



Rimóc község polgármestere

3. napirend

Előterjesztés

Rimóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. szeptember 7-i ülésére

Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjáról szóló 5/1996. (IV.1.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséhez

Tisztelt Képviselő-testület!

A Nógrád Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) javaslatával élt az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjáról szóló 5/1996. (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) vonatkozásában. A javaslatával -amely jelen előterjesztés mellékletét képezi- alapja a Kormányhivatal által lefolytatott vizsgálat.

A Rendelettel kapcsolatban megállapításra került, hogy nem felel meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) által támasztott követelményeknek (a részletek kifejtésre kerültek a javaslatban).

A rendeletalkotási kötelezettség alól felmentést ad a Lakás tv. azon önkormányzatok részére, amelyek tulajdonában álló lakások száma, illetőleg helyiségek esetében a bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma nem haladja meg a húszat.

Rimóc Község Önkormányzatának 5 olyan ingatlan van birtokában, amely bérbeadás útján hasznosítható.

A fentiek alapján javaslom a Rendelet hatályon kívül helyezését.

Kérem a Tisztelt Testületet az előterjesztés megtárgyalására és a rendelet megalkotására!

Rimóc, 2023. szeptember 1.

Szabó Vilmos
polgármester



Rimóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének /2023. (IX. 7.) önkormányzati rendelete

**Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjáról szóló 5/1996. (IV. 1.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről
(tervezet)**

Rimóc Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 7. pontjában rögzített feladatkörében eljárva a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott jogalkotói hatáskörben a következő rendeletet alkotja:

1. §

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjáról szóló 5/1996. (IV. 1.) önkormányzati rendelet.

2. §

Ez a rendelet 2023. szeptember 10-én lép hatályba.

Végső előterjesztői indokolás

A rendelet nem felel meg teljes körűen a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseinek, illetve indokolatlan túl szabályozást tartalmazott, emiatt hatályon kívül helyezésre került.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet címe:	Rimóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének /2023. (IX.7.) önkormányzati rendelete Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjáról szóló 5/1996. (IV. 1.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről			
Rendelet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Gazdasági, költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
Nincs	Nincs	Nincs	Van	Nincs
A rendelet megalkotása szükséges, mert: a hatályon kívül helyezendő rendelet nem felel meg a jogszabályi követelményeknek.				
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: törvényességi felügyeleti eljárás Rimóc Község Önkormányzatával szemben.				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek: A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.				



NÓGRÁD VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: NO/TFO/582-1/2023.
Ügyintéző: Papp Ildikó
Telefonszám: 32/620-726
E-mail cím: papp.ildiko@nograd.gov.hu

Tárgy: Javaslattétel

Szabó Vilmos
Polgármester Úr útján

Rimóc Község Önkormányzatának
Képviselő-testülete részére

Rózsavölgyi Tibor
Rimóci Közös Önkormányzati Hivatal
Jegyzője részére

Rimóc

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Jegyző Úr!

Magyarország Alaptörvényének 34. cikk (4) bekezdése alapján, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.v.) 133. § (2) bekezdésében foglalt jogkörben eljárva Rimóc Község Önkormányzata képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjáról szóló 5/1996. (IV.1.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: rendelet) vizsgálata alapján az alábbi

javaslattal élek:

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 2. számú melléklete határozza meg az önkormányzat bérleti, illetőleg elidegenítési rendeletének tartalmát.

A Lakás tv. 2. számú melléklete tételesen hivatkozik azokra a normatív Lakás tv.-i rendelkezésekre, amelyek alapján az önkormányzati rendeleték szabályait meg kell állapítani. E rendelkezések közjogi jellegűek, azoktól eltérésre nincs lehetőség.

A Lakás tv. 2. számú mellékletének a)-l), valamint r)-s) pontjai az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletére, az o) és q) pontjai azok elidegenítésére vonatkozóan, az m)-n), valamint s) pontjai az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérletére, a p) pontja azok értékesítésére vonatkozóan tartalmazzák a Lakás tv.-ben foglalt azon rendeletalkotási felhatalmazásokat, amelyekre vonatkozóan a helyi önkormányzat képviselő-testülete köteles a szabályozást, a helyi önkormányzat bérleti, illetve elidegenítési rendeletének keretében megalkotni az alábbiak szerint.

