

ELŐTERJESZTÉS

**Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. december 10-i ülésére**

Ügyiratszám:

Minősítés:

Napirendi pont:

**Az előterjesztés minősített többséget
igényel: igen nem**

Az előterjesztés tárgya: Rendelet az **Önkormányzati tulajdonú lakások és bérlemények díjairól**

A napirendi pont előterjesztője: **Szűcs Judit polgármester**

Az előterjesztést készítette: **Schweierné Juhász Katalin**

Az előterjesztés tárgyalásához meghívott személy: -

Mellékletek: árajánlatok

Az előterjesztést véleményező Bizottságok:

- Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Jegyző törvényességi szempontból megvizsgálta:

Megjegyzések:

Kiadási dátum: 2024.december 3.

Előterjesztés az önkormányzati tulajdonú lakások és bérlemények díjairól

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi önkormányzat eredeti jogalkotó hatáskörében olyan helyi, társadalmi viszonyok rendezésére jogosult önkormányzati rendeletet alkotni, amelyeket törvény nem szabályoz. Az önkormányzat jogalkotói hatalma közvetlenül magából az Alaptörvényből ered, annak gyakorlása nem igényel további törvényi felhatalmazást. A helyi önkormányzat törvényben kapott felhatalmazás alapján is jogosult helyi rendeletet alkotni. Ebben az esetben a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 5. § (4) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat, mint a felhatalmazás jogosultja a jogszabályt köteles megalkotni, feltéve, hogy a felhatalmazást adó jogszabályból kifejezetten más nem következik. A helyi rendeletalkotásnak ez a gyakori formája, ilyenkor a képviselő-testület a törvényi felhatalmazás alapján, annak keretei között, a helyi sajátosságokat is figyelembe véve, úgynevezett végrehajtási jogalkotást végez.

A jogszabályalkotás és jogszabályszerkesztés alapvető szabályait a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény, valamint a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet fogalmazza meg. Ezen jogszabályok meghatározzák a jogszabály tervezetének a megszerkesztésére és a megszövegezésére vonatkozó követelményeket.

A Jat. 2.§ (4) bekezdés rendelkezései alapján mind az eredeti jogalkotói hatáskörben, mind pedig a törvényi felhatalmazás alapján megalkotott önkormányzati rendelet megalkotásakor biztosítani kell, hogy a jogszabály

- a) megfeleljen az Alaptörvényből eredő tartalmi és formai követelményeknek,
- b) illeszkedjen a jogrendszer egységébe,
- c) megfeleljen a nemzetközi jogból és az európai uniós jogból eredő kötelezettségeknek és
- d) megfeleljen a jogalkotás szakmai követelményeinek.

A jogszabályalkotás és jogszabályszerkesztés szorosan kötődik a jogbiztonság elvéhez, ezért a jogbiztonság érvényesítéséhez szükség van arra, hogy a jogalkotás egyértelműen követhető és áttekinthető legyen.

Az állampolgárok életviszonyaira az önkormányzati normák is jelentős hatást gyakorolnak. Ezen joganyag magasabb szintű jogszabályokkal való összhangjának megteremtése és a minőségi jogalkotás követelményeinek garantálása helyi szinten is alapvető fontosságú.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. melléklete szab kereteket az önkormányzati rendeletalkotásnak.

A korábbi szabályozásból hiányzott a helyiségbérlet szabályozása. A mellékelt rendelet-tervezetbe bekerült.

A Képviselő-testület a 2024. november 26-i informális ülésén többek között az önkormányzat tulajdonában álló lakások és bérlemények díjával kapcsolatban került sor egyeztetésre. Az elhangzott vélemények figyelembevételével készült az önkormányzati lakásokra és bérleményekre vonatkozó rendelet-tervezet.

Az önkormányzati tulajdonú lakások vonatkozásában **a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szabályaira kell figyelemmel lenni. A lakástörvény 34. §-a kimondja: „(1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét** a) szociális helyzet alapján, vagy b) költségelven, vagy c) piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

(2) A szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

(3) A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzat rendeletében kell megállapítani. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

(4) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az **épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.**

(5) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei **nyereséget** is tartalmazzanak.”

Javasolom a T. Képviselő-testületnek, hogy az előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezet elfogadásával alkosson új rendeletet a lakásokról és bérleményekről. A mellékelt rendelet-tervezet kidolgozása során figyelemmel voltunk a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 21-22. §-aira, melyek előírják a jogrendszer folyamatos felülvizsgálatát, melynek kötelezettje a helyi önkormányzati rendeletek tekintetében a jegyző, akinek gondoskodnia kell az elavult, vagy szükségtelenné vált rendelkezések hatályon kívül helyezéséről.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (.....) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások és bérlemények bérleti díjáról

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény – a továbbiakban: Jat. – 17. § (1)-(2) bekezdése értelmében:

„(1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Kormány által előterjesztendő törvényjavaslat, illetve kormányrendelet esetén a Kormányt, önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. Miniszteri rendelet rendelkezhet úgy, hogy az általa meghatározott esetben a közjogi szervezetszabályozó eszköz előkészítője előzetes hatásvizsgálatot végez.

(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 rendeletekhez indokolási kötelezettség is társul. Az indokolásban a jogszabály előkészítőjének feladata azoknak a társadalmi, gazdasági, szakmai okoknak és céloknak a bemutatása, amelyek a szabályozást szükségesség teszik. Az indokolásban ismertetni kell a jogi szabályozás várható hatását is.

A fentiek alapján a rendelet módosításának várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat tükrében – az alábbi tájékoztatást adom:

1. A módosítás valamennyi jelentősnek ítélt társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása különösen: a lakások és bérlemények díja, több mint egy évtizede nem került aktualizálásra, a javasolt szabályozás költségvetési bevétel növelést eredményez.
2. A módosításnak környezeti és egészségügyi következményei: nem mérhető hatás.
3. Az adminisztratív terheket jelentősen befolyásoló hatása: a módosítás nem jelent rendszeresen adminisztratív többlet feladatot, az egyszeri, az érintettek kiértesítése a bérleti díj változásáról, a díjak beszedése továbbra is folyamatos feladatot jelent.
4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: a lakások és helységek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében meghatározottaknak való megfelelés. A helyi rendelet által a jogbiztonság erősítése.
5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti feltételeket a Polgármester Hivatal biztosítja a tárgyi feltételekkel együtt. Pénzügyi feltételek: először a 2025-ös költségvetési évben jelent többletbevételt, illetve az ingatlanok fenntartására, karbantartása érdekében kell gondoskodni a megfelelő fedezet biztosításáról.

Általános indoklás: a rendelet 2011-ben került megalkotásra, amelyben meghatározott díjak módosítására nem került sor az elmúlt több mint egy évtized során. A rendeletalkotás igazodik a gazdasági folyamatokhoz, figyelemmel a lakástörvényben meghatározott célra.

Fentiekre tekintettel javaslom új rendelet megalkotását a korábbi rendelet hatályon kívül helyezésével a melléklet szerint.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy a fenti előterjesztést megtárgyalni, valamint a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjenek!

Csemő, 2024. december 3.

Szücs Judit s.k.
polgármester