Az előterjesztés előkészítésében közreműködött:
Nagy Márta hatósági irodavezető
dr. Egyed László ügyintéző

Szám: HAT/……./2020.

E l ő t e r j e s z t é s
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV.1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) 3. § (4) bekezdése értelmében az önkormányzat bármely e rendelet alapján igénybe vehető lakhatási lehetőséget átmeneti, határozott időtartamra biztosít.
Az önkormányzati rendelet II. fejezete határozza meg a lakások bérbeadásának általános szabályait, e vonatkozásban a lakásbérletek fajtáit, a bérleti jogviszony időtartamára és annak meghosszabbítására vonatkozó rendelkezéseket.
Jelenleg vannak olyan önkormányzati lakások, melyekre vonatkozóan már lejárt volna a bérleti szerződés, de a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról és a koronavírus világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges azonnali intézkedésekről szóló 47/2020. (III.18.) Korm.rendelet helyiségbérleti szerződésekre vonatkozó rendelkezésének módosításáról szóló 186/2020. (V.6.) Korm.rendelet 1. §-a értelmében a veszélyhelyzet fennállása alatt lejáró, az önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződés - a bérlő egyoldalú, a veszélyhelyzet fennállása alatt megtett írásbeli nyilatkozata alapján - a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbodik.
Ezen lakások bérlői nyilatkoztak arra vonatkozóan, hogy lakhatásukat még nem tudták megoldani, ebben nehézséget okozott a veszélyhelyzet is.
A veszélyhelyzet megszűnését követően azonban az önkormányzati rendelet ilyen helyzetekre vonatkozóan nem tartalmaz rendelkezéseket, ezért indokolt azt kiegészíteni a különösen méltányolható helyzetekben alkalmazandó szabályozással.

További kiegészítést javaslok az önkormányzati rendeletben, melynek indoka az esetleges bérleti díj kintlévőségek csökkentése, megelőzése. Ennek érdekében szükséges szabályozni, hogy a bérlővel közjegyző által készített bérleti szerződést köthessen az üzemeltető.

További módosítás a Hatvani Közös Önkormányzati Hivatal megszűnése miatti névváltozás átvezetése, az üzemeltető ellenőrzésre vonatkozó feladatainak pontosítása, valamint a lakbérkompenzáció megszűnését követően e támogatási forma rendeletből történő kivezetése miatt szükséges.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a mellékelt rendelettervezetet elfogadni szíveskedjen.

Hatvan, 2020. június hó 19. nap.

Horváth Richárd
polgármester

Látta:
dr. Kovács Éva
jegyző

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének
../2020. (III. 27.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (3) § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja szerinti feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 4. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(3) A Polgármester és a Szociális és Lakásügyi Bizottság döntésének szakmai előkészítésében az üzemeltető mellett

a) fecskelakás, szociális fecskelakás, szükséglakás, a szociális alapon történő bérbeadás, valamint a jogosultság felülvizsgálata esetén a Hatvani Polgármesteri Hivatal Hatósági Irodájának Általános Igazgatási Osztálya (a továbbiakban: Általános Igazgatási Osztály);
b) munkahelyteremtés, munkaerőmegtartás elősegítése érdekében, nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok védelme érdekében nem szociális alapon, önkormányzati tulajdonosi érdekből, költségelven, valamint piaci alapon történő bérbeadás esetén a Műszaki és Városfejlesztési Irodája (a továbbiakban: Műszaki Iroda) vesz részt.”

2. § (1) A R. 4. § (4) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
(Az üzemeltető által gyakorolt bérbeadói jogok:)

„a) lakásbérleti szerződés megkötése, módosítása közjegyzői okiratba foglalva, illetve közös megegyezéssel való megszüntetése azzal, hogy a szerződést a Szociális és Lakásügyi Bizottság felhatalmazó határozata alapján az üzemeltető törvényes képviselője jogosult aláírni; a közjegyzői okirat elkészítésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költség a bérlőt terheli, kivéve a szükséglakás bérbeadására vonatkozóan kötött bérleti szerződéseket;”

(2) A R. 4. § (4) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
(Az üzemeltető által gyakorolt bérbeadói jogok:)

„d) lakás használatának ellenőrzése, a bérbeadás feltételei meglétének ellenőrzése a 25. § rendelkezéseire tekintettel;”

3. § A R. 6. §-a a következő (3)-(5) bekezdéssel egészül ki:
„(3) Amennyiben a lakás bérleti szerződésében meghatározott határozott idejű bérbeadási időtartam lejárt, a bérlő önhibáján kívül nem tudott kiköltözni a lakásból és a szerződés meghosszabbítására e rendelet szabályai szerint már nincs lehetőség, különös méltánylást érdemlő esetben - a bérlő kérelmére és az üzemeltető javaslatára - a Szociális és Lakásügyi Bizottság a bérleti szerződést egy év határozott időtartammal meghosszabbíthatja.
Különös méltánylást érdemlő esetnek minősül a Magyarország Kormánya által kihirdetett veszélyhelyzet, **v**agy más, a kérelmező vagy családja életében igazolható módon bekövetkezett, olyan esemény, előre nem látható életkörülmény, aminek eredményeképpen a bérlő nem tud kiköltözni a lakásból.