A Lakás tv. 2. számú melléklete alapján az önkormányzat – e törvény keretei között – rendeletben határozza meg:

a) a lakás bérbeadásának feltételeit [3. § (1)–(2) bekezdés, 12. § (5) bekezdés, 84. § (1)–(2) bekezdés],

- b) a bérlőtársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérlői lakrész bérbeadásának feltételeit [4. § (3) bekezdés, 5. § (3) bekezdés],
- c) a felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában [19. §, 9. § (1) bekezdés, 10. § (2) bekezdés, 15. §, 17. § (2) bekezdés, 18. § (1) bekezdés],
- d) a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit [20. § (3) bekezdés],
- e) a bérlő által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit [21. § (6) bekezdés],
- f) a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályokat [23. § (3) bekezdés],
- g) a cserelakás felajánlása helyett – megállapodás alapján – fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételeit [27. § (2) bekezdés],
- h) az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozását is [31. § (2) bekezdés],
- i) a lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételeit [33. § (3) bekezdés],
- j) a lakbérnek a bérbeadás jellege – szociális, költségelví vagy piaci alapú bérlet – szerint differenciált mértékét [13. § (1)–(2) bekezdések, 34. § (1)–(2) és (4)–(5) bekezdések, továbbá a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatok tekintetében a 86. §],
- k) a lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait [34. § (3) és (6) bekezdések],
- l) a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díját, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítani [35. § (2) bekezdés; 9/A. § 18. pont],
- m) a lakásokra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával, a helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételeit [36. § (2) bekezdés],
- n) a helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételeit [42. §],
- o) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit [54. § (1)–(2) bekezdések, figyelemmel a 49. § és az 52–53. §-ok rendelkezéseire is], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit [54. § (3) bekezdés],
- p) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértékét és megfizetésének módját, feltételeit [58. § (1)–(2) bekezdés], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételeit [58. § (3) bekezdés],
- q) a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályait [62/B. § (2) bekezdés, továbbá a fővárosi önkormányzat tekintetében a 63. § (3) bekezdés],
- r) a szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételeit [68. § (2) bekezdés],
- s) az önkormányzat költségvetési szervének (vállalatának) saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felhatalmazást, illetőleg a bérbeadás feltételeit [80. § (1)–(2) bekezdések].

A rendelet felülvizsgálata során megállapításra került, hogy a rendelet a Lakás tv. 2. számú mellékletének a)-s) pontjaiban foglaltak szerinti rendeletalkotási felhatalmazásokat a lakásokra, illetve a helyiségekre vonatkozóan csak részben merítette ki, ezáltal a képviselő-testület a rendeletalkotás során, a Lakás tv. 2. számú mellékletének pontjai által hivatkozott rendelkezéseiben foglalt szabályozási kötelezettségének maradéktalanul nem tett eleget.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 5. § (8) bekezdése értelmében a felhatalmazás jogosultja a jogszabályt köteles megalkotni, kivéve, ha a felhatalmazást adó jogszabályból kifejezetten más következik.

Felhívom a figyelmét, hogy azokat az önkormányzatokat, amelyek húsznál kevesebb lakással, illetve helyiséggel rendelkeznek, **a Lakás tv. 79. § (2) bekezdése felmenti a rendeletalkotási kötelezettség alól**, ugyanis az kimondja, hogy a községi önkormányzatnak **nem kell rendeletben megállapítani az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokat, ha a tulajdonában lévő lakások száma, illetőleg helyiségek esetében a bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma nem haladja meg a húszat.**

Az Lakás tv. 36. § (2) bekezdése kimondja, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit – az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával – önkormányzati rendelet határozza meg; **a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.**

A rendelet felülvizsgálata során megállapításra került, hogy a rendelet az önkormányzati helyiségek vonatkozásában a helyiségbér mértékét szabályozza, mely **ellentétes a Lakás tv. 36. § (2) bekezdésében foglaltakkal.**

A fentiek alapján javaslom a rendelet átfogó, teljes felülvizsgálatát, a hatályos jogszabályi környezetnek megfelelően.

Az Mőtv. 133. § (2) bekezdése alapján a kormányhivatal javaslattal élhet az érintett működésére, szervezetére, döntéshozatali eljárására vonatkozóan. A javaslatot a helyi önkormányzat képviselő-testülete, illetve a társulási tanács köteles megtárgyalni és arról döntést hozni. A javaslat elutasításának indokát a helyi önkormányzat, illetve a társulási tanács köteles a kormányhivatallal ismertetni.

A helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012 (VI. 26.) Korm. rendelet 4. § (2) és (3) bekezdése alapján a fővárosi és megyei kormányhivatalnak az érintett működésére, szervezetére, döntéshozatali eljárására vonatkozó javaslatát a helyi önkormányzat képviselő-testülete, illetve a társulási tanács - amennyiben a megkeresés más határidőt nem tartalmaz - a soron következő ülésén köteles megtárgyalni, és arról döntést hozni.

A javaslattétellel kapcsolatos döntésről, a javaslat elfogadásáról, esetleges elutasításáról, valamint a javaslat esetleges elutasításának indokáról, továbbá a megtett intézkedésekről

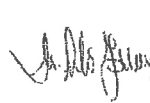
2023. szeptember 15. napjáig

írásban tájékoztatást kérek.

Salgótarján, 2023. július 11.

Tisztelettel:

dr. Szabó Sándor főispán
nevében és megbízásából:


Nógrád Megyei
Kormányhivatal
2023.07.11
10:57:37 +02'00'

dr. Szabó József
főosztályvezető



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2023.07.11 12:52:05
Nógrád Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: TFIK TFIK