

TISZAÚJVÁROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

8/2023. (III.31.) önkormányzati rendelete

**Tiszaújfáros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek
bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Tiszaújfáros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Tiszaújfáros Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 8/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontjának 1.1. alpontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Ellenőrző, Tulajdonosi és Ügyrendi Bizottság véleményének kikérésével az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre a következőket rendeli el:

1. §

A Tiszaújfáros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Tiszaújfáros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Tiszaújfáros Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 8/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontjának 1.1. alpontjában biztosított

véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Ellenőrző, Tulajdonosi és Ügyrendi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:”

2. §

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Tiszaújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:)

„d) helyiségek 3 évet meg nem haladó idejű bérbeadásával – kivéve a 30. § (2) bekezdés a) és b) pontját –,”

[a polgármestert bízva meg (a továbbiakban: bérbeadó).]

3. §

(1) A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 4. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A bérleti szerződés megszűnésekor a volt bérlő köteles a lakást a rendelet 3. mellékletében meghatározott állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Abban az esetben, ha a volt bérlő a lakást nem üríti ki, és nem hagyja el, jogcím nélküli lakáshasználóvá válik.”

(2) A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 4. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Új bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat, illetve az Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság, önkormányzati intézmény felé a leendő bérlőnek ne legyen tartozása, melyről a kérelemhez igazolást kell csatolnia a bérbeadó felé.”

4. §

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérbeadó és a bérlő a munkálatok megkezdését megelőzően megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel bérbeszámítás keretében.”

5. §

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 8. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Amennyiben olyan rendkívüli élethelyzetbe került tiszaujvárosi lakosok, családok részére kerül sor ideiglenes bérbeadásra, ahol a személyi jövedelemadóról szóló törvény szerint eltartottnak minősülő gyermek lakhatása is veszélybe került, a lakbérkedvezmény mértékét a képviselő-testület legfeljebb 90%-ban állapíthatja meg.”

6. §

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 18. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A bérleti szerződés megszűnésekor a jogcím nélkül visszamaradt személyek az elhelyezésükről saját maguk kötelesek gondoskodni.”

7. §

(1) A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a volt bérlő a lakást üres, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a rendelet 3. melléklete szerint köteles a bérbeadónak átadni.”

(2) A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 20. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Amennyiben a bérlő jogviszonyának megszűnésekor a lakásban olyan személy marad, aki sem a Lakás tv., sem a rendelet előírásai alapján nem jogosult a lakásbérleti jogviszony folytatására és nem tarthat igényt elhelyezésre, a lakást köteles a bérleti jogviszony megszűnésekor elhagyni és azt üres, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak átadni.”

8. §

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 21. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„21. §

(1) A bérbeadó és a bérlő a szociális alapon, határozatlan időre bérbe adott lakásra kötött szerződést rendes felmondással úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, azonban pénzbeli térítés nem fizethető.

(2) A határozatlan időre szóló szerződés felmondása esetében a Lakás tv. 26. §-ban foglaltak alapján kell eljárni.”

9. §

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 23. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„23. §

A lakás vételára – a Lakás tv. 52. §-a figyelembevételével – a független ingatlanforgalmi értékbecslő javaslata alapján a képviselő-testület által megállapított helyi forgalmi érték, kivéve a rendelet 26. § (2) bekezdését.”

10. §

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 26. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az árverés lebonyolítását Tiszaújváros Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 10/2017. (IV.28.) önkormányzati rendeletben foglaltak alapján kell elvégezni.”

11. §

(1) A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 30. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bérleti szerződés határozott időre - legfeljebb 3 évre - vagy tevékenységhez kötött bérbeadás esetén feltétel bekövetkezéséig szóló szerződés lehet.”

(2) A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 30. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A bérleti szerződés megszűnésekor a volt bérlő köteles a helyiséget az átvételkor meghatározott állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Abban az esetben, ha a volt bérlő a helyiséget nem üríti ki, és nem hagyja el, jogcím nélküli használóvá válik.”

12. §

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 32. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Egyes helyiségek versenyeztetés nélkül bérbe adhatóak az alábbi esetekben:)

„b) intézmény kezelésében, használatában lévő helyiségek,”

13. §

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 38. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„38. §

A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a helyiséget üres, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, az átvételkor rögzített állapotnak megfelelően köteles a bérbeadónak átadni.”

14. §

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 39. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A forgalomképes üzleti vagyonnak minősülő helyiséget egyedi döntés alapján lehet elidegeníteni, Tiszaújváros Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 10/2017. (IV.28.) önkormányzati rendelet szerinti szabályok betartásával.”

15. §

Hatályát veszti a Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet

- a)* 11. § (3) bekezdése,
- b)* 12. § (3) bekezdése,
- c)* 20. § (2) bekezdése,
- d)* 41. § (3) és (4) bekezdése.

16. §

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

Dr. Juhos Szabolcs s. k.
jegyző

Dr. Fülöp György s. k.
polgármester

Végső előterjesztői indokolás:

A jogrendszer folyamatos felülvizsgálatának egyik eszköze a tartalmi dereguláció. A jogszabályokat nemcsak a megalkotásuk előtt kell indokoltság, szükségesség és a várható hatások szempontjából megvizsgálni, hanem a szabályozás korszerűsítése érdekében szükség van az egyes jogszabályok és a jogrendszer folyamatos, illetve időszakonkénti szisztematikus felülvizsgálatára. A jogszabályok tartalmi felülvizsgálatának kötelezettségét a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 22. §-a tartalmazza, melynek eleget tettünk azzal, hogy a fenti módosítás elvégzésével egyidejűleg áttekintettük Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015. (IV.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) teljes szövegét és mellékletét, valamint figyelembe vettük az utolsó módosítás óta eltelt időszak gyakorlati tapasztalatait is.

Ennek eredményeként elsősorban olyan módosításokat tartalmaz a javaslat, amelyek a magasabb szintű jogszabályok, valamint a helyi rendeletek megfelelő összhangját biztosítják, illetve a Rendelet szövege pontosításának szükségessége miatt merültek fel. Továbbá sor került olyan jellegű módosításra is, amely a bérbeadás gyakorlati tapasztalatai miatt vált szükségessé (Rendelet 4. § (6) bekezdés).

A Rendelet módosítása során figyelembe vettük a Kúria Önkormányzati Tanácsának azt az elvi állásfoglalását is, mely szerint költségelvű bérbeadás esetén az önkormányzat a rendeletében lakbérkedvezményt nem állapíthat meg. Ez a módosítási javaslat érinti a hatályos Rendelet 12. § (3) bekezdését, ezért a szabályozást változatlan tartalommal a Rendelet 8. § (9) bekezdéseként, azaz a szociális alapú bérbeadáshoz javasoljuk beépíteni.