



**Előterjesztés**

**az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének és elidegenítésének szabályairól, a lakbérek, bérleti díjak mértékének megállapításáról szóló 19/2013. (IX.6.) önkormányzati rendelet módosítására**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének és elidegenítésének szabályairól, a lakbérek, bérleti díjak mértékének megállapításáról szóló 19/2013. (IX.6.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 42.§-a rendelkezik a lakások bérleti díjairól.

**A hatályos rendelkezése szerint:**

(2) A lakbér az alábbi szolgáltatások ellenértékét tartalmazza:

- a) a lakás, a lakáshoz tartozó helyiségek, és a közös helyiségek és területek használata,
- b) a tulajdonost terhelő kötelezettségek teljesítése, felújítási alap képzése, közös költség,
- c) a bérleti szerződések keletkezésével, szüneteltetésével, megszűnésével összefüggő bérbeadói feladatok ellátása, az ingatlanok, a lakások nyilvántartása, a szervezési és adminisztratív feladatok ellátása,
- d) a lakbérek közlése és beszédése.

42. § (3) A lakbér havi mértéke:

- a) Az önkormányzati lakások lakbérének mértéke szociális helyzet alapján:
  - aa) Összkomfortos önkormányzati lakás esetén 490/Ft/m<sup>2</sup>/hó
  - ab) Komfortos önkormányzati lakás esetén 355/Ft/m<sup>2</sup>/hó
  - ac) Félkomfortos önkormányzati lakás esetén 340/Ft/m<sup>2</sup>/hó
  - ad) Komfort nélküli önkormányzati lakás esetén 80/Ft/m<sup>2</sup>/hó
- b)-Szociális szükséglakás esetén 20/Ft/m<sup>2</sup>/hó
- c) Piaci alapon megállapított bérleti díj
  - ca) 50m<sup>2</sup>-ig 1000/Ft/m<sup>2</sup>/hó
  - cb) 50m<sup>2</sup> feletti rész 700/Ft/m<sup>2</sup>/hó

A (4 ) bekezdés értelmében a lakbér teljes összegét - a kerekítés szabályai szerint - forintra kerekítve kell megállapítani.

A veszélyhelyzetben hozott kormányzati intézkedések közt az egyik, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti szerződéseket 2020. június 30-áig nem lehet felmondással

megszüntetni, a bérleti díj pedig a veszélyhelyzet fennállása alatt nem emelhető abban az esetben sem, ha azt a szerződés egyébként lehetővé tenné.

Nincs ugyanakkor központi szabály arra, hogy a veszélyhelyzet fennállása alatt a lakbérek tekintetében milyen átmeneti kedvezmény adható, erre a helyzetre az önkormányzat alkothat szabályozást.

A hatályos rendeltünk lehetőséget ad arra, hogy szociális helyzet alapján bérelt lakások esetében az önkormányzat a rendeletben meghatározott – egyébként is kedvezményesen meghatározott - lakbér mértékétől eltérhet.

A lehetőség nem terjed ki a piaci alapon bérebe adott bérlakásokra.

Ezért indokolt látjuk lakbér mérséklési lehetőséget biztosítani azon bérlőknek, akik a kihirdetett vészhelyzet ideje alatt veszítik el a munkahelyüket, vagy fizetés nélküli szabadságra kényszerülnek, esetleg fel kell függeszteniük vagy meg kell szüntetniük a vállalkozásukat.

A mérséklés írásos kérelemre történik majd.

### *ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS*

A Kormány a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelettel az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány megelőzése, illetve következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46. § (4) bekezdése alapján a veszélyhelyzetben a települési Önkormányzat feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja azzal, hogy ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti. A Kat.-ban meghatározott jogkört a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban kell gyakorolni és a meghozott döntéseknek mindenkor meg kell felelniük a szükségesség és arányosság követelményének.

A veszélyhelyzetre tekintettel meghozott döntések esetében a Miniszterelnökség és a Belügyminisztérium 2020. március 27. napján kelt tájékoztatója tartalmazza azon állásfoglalást, mely szerint a polgármester jogköre kiterjed a rendeletalkotásra is.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének és elidegenítésének szabályairól, a lakbérek, bérleti díjak mértékének megállapításáról szóló 19/2013. (IX.6.) önkormányzati rendelet módosítását egy a járványveszéllyel összefüggő lakbér mérséklés megteremtése teszi indokolttá.

