

**Nagykörű Községi Önkormányzat  
Szociális Bizottsága Elnökétől**

**M E G H Í V Ó**

A Nagykörű Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális Bizottsága

**2019. március 27-én (szerda) du. 13.00 órakor**

**nyílt ülést tart.**

Melyre ezúton tisztelettel meghívom.

**Az ülés helye:** Nagykörűi Művelődési Ház

N a p i r e n d :

	<b><u>Tárgy:</u></b>	<b><u>Előadó:</u></b>
1.	Előterjesztés az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről, az önkormányzati lakbértámogatás mértékéről és feltételeiről szóló 5/2002. (V. 9.) önk. sz. rendelet módosítására	Szabó Szidónia jegyző

Megjelenésére feltétlen számítok.

Nagykörű, 2019. március 21.

Tisztelettel:

Kiss Ferenc sk.  
Szociális Bizottság elnöke



## ELŐTERJESZTÉS

*az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről, az önkormányzati lakbértámogatás mértékéről és feltételeiről szóló 5/2002. (V. 9.) önk. sz. rendelet módosítására*

### **T. Képviselő-testület, T. Szociális Bizottság!**

Az önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről, az önkormányzati lakbértámogatás mértékéről és feltételeiről szóló 5/2002. (V. 9.) önk. sz. rendeletét (a továbbiakban: rendelet) utoljára 2016 októberében módosította. 2019. február 20-án a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal megvizsgálta a rendeletet és megállapította, hogy a rendeletet módosítani szükséges, mert néhány pontjában jogszabálysértő.

1. A rendelet 1. mellékletéből nem derül ki, hogy a szociális bérbeadásról, azon belül is a szociális lakbérrel rendelkezők. Így az 1. melléklet pontos címmel kerül megjelölésre.
2. Önkormányzati bérlakás bérbeadásánál a kérelmező jövedelmi és vagyoni körülményeihez nem kötődő egyéb feltételek kerültek meghatározásra. A rendeletben rögzített egyéb feltételek a bérlakás elbírálásánál előnyként vehető figyelembe.
3. A rendelet körjegyzősége Nagykőrűi Közös Önkormányzati Hivatalra módosul.
4. A rendelet 11. § (4) bekezdése „Kérelmükre” kifejezéssel nem derül ki egyértelműen kire is vonatkozik a rendelkezés, ezért pontosítani szükséges.
5. A Képviselő-testület joga, miszerint a bérleti díj mértékétől a rendelet 1-3. mellékletében foglaltaktól eltérhet rendelkezése pontatlan. Szükséges akként módosítani, hogy a testület rendelet szerinti bérleti díj mértékétől eltérő döntése kizárólag kedvezményes eltérést eredményezhet.
6. A lakásbérlet megszűnése esetére szóló rendelkezések – egy rendelkezés híján - a Lakástv.-ben is szabályozásra kerültek így párhuzamos szabályozás jelenik meg a rendeletben. A rendelet zökkenőmentes alkalmazása a felsorolás pontos áttemelésével teljesül, igaz a párhuzamos, többszintű szabályozás így megmarad. A bérlő és bérbeadó részére azonban az egy szabályozásban rögzített olyan lényeges rendelkezés, mint a lakásbérlet megszűnése indokolt, hogy egy helyen legyen elérhető.
7. A rendelet a bérbeadó azonnali hatályú felmondási jogáról rendelkezik, azonban a Lakástv. szerint a felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál ezért módosítani szükséges a fenti rendelkezést.
8. Azon rendelkezés, miszerint az üzemeltető szükség szerint ellenőrizheti a lakás rendeltetésszerű használatát nem fedi le a Lakástv. szerinti naptári évre vetített gyakoriságot. A módosítás javallat szerint az üzemeltető pontosan meghatározva negyedévente ellenőrizhesse a lakás rendeltetésszerű használatát.
9. A rendelet 28-29. § rendelkezéseinél szükséges külön szedni az elővásárlási joggal érintett és az elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit. Továbbá rendelkezni szükséges a szerződés megkötésekor fizetendő vételár részlet mértékéről, a részletfizetés időtartamáról, valamint elővásárlás esetén az ajánlat tartalmáról és mértékéről.

*A fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről, az önkormányzati lakbértámogatás mértékéről és feltételeiről szóló 5/2002. (V. 9.) önk. sz. rendelet módosítására készült előterjesztést és módosító rendelet-tervezetet mellékleteivel együtt tárgyalja meg és hozza meg döntését.*

Nagykőrű, 2019. március 7.

