|  |  |
| --- | --- |
| **1. NAPIREND** | **Ügyiratszám:** BSZ/ 1408-1 /2022. |

**ELŐTERJESZTÉS**

a Képviselő-testület **2022. november 25-i** nyilvános ülésére

|  |  |
| --- | --- |
| **Tárgy:** | **Az önkormányzati lakások bérletéről szóló rendelet megalkotása** |
| **Előterjesztő:** | Bíró Imre polgármester |
| **Előkészítette:** | dr. Kiss Balázs Tamás aljegyző |

**TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 3. § (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra a tulajdonos önkormányzat - e törvény keretei között alkotott - rendeletében meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni.

Az önkormányzat – annak ellenére, hogy a Balatonszepezd 247 hrsz. alatt felvett, 69 m2 alapterületű 2 szobás összkomfortos szociális bérlakást évek óta bérleti szerződés alapján bérbe adja – ilyen tárgyú rendeletet nem alkotott. Jelen rendeletalkotás célja ezen hiány pótlása.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **HATÁROZATI JAVASLAT**  Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzati lakások bérletéről szóló rendelet-tervezetet elfogadja és \_\_\_/2022. (…) számon önkormányzati rendeletei közé iktatja |

Balatonszepezd, 2022. november 21.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Bíró Imre**  polgármester |

**Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**.../.... (...) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzati lakások bérletéről**

*(tervezet)*

Balatonszepezd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXXVIII. törvény 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, továbbá Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. A rendelet hatálya, értelmező rendelkezések**

**1. §**

(1) A rendelet hatálya Balatonszepezd község közigazgatási területén az önkormányzat tulajdonában lévő lakás céljára szolgáló helyiségre terjed ki.

(2) A rendelet alkalmazásában jövedelem, vagyon, család, közeli hozzátartozó fogalma alatt a szociális igazgatásról és ellátásokról szóló törvényben meghatározott jövedelmet, vagyont, családot, közeli hozzátartozót kell érteni.

(3) A rendelet alkalmazásában szociális helyzet: a bérbevételi ajánlattevő vagy bérlő olyan jövedelmi vagy vagyoni helyzete, amely Balatonszepezd községben a lakhatás biztosításával megélhetését tekintve biztonságosabbá tehető.

**2. Szociális bérlakások fajtái, igénybevételük feltételei**

**2. §**

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló szociális bérlakás a Balatonszepezd 247 hrsz. alatt felvett, 69 m2 alapterületű 2 szobás összkomfortos szociális bérlakás.

(2) Az önkormányzati szociális bérlakásra az alábbi feltételekkel köthető bérleti szerződés:

*a)* bérbevételi ajánlattevő családjában az 1 főre jutó jövedelem nem haladhatja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum tízszeresét, és

*b)* bérbevételi ajánlattevő olyan nagykorú személy lehet, akinek életvitele valamilyen - saját vagy családja szociális helyzetén alapuló - körülmény folytán Balatonszepezd községhez kötődik. Ilyen szociális helyzethez kötődő körülmény lehet például:

*ba)* a községben kíván letelepedni, lakóhely létesítése céljából ingatlant vásárolni, építeni,

*bb)* a községben van a munkahelye,

*bc)* a megelőző 5 évben a községben volt a lakóhelye, de a községben való lakhatása ellehetetlenült, vagy annak biztosítása saját vagy családja létfenntartását súlyosan veszélyeztetné, és

*c)* a bérlő olyan személy lehet, aki vállalja, hogy a bérleti jogviszony létesítésével egyidejűleg lakóhelyet létesít a községben, amennyiben eddig nem rendelkezett Balatonszepezden lakóhellyel.

(3) A bérbevételi ajánlatok elbírálása során előnyt élvez:

*a)* ha a bérbevételi ajánlattevő 30 év alatti,

*b)* ha a bérbevételi ajánlattevő minél több saját, nevelt, örökbefogadott gyermek(ek)et saját háztartásában nevel,

*c)* ha a bérbevételi ajánlattevő jövedelme minél alacsonyabb,

*d)* ha a bérbevételi ajánlattevő Balatonszepezd az önkormányzattal munkavégzésre irányuló foglalkoztatási jogviszonnyal (munkaviszonnyal, közszolgálati jogviszonnyal, közalkalmazotti jogviszonnyal) rendelkezik,

*e)* ha a bérbevételi ajánlattevő minél régebb óta a községben lakóhellyel rendelkezik.

