

A Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 2009. február 13-i ülése 10. számú napirendi pontja

Rendelettervezet a Tolna Megyei Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 17/2006. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

Előadó: dr. Bartos Georgina, megyei főjegyző

Az előterjesztést előzetesen tárgyalta a Jogi és Ügyrendi Bizottság, a Pénzügyi Bizottság, valamint a Gazdasági és Mezőgazdasági Bizottság.

**A Tolna Megyei Önkormányzat
...../2009.(II.13.) önkormányzati rendelete
a Tolna Megyei Önkormányzat tulajdonában lévő
lakások és helyiségek bérletéről szóló
17/2006. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról**

A Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében és 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Tolna Megyei Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 17/2006. (XII.15.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: Rendelet.) az alábbiak szerint módosítja:

1.§

A Rendelet 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A rendelet hatálya kiterjed a Tolna Megyei Önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló:

- lakások, valamint*
- nem lakás céljára szolgáló helyiségek*

bérleti jogviszonyaira.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről külön önkormányzati rendelet rendelkezik.”

2. §

A Rendelet 7. §-a következő (7)-(8) bekezdésekkel egészül ki:

„(7) A bérlő részére – a vízellátáson és csatornahasználton felül – nyújtott külön szolgáltatások díját:

- a) vonatkozó jogszabályok alapján, ha nincs ilyen jogszabály*

- b) a ténylegesen felmerült költségek alapján alkalmanként vagy havi költségátalány formájában évenkénti elszámolással kell megállapítani egyedi mérhetőség hiányában a lakásnak a bérleti szerződésben rögzített alapterülete arányában történő költségfelosztással.

(8) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díját a bérbeadásra jogosult állapítja meg.

3.§

A Rendelet 9. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakásbérleti jogviszony a törvény 23. § (1)-(2) bekezdéseiben, valamint 75. § (1) bekezdésében foglalt okok fennállása esetén megszűnik. A lakásbérleti jogviszony megszüntetésével kapcsolatos hatásköröket a Közgyűlés elnöke gyakorolja.

(2) A lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel úgy is megszüntethető, hogy az önkormányzat a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet. Pénzbeli térítés fizetésére csak abban az esetben van lehetőség, ha az önkormányzat kiadható bérlakással ugyanazon a településen nem rendelkezik.

(3) Másik lakás bérbeadását, vagy pénzbeli térítés fizetését a bérlő és a Közgyűlés elnöke egyaránt kezdeményezheti a másik félhez intézett írásos nyilatkozattal.

(4) Másik lakás bérbeadása esetén pénzbeli térítés megállapítására nincs lehetőség. Másik lakás bérbeadására e rendelet I. fejezetében foglalt rendelkezések értelemszerűen alkalmazandók.

(5) Pénzbeli térítés fizetéséről az önkormányzat nevében a Közgyűlés elnöke jogosult rendelkezni. A pénzbeli térítés fizetéséről a bérlő és a Közgyűlés elnöke írásban megállapodik. A pénzbeli térítés összege a megszűnt lakásbérleti jogviszonyban fizetett bérleti díj és a megszűnt lakásbérleti jogviszonyban meghatározott bérlet időtartamából visszamaradó hónapok – legfeljebb azonban 36 hónap – szorzatával egyezik meg.

(6) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén az önkormányzat – amennyiben van kiadható másik lakása – elhelyezési kötelezettséget vállal a lakásban visszamaradó személyek közül azokra, akik

- a törvény alapján lakásbérleti jog folytatására nem jogosultak,
- e rendelet 3-4. §-ában meghatározott jogcímek valamelyike alapján tartózkodtak a lakásban,
- lakhatásukat egyéb módon megoldani nem tudják, és
- a szociális ellátásokról és a szociális igazgatásról szóló 1993. évi III. tv. 4. § (1) bekezdésének b) pontja szerinti vagyonnal nem rendelkeznek.

4. §

A Rendelet 10. § a következő (5) bekezdéssel egészül ki, egyidejűleg az eredeti (5) bekezdés számozása (6) bekezdésre módosul:

„Az önkormányzati intézmények – e rendeletben meghatározott szabályok szerint – jogosultak a feladataik ellátásához biztosított, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására. Az önkormányzati intézmények esetében a bérleti szerződés megkötésére az intézményvezető jogosult.”

