vagy tartózkodási hellyel nem rendelkező személyek is pályázhassanak, akik életvitelszerűen Csongrádon élnek és a kérelem benyújtásakor Csongrádon munkaviszonnyal rendelkeznek. (A jelenleg hatályos Rendelet a kérelem benyújtásakor legalább 3 hónapos munkaviszonyt ír elő a feltételek között).

**A R. 7.§ (1) bekezdése f) pontja helyébe a következő rendelkezés lépjen:**

f) szociális alapon önkormányzati bérlakásra jogosultság további feltétele, hogy a pályázó a kérelem benyújtásakor és az azt megelőző 6 hónapban Csongrádon lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel és életvitelszerű itt tartózkodással, vagy Csongrádon munkaviszonnyal rendelkezik a kérelem benyújtásakor.

**A R. 9.§ (1) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:**

f) szociális alapon önkormányzati bérlakásra jogosultság további feltétele, hogy a pályázó a kérelem benyújtásakor és az azt megelőző 6 hónapban Csongrádon lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel és életvitelszerű itt tartózkodással, vagy Csongrádon legalább 3 hónapos munkaviszonnyal rendelkezik a kérelem benyújtásakor.

**A R. 11.§ (1) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:**

f) szociális alapon önkormányzati bérlakásra jogosultság további feltétele, hogy a pályázó a kérelem benyújtásakor és az azt megelőző 6 hónapban Csongrádon lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel és életvitelszerű itt tartózkodással, vagy Csongrádon legalább 3 hónapos munkaviszonnyal rendelkezik a kérelem benyújtásakor.

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 pénzügyifeltételek:***

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, 2024. február 7.

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. § (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 7. § (1) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

„*f)* szociális alapon önkormányzati bérlakásra jogosultság további feltétele, hogy a pályázó a kérelem benyújtásakor és az azt megelőző 6 hónapban Csongrádon lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel és életvitelszerű itt tartózkodással, vagy Csongrádon munkaviszonnyal rendelkezik a kérelem benyújtásakor.”

**2. §**

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

„*f)* szociális alapon önkormányzati bérlakásra jogosultság további feltétele, hogy a pályázó a kérelem benyújtásakor és az azt megelőző 6 hónapban Csongrádon lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel és életvitelszerű itt tartózkodással, vagy Csongrádon legalább 3 hónapos munkaviszonnyal rendelkezik a kérelem benyújtásakor,”

**3. §**

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

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

„*f)* szociális alapon önkormányzati bérlakásra jogosultság további feltétele, hogy a pályázó a kérelem benyújtásakor és az azt megelőző 6 hónapban Csongrádon lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel és életvitelszerű itt tartózkodással, vagy Csongrádon legalább 3 hónapos munkaviszonnyal rendelkezik a kérelem benyújtásakor.”

**4. §**

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

**„Társbérlet szabályai**

**12. §**

A megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó társbérlő részére akkor adható bérbe, ha vállalja a megüresedett lakrész – a saját lakrészével azonos – mértékű lakbérének megfizetését.”

**5. §**

(1) A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 28. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Lakás korszerűsítés céljából történő nyílászárócsere (kizárólag ablak) esetén a felek a Lakástörvény 13. § (1) bekezdésében foglaltaktól eltérően abban is megállapodhatnak, hogy az Önkormányzat viseli az ablakok cseréjével, pótlásával kapcsolatos költségek 50 %-át”

(2) A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 28. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére vonatkozó megállapodás tartalma tekintetében a bérbeadó nem korlátozza magát, arról szabadon állapodik meg a bérlővel. ”

**6. §**

Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 27. § (3) bekezdés c) pontja.

**7. §**

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

Bedő Tamás sk. Dr. Juhász László sk.

polgármester jegyző

Végső előterjesztői indokolás

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi és Felügyeleti Osztálya 2023. augusztus 18. napján keltezett CS/B01/3925-2/2023 számú törvényességi felhívással élt *a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről**szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet* (a továbbiakban: Rendelet) vonatkozásában.

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. szeptember 28-ei ülésén keltezett 171/2023 (IX.28.) Önkormányzati határozatával a törvényességi felhívásban foglaltaknak eleget téve módosította a Rendeletét.

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi és Felügyeleti Osztálya 2024. január 31. napján tájékoztatta hatóságomat, hogy a korábbi törvényességi eljárást részben lezárta, de ismételten törvényességi felhívással élt a Rendelet alábbi két pontja vonatkozásában:

**-***A megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérlő részére történő bérbeadásának feltételei*

**-***A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik*.

Az ismételt törvényességi felhívásban foglaltak kivizsgálása után a Rendelet módosítása megtörtént.

Egyúttal a szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetére vonatkozó jogosultsági feltételek is módosításra kerültek, melynek következtében az a személy is pályázhat szociális bérlakásra, aki csongrádi munkaviszonnyal rendelkezik (megszűnt a korábbi 3 hónapos munkaviszony kikötése)