### *RÉSZLETES INDOKOLÁS*

#### *1. §-hoz*

A tervezet elrendeli, hogy azon bérlőknek, akik a kihirdetett vészhelyzet ideje alatt veszítik el a munkahelyüket, vagy fizetés nélküli szabadságra kényszerülnek, esetleg fel kell

függeszteniük vagy meg kell szüntetniük a vállalkozásukat mérsékelhető a piaci alapú lakás bérleti díj. A mérséklés legfeljebb 6 hónapra szólhat, és legfeljebb 50 %-os mértékű lehet. Mivel a kihirdetett veszélyhelyzet idején adható kedvezményről van szó, a polgármester dönt átruházott hatáskörben.

A 2. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Aszód, 2020. 05. 04.

Dr. Pénzes Tiborc Szabolcs  
polgármester

Látta:

Dr Ballagó Katalin  
jegyző

**Aszód Város Polgármesterének ..../2020. (V. 04. ) önkormányzati rendelete  
az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek  
bérletének és elidegenítésének szabályairól, a lakbérek, bérleti díjak mértékének  
megállapításáról szóló 19/2013. (IX. 6. ) önkormányzati rendelete módosításáról**

Aszód Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet 1. §-ában kihirdetett veszélyhelyzetre figyelemmel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörét gyakorolva, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, valamint a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben foglalt felhatalmazás alapján, továbbá a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. §-ában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1.§**

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének és elidegenítésének szabályairól, a lakbérek, bérleti díjak mértékének megállapításáról szóló 19/2013.(IX.6.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 42. § a következő (6) bekezdés az alábbi mondattal egészül ki:

*(A Képviselő-testület mérlegelés alapján az önkormányzat érdekkörében felmerült és méltányolható okból egyedi esetben a (3) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott lakások lakbérének mértékétől eltérhet.)*

*„Azon bérlők esetében akik a kihirdetett vészhelyzet ideje alatt veszítik el a munkahelyüket, vagy fizetés nélküli szabadságra kényszerülnek, illetve fel kell függeszteniük vagy meg kell szüntetniük a vállalkozásukat a (3) bekezdés c) pontjában meghatározott lakások lakbérének mértékétől a Polgármester átruházott hatáskörben írásos kérelemre legfeljebb 6 hónap időtartamra, legfeljebb 50 %os mértékű csökkentéssel eltérhet”.*

(2) A Rendelet 42. § (7) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

*„e) a (6) bekezdésben a munkahely elvesztését, a fizetés nélküli szabadságot a vállalkozás szünetelését vagy megszűnését a kérelmező hiteles dokumentummal igazolni köteles.”*

**2. §**

Ez a rendelet a kihirdetés napját követő napon lép hatályba, és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Aszód, 2020. 05. 04.

Dr. Ballagó Katalin  
jegyző

Dr. Pénzes Tiborc Szabolcs  
polgármester

**TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL**  
**(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § )**

Rendelet-tervezet címe:	Aszód Város Polgármesterének 2020. (V.04.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének és elidegenítésének szabályairól, a lakbérek, bérleti díjak mértékének megállapításáról szóló 19/2013.(IX.6.) önkormányzati rendelete módosításáról			
<b>Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen</b>				
<b>Társadalmi, gazdasági hatás:</b>	<b>Költségvetési hatás:</b>	<b>Környezeti, egészségügyi következmények:</b>	<b>Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:</b>	<b>Egyéb hatás:</b>
.A koronavírus-járvány miatt egyre többen veszíthetik el az állásukat, és kerülnek emiatt kilátástalan helyzetbe, ha elegendő tartalék hiányában nem tudják fizetni a számláikat vagy a lakásuk bérleti díját.	Többlet kiadást a rendelet elfogadása nem jelent.	Nincsenek.	Nincs.	Nincs.
<b>A rendelet megalkotása szükséges, mert:</b>	A veszélyhelyzet elrendelése óta hozott kormányrendeletek nem tartalmazzak erre vonatkozó szabályokat.			
<b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b>	A lakbér fizetés ellehetetlenül.			
<b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</b>				
<b>Személyi:</b>	<b>Szervezeti:</b>	<b>Tárgyi:</b>	<b>Pénzügyi:</b>	
biztosított	biztosított	biztosított	biztosított	