(4) A bérleti jogviszony időtartama legfeljebb 5 év, azonban, ha a bérleti jogviszony tartama alatt megszűnik jelen rendelet (2) bekezdésben meghatározott körülmény, ami megalapozta a bérleti jogviszony létrejöttét, úgy:

*a)* a bérleti jogviszony a körülmény megszűnését követő 60 napon belül megszűnik, és a bérlő köteles a bérlakást kiüríteni és elhagyni, vagy

*b)* bérlakásra megkötött bérleti szerződést az önkormányzat a bérlő kérelmére alkalmanként legfeljebb 1 évig terjedő időtartalommal meghosszabbíthatja, azzal a feltétellel, hogy a bérleti díj 30%-kal emelkedik.

(5) A korábban határozatlan időre bérbe adott bérlakásra fennálló bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlakásra csak a rendelet rendelkezései alapján köthető új bérleti szerződés.

(6) Az önkormányzati szociális bérlakásra bérleti jogviszony nem létesíthető olyan személlyel, akinek korábban önkormányzati szociális bérlakásra vonatkozó jogviszonya bérlőnek felróható okból szűnt meg vagy lakbérhátraléka, rezsihátraléka maradt az önkormányzattal szemben a bérleti jogviszony megszűnésekor.

**3. Eljárási szabályok**

**3. §**

(1) A polgármester dönt a megüresedett szociális bérlakás pályázati úton történő bérbeadásáról.

(2) A pályázati felhívást közzé kell tenni az önkormányzat honlapján.

(3) Az önkormányzati szociális bérlakás iránti bérbevételi ajánlat tartalmazza a kérelmező és vele közös háztartásban élők személyi adatait, vagyoni viszonyait. A bérbevételi ajánlathoz mellékelni kell a kérelmező és a vele közös háztartásban élők jövedelemigazolását és vagyonnyilatkozatát. A bérbevételi ajánlatban ajánlattevőnek nyilatkoznia kell arról, hogy milyen saját vagy családja szociális helyzetén alapuló körülmény alapján kötődik életvitele a községhez, és amennyiben e körülmény igazolható, úgy annak igazolását köteles mellékelni ajánlatához.

(4) A polgármester köteles az indoklásban bemutatott, a bérbevétel indokoltságát alátámasztó körülmények igazolására felhívni az ajánlattevőt, amennyiben a körülmény igazolható és annak igazolásának benyújtását elmulasztotta az ajánlattevő.

(5) A beérkezett bérbevételi ajánlatokat a polgármester értékeli, és döntési javaslatot terjeszt a Képviselő-testület elé az alábbiak szerint:

*a)* az ajánlat érvényes - e, fennáll-e a szociális helyzet az ajánlattevőnél,

*b)* több érvényes bérbevételi ajánlat esetén a rendelet 2. § (3) bekezdésének figyelembevételével kivel javasolja megkötni a bérleti szerződést.

(6) A bérbevételi ajánlat(ok)ról a Képviselő-testület az ajánlattételi határidő lejártát követő ülésén dönt.

(7) Az önkormányzati szociális bérlakás nem adható bérbe, ha ajánlattevőnek, családjának nincs méltányos szociális helyzete, vagy olyan körülménye, amely alapján életvitele kötődik a községhez.

(8) Amennyiben a lefolytatott pályáztatás során nem kerül bérbeadásra megüresedett bérlakás, úgy a pályázati eljárás igény esetén megismételhető.

**4. §**

Az önkormányzati szociális bérlakás nem adható

*a)* bérbe nem lakás céljára,

*b)* albérletbe.

**4. Életvitelszerű lakásban tartózkodás szabályai**

**5. §**

(1) A bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

(2) A bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

(3) A bérlő által bejelentett egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő távolléte alatt, erre hivatkozással a bérleti szerződést felmondani nem lehet. A bérlő a távollét okának igazolására az orvos, munkáltató, illetve a tanintézet vezetőjének igazolását köteles csatolni bejelentéséhez.

(4) Amennyiben bérlő 2 hónapot meghaladóan a lakást elhagyja és ezt elmulasztja bejelenteni, illetve a távollétet megfelelően nem igazolja, bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja.

(5) Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót - felhívására - írásban tájékoztatja.

**5. A felek jogai és kötelezettségei**

**6. §**

(1) A bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit a bérleti jogviszony idejére a bérleti szerződés tartalmazza.

(2) Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer a bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrzi.

(3) A bérlő arra alkalmas időben a lakásban történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.

**7. §**

(1) A lakást jogcím nélkül használó köteles bérbeadónak használati díjat fizetni. A lakáshasználati díj mértéke azonos a lakásra megállapított lakbérrel.

