**Szám:** 1-8/2023.

3. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2023. szeptember 28-i rendes, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és értékesítéséről szóló 26/2015. (XII. 18.) önkormányzati rendelet módosítása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítására és értékesítésére vonatkozó szabályokat a 26/2015 (XII. 18.) önkormányzati rendeletében szabályozza. A helyi önkormányzati rendelet megalkotására a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) és (2) bekezdése, 4. § (3) bekezdése, 5. § (3) bekezdése, 9. § (1) bekezdése, 10. § (2) bekezdése, 12. § (5) bekezdése, 13. § (1)-(2) bekezdése, 15. §-a, 17. § (2) bekezdése, 18. § (1) bekezdése, 19. § (1) és (2) bekezdése, 20. § (3) bekezdése, 21. § (6) bekezdése, 23. § (3) bekezdése, 27. § (2) bekezdése, 31. § (2) bekezdése, 33. § (3) bekezdése, 34. § (1)-(2) és (4)-(5) bekezdése, 35. § (2) bekezdése, 54. § (1)-(3) bekezdése, 58. § (1)–(3) bekezdése, 62. § (3) bekezdése, 68. § (2) bekezdése, 84. § (1) és (2) bekezdése és 91/A. § 18. pontja tartalmaz felhatalmazó rendelkezést. A felsorolt helyi jogszabály megalkotására vonatkozó törvényi rendelkezések közül a központi célvizsgálat keretében kapott visszajelzés alapján szükséges az alábbi rendelkezésekkel történő kiegészítése az önkormányzati rendeletnek.

* Az önkormányzati rendelet bevezető rendelkezései kiegészülnek a Ltv. önkormányzati rendelet alkotására vonatozó felhatalmazó rendelkezésekkel, továbbá az Alaptörvény 32. § (2) bekezdése elhagyására kerül.
* A Ltv. értelmében, amennyiben a szerződés alapján a bérlők a lakás meghatározott lakószobáját és egyes helyiségeit kizárólagosan, más helyiségét pedig közösen használják, úgy a felek között társbérleti jogviszony jön létre és a bérlők önálló bérlőként társbérlők. A törvény főszabályként rögzíti, hogy az önkormányzati lakásban megüresedett társbérleti lakrészt ismételten, önálló bérletként bérbe adni nem lehet. Zalaszentgrót Város Önkormányzata tulajdonában álló bérlakások vonatkozásában elmondható, hogy azok műszaki adottságai jelenleg nem teszik lehetővé társbérleti jogviszony kialakítását, a lakásokat közösen használó személyek bérlőtársi jogviszonya a megengedhető. Önkormányzati rendelet szabályozza az önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérlő részére történő bérbeadásának feltételeit, következésképpen a társbérleti jogviszony létrejöttét egyértelműen szükséges kizárni az önkormányzati bérlakások vonatkozásában.
* A Ltv. fontos bérlővédelmi szempontokat mérlegelve rögzíti, hogy az önkormányzati lakás esetén a bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést rendes felmondással, írásban abban az esetben mondhatja fel, ha egyidejűleg a bérlő részére beköltözhető és megfelelő lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel ugyanazon a településen. A cserelakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét lakás komfortfokozatát;alapterületét; műszaki állapotát;lakóhelyiségeinek számát;településen és épületen belüli fekvését;lakbérét. A bérlő kevesebb szobaszámú, kisebb alapterületű lakást csak akkor köteles elfogadni, ha ez reá vagy a vele együtt lakó személyekre nézve nem jár jelentős érdeksérelemmel. A cserelakás felajánlása helyett a bérbeadó a felmondás esetén a bérlővel megállapodhat pénzbeli térítést megfizetéséről, melynek szabályait önkormányzati rendeletben szükséges meghatározni. Ezen szabályra vonatkozóan a módosítás tartalmazza, hogy a pénzbeli térítés fizetése esetén a bérlő a lakásbérleti jogviszony megszűnése hónapjára megállapított lakbér 1 éves összegével megegyező mértékű, de legfeljebb 1 millió forint összegű pénzbeli térítésre jogosult.
* A Ltv. az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó teljes bevételét a számláját vezető pénzintézetnél elkülönített számlán köteles elhelyezni. Ezen bevételek felhasználása vonatozásában is további előírásokat tartalmaz a Ltv. A lakásértékesítés bevételeit lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra, különösen:

*a)* új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,

*b)* lakóépület teljes vagy részletes felújítására, korszerűsítésére,

*c)* városrehabilitációra,

*d)* az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,

*e)* önkormányzati helyi támogatás nyújtására,

*f)* lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére,

*g)* a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól és a lakásszövetkezetektől átvállalt önrészt is,

*h)* a 34. § (3) bekezdésében említett önkormányzati lakbértámogatás nyújtására, továbbá

*i)* az állampolgár tulajdonában álló lakásra – ideértve az államosított lakást is – 1953. április 1. napja előtt bármilyen jogcímen, illetőleg azt követően a lakásügyi hatóság kiutaló határozata alapján létrejött lakásbérlet (a továbbiakban: kényszerbérlet) felszámolására

használhatja fel.

A kötött felhasználás részletes szabályait önkormányzati rendeletben kell meghatározni, melyre vonatkozóan a módosítás rögzíti, hogy a felhasználás mértékéről és céljairól minden évben a költségvetési rendeletben dönt képviselő-testület.

* A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 2023. január 1-től életbe lépett módosítása révén bevezetett szociális vetítési alap fogalma felváltotta az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét, mely változást szükséges az önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdésében is átvezetni.

A Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság az előterjesztést a 2023. szeptember 21-én tartott ülésén megtárgyalta és az 53/2023. (IX.21.) számú határozatával javasolja Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének annak elfogadását.

**Előzetes hatásvizsgálat a rendelethez:**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján az alábbiakról tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testületet:

A rendelettervezet jelentősnek ítélt hatásai:

A társadalmi és gazdasági hatásvizsgálat kapcsán megállapítható, hogy a rendelet tervezett módosítása igazodik a központi jogszabályokhoz. Az adminisztratív terhek a rendelet módosítását követően nem változnak. A rendelet módosítása környezeti és egészségi hatással nem jár.

A rendeletalkotás szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet módosítása jogszabályban biztosított rendeletalkotási felhatalmazás okán indokolt. A helyi rendeleti szabályozás központi jogszabályokhoz igazításának elmaradása esetén a helyi rendelet szövegezése és a központi jogszabály közti összhang hiánya okán törvénysértő állapot keletkezne.

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

Az új szabályok alkalmazásához, végrehajtásához nem szükségesek újabb munkaszervezési és pénzügyi intézkedések, a végrehajtáshoz szükséges feltételek személyi, szervezeti, tárgyi feltételek adottak. A pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

# A fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a 16/2016. (IX.30.) számú az egészségügyi alapellátási körzetekről szóló önkormányzati rendelet módosításáról az előterjesztést megtárgyalni és a rendelet módosítását elfogadni szíveskedjen.

**Zalaszentgrót**, 2023. szeptember 25.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Baracskai József**  polgármester |

Az előterjesztés a törvényességi követelményeknek megfelel.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Dr. Simon Beáta**  jegyző |

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és értékesítéséről szóló 26/2015 (XII. 18.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 5. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében és a 62. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és értékesítéséről szóló 26/2015. (XII. 18.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

**1. §**

Az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és értékesítéséről szóló 26/2015 (XII. 18.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)-(2) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. § (1) és (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1)-(2) és (4)-(5) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 54. § (1)-(3) bekezdésében, 58. § (1)–(3) bekezdésében, 62. § (3) bekezdésében, 84. § (1) és (2) bekezdésében és 91/A. § 18. pontjában kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és értékesítéséről a következőket rendeli el:”

**2. §**

Az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és értékesítéséről szóló 26/2015 (XII. 18.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Szociális helyzet alapján önkormányzati lakás bérleti jogára azon Zalaszentgrót város közigazgatási területén legalább három éve lakóhellyel, illetve ennek hiányában tartózkodási hellyel rendelkező cselekvőképes személy jogosult, akinek a háztartásában az egy főre jutó havi nettó jövedelem a szociális vetítési alap összegének 200 %-át, egyedülálló esetében a 250 %-át nem haladja meg, és a háztartás tagjai vagyontalannak minősülnek.”