**/: Dr. Veres Nándor :/  
polgármester**

1. *melléklet az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről, az önkormányzati lakbértámogatás mértékéről és feltételeiről szóló 5/2002. (V. 9.) önk. sz. rendelet módosításához*

**Nagykörű Községi Önkormányzat Képviselő-testületének**

**..../2019. (.....) önkormányzati rendelete**

**Nagykörű Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről, az önkormányzati lakbértámogatás mértékéről és feltételeiről szóló 5/2002. (V. 9.) önk. sz. rendelet módosításáról**

Nagykörű Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdés, 12. § (5) bekezdés, 34. §, 54. §-ban kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a Nagykörű Községi Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályairól szóló 2/2013.(I. 24.) rendeletének 1. melléklet II. 1. pontban meghatározott véleményezési jogkörében az Szociális Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§**

A Nagykörű Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről, az önkormányzati lakbértámogatás mértékéről és feltételeiről szóló 5/2002. (V. 9.) önk. sz. rendelete (a továbbiakban: R.) 5. § (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

**„(5)**

**Szociális bérlakás bérletére szóló ajánlat elbírálásánál előnyt jelent, ha:**

- az ajánlattevő a (3) bekezdésben meghatározott valamennyi feltételnek megfelel,
- a bérleti szerződés megszegése miatt önkormányzati lakásból bírósági végrehajtás útján nem kellett az ajánlattevőt vagy vele együtt költöző családtagját kiköltöztetni,
- az ajánlattevő vagy vele együtt költöző családtagja önkormányzati lakásban nem okozott kárt, amennyiben önkormányzati lakásban kárt okozott, azt az ajánlat benyújtásáig megtérítette, helyreállította,
- az ajánlattevő valós adatokat közöl, vagy valós adatokat nem hallgat el vagy más módon a bérbeadót nem akarja megtéveszteni és ezzel jogtalan előnyhöz jutni,
- az ajánlattevő a közösségi együttélés alapvető szabályairól, valamint ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló rendeletben foglaltaknak eleget tesz.

**”**

**2. §**

*A R. 10. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:*

**„Pályázat útján történő bérbeadás esetén a képviselő-testület pályázatot ír ki a lakás határozott időre történő bérbeadására. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot ki kell függeszteni a közös önkormányzati hivatalban 30 napra.”**

**3. §**

*A R. 11. § (4) bekezdés az alábbiak szerint módosul:*

**„A bérlő és vele együtt lakó szülője kérelmére a bérbeadó akkor köteles megkötni a bérlőtársi szerződést, ha a kérelmezők együtt lakását egészségügyi körülményeik indokoltá teszik.”**

**4. §**

*A R. 13. § (6) bekezdés az alábbiak szerint módosul:*

„(6) A Képviselő-testület az 2-4. melléklet rendelkezéseitől a bérleti díj megállapításakor kedvezményesen eltérhet.”

#### 5. §

*A R. 17. § (3) bekezdés az alábbiak szerint módosul:*

„(3) A **szociális célú bérlakás** lakbér mértékét e rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza.”

#### 6. §

*A R. 17/A. § (3) bekezdés az alábbiak szerint módosul:*

„A Képviselő-testület a költségalapon meghatározott lakbérek nagyságát a 17. § (6) bekezdése szerint állapítja meg.”

#### 7. §

*A R. 19. § (1) bekezdés egy további i) ponttal egészül ki:*

„i) a bérlőt Magyarország területéről kiutasították.”

#### 8. §

*A R. 19. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul.*

„(2) A bérbeadó ~~azonnali hatállyal~~ felmondhatja a bérleti szerződést, ha:

a) a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül vagy a hozzájárulás megtagadása ellenére

- más személyt a lakásba befogad;

- a lakást vagy egy részét albérletbe adja;

- elcseréli;

- a lakáson – építési engedélyhez kötött – átalakítást végez;

b) a bérlő nem tesz eleget a bérbeadónak teljesítendő közüzemi díjfizetési kötelezettségének;

c) a bérlő az ingatlan karbantartási feladatairól felszólítás ellenére sem gondoskodik, a neki átengedett ingatlant rendeltetése szerint nem a jó gazda gondosságával használja, így az ingatlan állaga romlik.”

#### 9. §

*A R. 23. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:*

„Az üzemeltető **negyedévente** ellenőrizheti a lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítését. Az ellenőrzés munkanapokon 8-20 óra között végezhető, amelyről előzetesen írásban kell tájékoztatni a bérlőt.”

#### 10. §

*A R. 28. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:*

„(2) Az **elővásárlási joggal nem érintett** lakás értéke megállapítására az (1) bekezdésben foglaltak az irányadók.”