(2) Ha a jogcím nélküli lakáshasználó az önkormányzattól másik lakásra nem tarthat igényt és a bérbeadó írásban felszólította a lakás elhagyására, a használó 2 hónap után a lakbér összegének kétszeresét, 1 év után háromszorosát köteles használati díjként megfizetni bérbeadó számára.

**8. §**

(1) A bérlő a bérlakásba csak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben meghatározott személyeket fogadhatja be.

(2) A polgármester írásbeli hozzájárulásával a bérlő a bérlakásba élettársát befogadhatja. Az élettárs befogadásának kérelméhez bérlőnek írásban nyilatkoznia kell, hogy az élettársi jogviszony legalább 1 éve fennáll.

**6. A lakásbérlet megszűnése, megszüntetése**

**9. §**

Az önkormányzati szociális bérlakásra megkötött bérleti szerződés a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben felsorolt, valamint a jelen rendeletben szabályozott esetekben szűnik meg, illetve szüntethető meg.

**10. §**

(1) Az önkormányzati szociális bérlakás bérlője, amennyiben bérlakását visszaadja az önkormányzatnak, pénzbeli térítésre nem jogosult.

(2) Amennyiben a határozatlan időre bérbe adott lakásra vonatkozóan a bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondja és a bérlő cserelakásra jogosult, cserelakás felajánlása helyett bérbeadó bérlővel megállapodhat abban, hogy a legfeljebb 3 éves lakbér összegének megfelelő összegű pénzbeli térítést fizet részére. A pénzbeli térítés kifizetésének feltétele a megállapodás írásba foglalása, és a bérlő részéről a lakás elhagyása.

(3) A rendelet 3. §-a szerinti eljárási szabályokat nem kell alkalmazni akkor, ha az önkormányzat az önkormányzati szociális bérlakás bérleti jogviszonyát a (2) bekezdés szerint felmondja és a bérlő részére a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben meghatározott szabályok alkalmazásával megfelelő és beköltözhető másik önkormányzati szociális bérlakást ajánl fel. A rendelet 3. §-a szerinti eljárási szabályokat nem kell alkalmazni továbbá akkor sem, ha a bérleti jogviszony megszüntetése és a cserelakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötése egy időben és a bérlő, bérbeadó közös megegyezésével történik.

**11. §**

Önkormányzati bérlakás bérleti joga csak másik bérlakás bérleti jogára vagy személyi tulajdonú lakás tulajdonjogára, illetve bérleti jogára cserélhető el. A lakáscserét a polgármester hagyja jóvá.

**12. §**

Ha a bérlőtárs kérelmére a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény alapján a bíróság a másik bérlőtárs bérleti jogviszonyát megszünteti, az önkormányzat a volt bérlőtárs elhelyezésére nem biztosít másik lakást.

**7. A lakbér mértéke**

**13. §**

A szociális bérlakás havi lakbérmértéke 1000 Ft/m2.

**8. Átmeneti rendelkezések**

**14. §**

Ha a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény a bérbeadó döntését írja elő, és erről e rendelet külön nem rendelkezik, a bérbeadó nevében a polgármester jár el.

**15. §**

(1) A bérleti szerződés megkötéséhez az érintett állampolgárok kötelesek a személyes adataikat (név, születési idő, anyja neve, lakóhelye) az önkormányzati hivatal rendelkezésére bocsátani. Ha az állampolgár a személyes adatait nem bocsátja rendelkezésre, a bérleti szerződés nem köthető meg.

(2) Az állampolgárok személyes adatait a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvényben foglalt szabályok szerint kell kezelni.

**9. Záró rendelkezések**

**16. §**

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

Balatonszepezd, 2022. november 25.

|  |  |
| --- | --- |
| **Bíró Imre**  polgármester | **dr. Varga Viktória**  jegyző |

**HATÁSVIZSGÁLAT**

A 2011. január 1-jétől hatályos, 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”.

**Az önkormányzati lakások bérletéről szóló rendelet tervezetében** (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

**a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása**

**aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai**

A Tervezet elfogadásának releváns társadalmi, gazdasági költségvetési hatása nincs.

a**b) A jogszabály környezeti és egészségi következményei**

A Tervezetben foglaltaknak közvetlen környezeti és egészségi következményei nincsenek.

**ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai**

A Tervezet elfogadása adminisztratív többletterhet nem keletkeztet.

**b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény ad felhatalmazást az önkormányzat számára a rendelet megalkotására A Tervezet elfogadására az egyetlen balatonszepezdi szociális bérlakás bérbeadási feltételeinek meghatározása, az eljárási szabályok rögzítése, valamint a lakbér mértékének megállapítása céljából van szükség.

**c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest több személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt nem igényel.