**3. §**

Az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és értékesítéséről szóló 26/2015 (XII. 18.) önkormányzati rendelet 13. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az (3) bekezdésben rögzített eseteken túlmenően - a lakásbérleti jog folytatása során azonos sorrendben álló jogosultak kivételével - más személlyel bérlőtársi szerződés nem köthető. Társbérleti szerződés e rendelet hatálya alá tartozó önkormányzati bérlakásra nem köthető.”

**4. §**

(1) Az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és értékesítéséről szóló 26/2015 (XII. 18.) önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződés bérbeadói rendes felmondásakor a bérbeadó

*a)* a bérlő részére – a fizetőképességének figyelembevételével – a Ltv.-ben foglaltakat megfelelő és beköltözhető cserelakást ajánl fel, vagy

*b)* a bérlővel történt megállapodás esetén a bérlő részére – cserelakás felajánlása helyett – pénzbeli térítés megfizetéséről dönt.”

(2) Az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és értékesítéséről szóló 26/2015 (XII. 18.) önkormányzati rendelet 22. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Pénzbeli térítés fizetése esetén a bérlő a lakásbérleti jogviszony megszűnése hónapjára megállapított lakbér 1 éves összegével megegyező mértékű, de legfeljebb 1 millió forint összegű pénzbeli térítésre jogosult.”

**5. §**

Az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és értékesítéséről szóló 26/2015 (XII. 18.) önkormányzati rendelet 38. §-a a következő (3) és (4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételeit a vonatkozó jogszabályban meghatározott célokra használja fel.

(4) A képviselő-testület a felhasználás mértékéről és céljairól minden évben a költségvetési rendeletben.”

**6. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

|  |  |
| --- | --- |
| Baracskai József polgármester | Dr. Simon Beáta jegyző |

|  |  |
| --- | --- |
| A rendelet 2023. szeptember 29. napján kihirdetésre került. | Dr. Simon Beáta jegyző |

Általános indokolás

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 5. § (3) bekezdése szerint önkormányzati rendelet szabályozza az önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérlő részére történő bérbeadásának feltételeit, a 27. § (2) bekezdése értelmében az önkormányzati lakás esetén a pénzbeli térítés mértékét és fizetésének feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg, továbbá a 62. § (3) bekezdés rögzíti, hogy az önkormányzati lakások értékesítéséből származó bevételei felhasználásának részletes szabályait önkormányzati rendeletben kell meghatározni. A törvényben kapott felhatalmazás alapján indokolt az önkormányzati rendelet módosítása.

Részletes indokolás

**Az 1. §-hoz**

AZ önkormányzati bevezető rendelkezése kiegészítésre került a Ltv. önkormányzati rendeletalkotásra felhatalmazó rendelkezésével, valamint az Alaptörvény 32. § (2) bekezdése elhagyására került.

**A 2. §-hoz**

A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 2023. január 1-től életbe lépett módosítása révén bevezetett szociális vetítési alap fogalma felváltotta az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét.

**A 3. §-hoz**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások esetében szükséges a társbérleti szerződés lehetőségének kizárása.

**A 4. §-hoz**

A Ltv. rendelkezéseinek megfelelően a rendelet rögzíti, hogy a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződés bérbeadói rendes felmondásakor a bérbeadó vagy cserelakást, vagy pénzbeli térítés megfizetéséről dönt.

**Az 5. §-hoz**

Rendelet rögzíti, hogy az önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételeit a vonatkozó jogszabályban meghatározott célokra használja fel, melyről a képviselő-testület az éves költségvetési rendelet elfogadásával dönt.

**A 6. §-hoz**

A rendelet hatályba lépését és hatályon kívül helyezését szabályozza.