5. §

A Rendelet 14. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, 2006. december 12-i 2006/123/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek való megfelelést szolgálja.”

6. §

(1) E rendelet 2009. március 1-jén lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Rendelet 12. §-ának utolsó mondata.

dr. Puskás Imre
a Közgyűlés elnöke

dr. Bartos Georgina
megyei főjegyző

Záradék:

Ezen rendelet 2009. év hónap napján kihirdetésre került.

Szekszárd, 2009. év hónap nap.

dr. Bartos Georgina
megyei főjegyző

INDOKOLÁS

Általános indokolás

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 2. számú melléklete részletes útmutatást ad az önkormányzati ingatlanok bérletére vonatkozó rendeletek tartalmára. A Tolna Megyei Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 17/2006. (XII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) felülvizsgálata megtörtént: a Rendelet módosítását, kiegészítését a Lakás tv.-ben foglalt önkormányzati szabályozási tárgyköröknek történő teljes körű megfelelés indokolja.

A belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv pedig a Rendelet jogharmonizációs záradékkal történő kiegészítését teszi szükségessé.

Részletes indokolás

1. §

Mivel az önkormányzati rendeletalkotásra felhatalmazó Lakás tv. az ingatlanok elidegenítéséről is rendelkezik (ellentétben rendeletünkkel), szükséges a Rendelet hatályának egyértelmű megfogalmazása. Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítését a 13/1997. (X.2.) Tolna m. ör. szabályozza.

2. §

Önkormányzati rendeletben kell meghatározni a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásért fizetendő díj megállapítására vonatkozó szabályokat, ha annak megállapítására másik jogszabály nem ad irányutmutatást [Lakás tv. 35. § (2) bek.]. E körben a Rendelet 7. § (6) bekezdése a nem mérhető víz- és csatornadíj megállapítását szabályozza, az új (7) bekezdés pedig az egyéb külön szolgáltatások megállapítására nyújt általános útmutatást.

3. §

A lakásbérleti jogviszony megszűnésére vonatkozó szabályok kiegészítését a Lakás tv. alábbi rendelkezései indokolják:

- 23. § (3) *A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is fizethető. A másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályokat önkormányzati rendelet határozza meg.*
- 31. § (1) *A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy - az e törvény alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével - másik lakásra*

akkor tarthat igényt, ha a bérbeadó, illetőleg a bérlőkijelölésre vagy a bérlőkiválasztásra jogosult erre kötelezettséget vállalt.

(2) Önkormányzati lakás esetén a másik lakásban való elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit önkormányzati rendelet szabályozza.

A törvény idézett rendelkezéseinek alkalmazása nem a szolgálati lakásokra vonatkozó bérleti jogviszonyok körében tipikus, így a rendelettervezetben foglalt szabályozás inkább elvi jelentőségű.

A lakásban visszamaradó személyek elhelyezésére vonatkozó szabályozás egyrészt korábbi jogszerű ott-tartózkodást feltételez, másrészt szociális szempontokat érvényesít, további feltétel, hogy az önkormányzat kiadható lakással rendelkezzen.

4. §

Az önkormányzati intézmények mint vagyonhasználók jogosultak a használatukban álló ingatlanok bérbeadására, de a vagyonrendelet hatálya az ingatlanok bérbeadására nem terjed ki. Mivel lakás bérbeadásáról minden esetben a Közgyűlés elnöke jogosult dönteni, csak a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása történhet intézményi körben, így a bérbeadásra történő felhatalmazás is a Rendelet II. részébe épül be. Az intézmények részéről történő bérbeadás során is alkalmazni kell a Rendelet előírásait.

5. §

A jogharmonizációs záradék miatti jogszabály-módosítás a jogharmonizációs célú jogalkotásról szóló 7001/2005. (IK. 8.) IM irányelv útmutatása alapján épül be a Rendeletbe.

6. §

Hatálybalépés időpontjaként 2009.március 1-jét javaslom meghatározni.

A Rendelet 12. §-a a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlőt terhelő kötelezettségekről rendelkezik (a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átadása, ennek elmaradása esetén a szükséges munkálatok bérlő költségére történő elvégeztetése). A hatályon kívül helyezendő szövegrész a bérlő ezirányú kötelezettségeit érdemben nem befolyásolja.