(4) A (3) bekezdés szerinti bérleti szerződés meghosszabbításáról szóló szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek költsége – a szükséglakás kivételével - a bérlőt terheli. Nem lehet meghosszabbítani a bérleti szerződést, ha

a) a bérlővel szemben a 25. § (1) bekezdése szerinti kizáró ok áll fenn,

b) a bérlő a lakásbérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul nem teljesítette, vagy

c) a bérlőnek a (3) bekezdés szerinti kérelme benyújtásának időpontjában lakbér- és közüzemi díjtartozása van.

(5) A (3) bekezdésben meghatározott lakások bérlői részére – kérelmükre - a Szociális, Gyermekjóléti és Egészségügyi Szolgálat Családsegítő Szolgálata segítséget nyújt annak érdekében, hogy a bérleti szerződés hatályának meghosszabbított időtartama alatt a bérlők lakáshoz jutását elősegítse."

4. § A R. 15. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(5) A bérleti jogviszony felülvizsgálatának eredményétől függően a bérlő lakbértámogatásra lehet jogosult a szociális ellátások helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet alapján."

5. § A R. 21. § a következő (5) és (5a) bekezdésekkel egészül ki:
„(5) Önkormányzati lakást közérdekből legfeljebb 5 év határozott időtartamra lehet bérbe adni.
(5a) A közérdekből bérbe adott lakás bérleti szerződését a bérlő kérelmére a bérbeadás jogcímének fennállásáig, de legfeljebb 5 év határozott időtartammal lehet meghosszabbítani. A bérleti szerződés a bérlő kérelmére több alkalommal is meghosszabbítható."

6. § (1) A R. 34. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(1) A bérlő a bérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitel-szerűen a lakásban lakni, a két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát, valamint az adataiban bekövetkezett változást a bérbeadónak írásban bejelenteni. Ha a bérlő e bejelentési kötelezettségét elmulasztotta és a mulasztás okát a felhívást követően hitelt érdemlően igazolni nem tudja, vagy nem a Lakástv. 3. § (2) bekezdésében felsorolt ok folytán van távol a bérelt lakásból, a bérleti szerződését fel kell mondani. E feltételt a bérleti szerződésnek tartalmaznia kell.

(2) A R. 34. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(3) Az üzemeltető a rendeltetésszerű használatot, a bérbeadás 25. § szerinti feltételeinek meglétét, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal, munkanapokon, a bérlő nyugalmának zavarása nélkül jegyzőkönyvi rögzítés mellett ellenőrzi. A bérlő az ellenőrzést tűrni köteles.

7.§ Ez a rendelet 2020. július 1-jén lép hatályba és 2020. július 2-án hatályát veszti.

Hatvan, 2020. …….

dr. Kovács Éva
jegyző

Horváth Richárd
polgármester

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének
../2020. (III. 27.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Eredeti szöveg:	**Új szöveg:**
4. § (3) A Polgármester és a Szociális és Lakásügyi Bizottság döntéseinek szakmai előkészítésében az üzemeltető mellett a) fecskelakás, szociális fecskelakás, szükséglakás, a szociális alapon történő bérbeadás valamint a jogosultság felülvizsgálata esetén a Hatvani Közös Önkormányzati Hivatal Hatósági Irodájának Általános Igazgatási Osztálya (a továbbiakban: Általános Igazgatási Osztály); b) munkahelyteremtés, munkaerőmegtartás elősegítése érdekében, nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok védelme érdekében nem szociális alapon, önkormányzati tulajdonosi érdekből nem szociális alapon, költségelven, valamint piaci alapon történő bérbeadás esetén a Hatvani Közös Önkormányzati Hivatal Műszaki és Városfejlesztési Irodája (a továbbiakban: Műszaki Iroda) vesz részt.	4. § „(3) A Polgármester és a Szociális és Lakásügyi Bizottság döntésének szakmai előkészítésében az üzemeltető mellett a) fecskelakás, szociális fecskelakás, szükséglakás, a szociális alapon történő bérbeadás, valamint a jogosultság felülvizsgálata esetén a Hatvani Polgármesteri Hivatal Hatósági Irodájának Általános Igazgatási Osztálya (a továbbiakban: Általános Igazgatási Osztály); b) munkahelyteremtés, munkaerőmegtartás elősegítése érdekében, nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok védelme érdekében nem szociális alapon, önkormányzati tulajdonosi érdekből, költségelven, valamint piaci alapon történő bérbeadás esetén a Műszaki és Városfejlesztési Irodája (a továbbiakban: Műszaki Iroda) vesz részt.”
4. § (4) Az üzemeltető által gyakorolt bérbeadói jogok: a) lakásbérleti szerződés megkötése, módosítása, közös megegyezéssel való megszüntetése azzal, hogy a szerződést a Szociális és Lakásügyi Bizottság felhatalmazó határozata alapján az üzemeltető törvényes képviselője jogosult aláírni;	4. § (4) *(Az üzemeltető által gyakorolt bérbeadói jogok:)* „a) lakásbérleti szerződés megkötése, módosítása közjegyzői okiratba foglalva, illetve közös megegyezéssel való megszüntetése azzal, hogy a szerződést a Szociális és Lakásügyi Bizottság felhatalmazó határozata alapján az üzemeltető törvényes képviselője jogosult aláírni; a közjegyzői okirat elkészítésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költség a bérlőt terheli, kivéve a szükséglakás bérbeadására vonatkozóan kötött bérleti szerződéseket;”
d) lakás használatának ellenőrzése;	„d) lakás használatának ellenőrzése, a bérbeadás feltételei meglétének ellenőrzése a 25. § rendelkezéseire tekintettel;”