#### 11. §

*A R. 29. §-t megelőző alcím az alábbiak szerint módosul:*

„[Az **elővásárlási joggal érintett lakás** vételár megfizetésének feltételei]”

#### 12. §

*A R. 29. § -sa az alábbiak szerint módosul:*

„(1) Részletfizetéssel történő vétel esetén:

a) Az adásvételi szerződésben a ~~hátralék mértékéig jelzálogjogot~~, a tartozás kiegyenlítéséig elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni a Nagykörűi Önkormányzat javára.

b) A hátralék időtartamára lakásbiztosítási szerződést kell kötni az adásvételi szerződés megkötésekor. A tartozás fennállásának időtartama alatt a biztosítási szerződés felmondása vagy a díjfizetés elmulasztása szerződésszegésnek minősül.

- c) A Képviselő-testület a vételár első részletét a vételár 60 %-ban állapítja meg.
- d) A Képviselő-testület részletfizetés időtartamát 6 hónapban határozza meg. A részletek havonta egyenlő mértékben a hónap 5. napjáig esedékesek. Részletfizetés esetén a szerződéses kamat mértéke a Ptk.-ban meghatározott kamat mérték.
- e) A c-d) pont rendelkezéseire egyebekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény 53. § (1) bekezdésben foglaltak az irányadók.

(2) A vételárhátralék teljes kiegyenlítéséig hátraléokra bejegyzett jelzálogjog fennállásáig a lakás tulajdonjoga másra át nem ruházható.

(3) E rendelet alapján megvásárolt lakás megterhelhető:

- a) a lakás felújítása, korszerűsítése céljából pénzüintézetől igénybe vett kölcsön biztosítására az önkormányzatot követő rangsorban bejegyzett jelzálogjoggal, illetve ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalommal,
- b) az önkormányzattal szemben fennálló tartozás (nem köztartozás) behajtása érdekében az önkormányzatot követő rangsorban bejegyzett jelzálogjoggal, illetve végrehajtási joggal.

(4) Ha a vevő a havonta esedékes törlesztő részlet fizetésével késedelembe esik, a késedelmes teljesítés után a Ptk. szerinti késedelmi kamatot kell fizetnie.

(5) A Képviselő-testület megvonja a részletfizetési kedvezményt és a hátralékos vételár, valamint kamata egy összegben esedékessé válik, ha a vevő az (1) bekezdés d-e) pontjában foglaltakra tekintettel összesen kéthavi törlesztő részlet tartozást halmozott fel.

(6) A Képviselő-testület a 28. § (1) bekezdés szerinti vételár egy összegű kifizetése esetén a vételárból 10 % kedvezményt állapít meg.

(7) Amennyiben a Képviselő-testület által elidegenítésre kijelölt lakásra az elővásárlás jogosultjának közüzemi tartozása áll fenn, úgy figyelemmel a 28. § (1) bekezdés és a 29. § (1) bekezdés d)-e) pontjában foglaltakra a tartozás összegével megemelkedik a vételár összege.

(8) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja a vételár teljes összegét részben vagy egészben bankhitelből egyenlíti ki, úgy a szerződés megkötésétől számított 60 napon belül köteles a vételárat megfizetni.

(9) Amennyiben a vevő a vételár megfizetésével a szerződéskötéstől számított 75. napot meghaladó késedelembe esik, az eladó jogosult az adásvételtől elállni.

(10) A Képviselő-testület tájékoztatja az elővásárlási jog jogosultját az önkormányzat értékesítési szándékáról, elővásárlási jogáról, a vételárról, fizetési feltételekről, közli az ajánlat tartalmát. Az ajánlati kötöttség ideje 60 nap.”

### 13. §

*A R. 30. §-t megelőző alcím az alábbiak szerint módosul:*  
„[Elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítése]”

### 14. §

*A R. 30. § (1); (6);(9) bekezdése az alábbiak szerint módosul és egy további (10) bekezdéssel egészül ki:*

„(1) Elidegenítésre kijelölt üres, beköltözhető lakás pályázat útján értékesíthető.

(6) A versenytárgyalás nyertesével 8 15 napon belül szerződést kell kötni. Amennyiben a szerződés megkötésére nem kerül sor, úgy kell tekinteni, hogy a vevő visszalépett. Az eladó jogosult az adásvételtől elállni.

(9) A Képviselő-testület az elővásárlásra nem jogosult által megvásárolt lakást bérlő által lakottan is értékesítheti. Ebben az esetben vételár kedvezmény nem jár.

(10) A lakás vételárat figyelemmel a 28. § (2) bekezdés szerinti vételárra a Képviselő-testület egy összegben határozza meg, melyet az adásvételi szerződés megkötésekor kell megfizetni.

**15. §**

Az R. 1. melléklete helyébe a rendelet 1. melléklete lép.

**16. §**

Az R. 4. melléklete helyébe a rendelet 2. melléklete lép.

**17. §**

Ez a rendelet 2019. április 1-én lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Kelt: Nagykörű Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2019. március ...-én tartott ülésén.