Eredeti szöveg:	Új szöveg:
Korábban nem volt ilyen rendelkezés	**6. §** „(3) Amennyiben a lakás bérleti szerződésében meghatározott határozott idejű bérbeadási időtartam lejárt, a bérlő önhibáján kívül nem tudott kiköltözni a lakásból és a szerződés meghosszabbítására e rendelet szabályai szerint már nincs lehetőség, különös méltánylást érdemlő esetben - a bérlő kérelmére és az üzemeltető javaslatára - a Szociális és Lakásügyi Bizottság a bérleti szerződést egy év határozott időtartammal meghosszabbíthatja. Különös méltánylást érdemlő esetnek minősül a Magyarország Kormánya által kihirdetett veszélyhelyzet, **v**agy más, a kérelmező vagy családja életében igazolható módon bekövetkezett, olyan esemény, előre nem látható életkörülmény, aminek eredményeképpen a bérlő nem tud kiköltözni a lakásból. (4) A (3) bekezdés szerinti bérleti szerződés meghosszabbításáról szóló szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek költsége – a szükséglakás kivételével - a bérlőt terheli. Nem lehet meghosszabbítani a bérleti szerződést, ha a) a bérlővel szemben a 25. § (1) bekezdése szerinti kizáró ok áll fenn, b) a bérlő a lakásbérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul nem teljesítette, vagy c) a bérlőnek a (3) bekezdés szerinti kérelme benyújtásának időpontjában lakbér- és közüzemi díjtartozása van. (5) A (3) bekezdésben meghatározott lakások bérlői részére – kérelmükre - a Szociális, Gyermekjóléti és Egészségügyi Szolgálat Családsegítő Szolgálata segítséget nyújt annak érdekében, hogy a bérleti szerződés hatályának meghosszabbított időtartama alatt a bérlők lakáshoz jutását elősegítse.”
15. § (5) A bérleti jogviszony felülvizsgálatának eredményétől függően a bérlő lakbértámogatásra vagy lakbér-kompenzációra lehet jogosult a szociális ellátások helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet alapján.	15. § „(5) A bérleti jogviszony felülvizsgálatának eredményétől függően a bérlő lakbértámogatásra lehet jogosult a szociális ellátások helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet alapján.”

Eredeti szöveg:	Új szöveg:
Korábban nem volt ilyen rendelkezés	**21. §** „(5) Önkormányzati lakást közérdekből legfeljebb 5 év határozott időtartamra lehet bérbe adni. (5a) A közérdekből bérbe adott lakás bérleti szerződését a bérlő kérelmére a bérbeadás jogcímének fennállásáig, de legfeljebb 5 év határozott időtartammal lehet meghosszabbítani. A bérleti szerződés a bérlő kérelmére több alkalommal is meghosszabbítható.”
34. § (1) Bérlő a bérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitel-szerűen a lakásban lakni, a két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadónak bejelenteni. Ha a bérlő e bejelentési kötelezettségét elmulasztotta és a mulasztás okát a felhívást követően hitelt érdemlően igazolni nem tudja, vagy nem a Lakástv. 3. § (2) bekezdésében felsorolt ok folytán van távol a bérelt lakásból, a bérleti szerződését fel kell mondani. E feltételt a bérleti szerződésnek tartalmaznia kell.	**34. §** „(1) A bérlő a bérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitel-szerűen a lakásban lakni, a két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát, valamint az adataiban bekövetkezett változást a bérbeadónak írásban bejelenteni. Ha a bérlő e bejelentési kötelezettségét elmulasztotta és a mulasztás okát a felhívást követően hitelt érdemlően igazolni nem tudja, vagy nem a Lakástv. 3. § (2) bekezdésében felsorolt ok folytán van távol a bérelt lakásból, a bérleti szerződését fel kell mondani. E feltételt a bérleti szerződésnek tartalmaznia kell.
34. § (3) Az üzemeltető a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal, munkanapokon, a bérlő nyugalmának zavarása nélkül jegyzőkönyvi rögzítés mellett ellenőrzi. A bérlő az ellenőrzést tűrni köteles.	**34. §** (3) „Az üzemeltető a rendeltetésszerű használatot, a bérbeadás 25. § szerinti feltételeinek meglétét, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal, munkanapokon, a bérlő nyugalmának zavarása nélkül jegyzőkönyvi rögzítés mellett ellenőrzi. A bérlő az ellenőrzést tűrni köteles.