PH

**Dr. Veres Nándor**  
polgármester

**Szabó Szidónia**  
jegyző

**A rendelet kihirdetve:**  
Nagykörű, 2019. március ...”.

Szabó Szidónia jegyző

*1. melléklet a Nagykőrű Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakberek mértékéről, az önkormányzati lakbértámogatás mértékéről és feltételeiről szóló 5/2002. (V. 9.) önk. sz. rendelet módosításáról szóló ...../2019. (...) önkormányzati rendelethez*

**Szociális célú bérlakás lakbérének mértéke**

Komfortfokozat	Lakbér mértéke - Ft/m <sup>2</sup> /hó
összkomfortos	408
komfortos	379
félkomfortos	307
komfortnélküli	233



2. melléklet a Nagykörű Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakberek mértékéről, az önkormányzati lakbértámogatás mértékéről és feltételeiről szóló 5/2002. (V. 9.) önk. sz. rendelet módosításáról szóló ...../2019. (...) önkormányzati rendelethez

**Költségalapú bérlakások lakbérének mértéke:**

Komfortfokozat	Lakbér mértéke - Ft/m <sup>2</sup> /hó
összkomfortos	408
komfortos	379

*2. melléklet Nagykörű Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakberek mértékéről, az önkormányzati lakbértámogatás mértékéről és feltételeiről szóló 5/2002. (V. 9.) önk. sz. rendelet módosításához indoklás és hatásvizsgálat*

Nagykörű Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakberek mértékéről, az  
önkormányzati lakbértámogatás mértékéről és feltételeiről szóló 5/2002. (V. 9.) önk. sz. rendelete módosításáról  
szóló

...../2019. (...) önkormányzati rendeletéhez

**1. Előzetes hatásvizsgálat**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat) 17. §-a alapján, mint a fenti jogszabály előkészítője az alábbi előzetes hatásvizsgálatot végeztem el a szabályozás várható következményeiről, melyről most tájékoztatom a képviselő-testületet.

**a) A tervezett jogszabály hatásai:**

a) társadalmi, gazdasági hatás:

- társadalmi hatása: települést érintő, helyi szinten szabályozni kívánt bérlakás kiutalása, ellenőrzése, értékesítése rendelkezéseivel, kiszámíthatóvá, átláthatóbbá válik a rendelet alkalmazása.

- gazdasági hatása: nincs.

b) környezeti és egészségi következmények:

- jelentős változással nem jár.

c) adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

- jelentős többlet feladatot nem jelent. Jelenlegi ügyintézési folyamattal továbbra is ellátható.

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

Az Önkormányzat rendeletével felülvizsgálata tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletét, a lakberek mértékét, az önkormányzati lakbértámogatás mértékét és feltételeit, ennek megfelelően a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal törvényességi felhívásának eleget téve a rendelet módosításra kerül.

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

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

**2. Indoklás**

**Általános indoklás**

Nagykörű Község Önkormányzata Képviselő-testülete – a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal törvényességi felhívására tekintettel – az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakberek mértékéről, az önkormányzati lakbértámogatás mértékéről és feltételeiről szóló 5/2002. (V. 9.) önk. sz. rendeletét módosítja.

**Részletes indoklás**

1. § A rendelet a szociális bérlakás pályázata elbírálásakor figyelembe veendő előnyöket rendezi.
2. § A rendelet Körjegyzősége Nagykörűi Közös Önkormányzati Hivatalra módosul.
3. § A rendelet a kérelmező pontos beazonosításáról rendelkezik.
4. § A rendelet a közérdekű céllal bérbeadott ingatlan béleti díj megállapítására szóló rendelkezését pontosítja.
5. § A rendelet az 1. melléklete elnevezését pontosítja.
6. § A rendelet a költségalapon meghatározott lakberek nagyságáról rendelkezik.
7. § A rendelet a lakásbérlet megszűnésének eseteit egészíti ki.
8. § A rendelet bérbeadó azonnal hatállyal felmondási lehetőségét módosítja.
9. § A rendelet a lakás rendeltetészerű használatának ellenőrzése gyakoriságáról rendelkezik.
10. § A rendelet az elővásárlási joggal nem érintett lakás vételáráról rendelkezik.
11. § A rendelet az ingatlan vételár megfizetésének feltételei alcímet pontosítja az elővásárlási joggal rendelkezők esetére.

12. § A rendelet az elővásárlási joggal érintett lakás vételár megfizetésének feltételeit pontosítja és kiegészíti.
13. § A rendelet a lakások értékesítése alcímet pontosítja az elővásárlási joggal nem rendelkezők esetére.
14. § A rendelet Elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítése feltételeit pontosítja és kiegészíti.
15. § A rendelet 1. mellékletét módosítja.
16. § A rendelet 4. mellékletét módosítja.
17. § A rendelet hatályba léptető és hatályát veszítő rendelkezéseit tartalmazza.

Nagykörű, 2019. március 14.

**Szabó Szidónia**

**jegyző**

