



TIHANYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

8237 Tihany, Kossuth L. u. 12.

Tel:87/538-030

onkormanyzat@tihany.hu

Szám: 01/ 51-¹⁹³..... / 2023.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2023. október 26-i ülésére

Tárgy: **Lakásrendelettel kapcsolatos törvényességi felhívás - lakásrendelet módosítása**

Melléklet: 5 db (Törvényességi felhívás, határidő hosszabbítás kérése, új határidő, kimutatás a bérlők által fizetett díjakról, rendelet-tervezet)

Előterjesztő: Tósoki Imre polgármester

Ellenjegyezte: Dr. Percze Tünde jegyző

Előterjesztést készítette: Dr. Percze Tünde jegyző

Tárgyalás:	nyilvános ülés	<input checked="" type="checkbox"/>
	zárt ülés	<input type="checkbox"/>
Elfogadás:	egyszerű többség	<input checked="" type="checkbox"/>
	minősített többség	<input type="checkbox"/>
Véleményezi:	Pénzügyi és Gazdasági Bizottság	<input checked="" type="checkbox"/>
	Szociális Bizottság	<input type="checkbox"/>

Tisztelt Képviselő-testület!

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal VE/53/1087-1/2023. számon törvényességi felhívással élt egy, a képviselő-testület által még 2020 év elején elfogadott rendelet kapcsán. A felhívásban az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról, valamint a lakbérek mértékéről szóló 1/2020. (I.16.) rendelet alapvetően két okból találták törvénysértőnek:

1./ Az Ör. bevezető része nem tartalmazza teljes körűen azon felhatalmazó rendelkezéseket, melyek alapján a helyi rendelet készült, és

2./ kifogásolták a bérleti díjak tekintetében azon kikötést, hogy a bérleti díjak 2023. január 1. napjától minden év januárjában a KSH által növelt inflációs ráta összegével emelkednek, miután ezen előírás nem fogalmazza meg egzakt módon a bérleti díj összegét.

A törvényességi felhívásban foglaltakkal jogi szempontból nem tudunk és nem is javasolunk vitázni, a jegyző igyekezett határidő hosszabbítás kérni, hogy a meglévő és érvényes szerződésekben foglaltakat is be tudjuk tartani.

A kormányhivatal 1 hónapos haladékot adott. (Levelezés csatolva!)

A pénzügy elkészítette a bérlők által az érvényes szerződésekről a mellékelt kimutatást, melyben látszik a rendelet szerinti alapösszeg, ill. a jelenleg fizetett bérleti díjak m²-es ára. Az eltérés abból adódik, hogy akinél friss a bérleti jogviszony az az alapárat, míg mások az inflációs emelések utáni árat fizetik.

Javaslatunk, hogy módosítsa a testület a mellékelt tervezet szerint az alap rendeletét, elfogadva és teljesítve a kormányhivatal elvárását azzal, hogy az új díjak csak 2024. január 1-től kerüljenek alkalmazásra.

Így az új díjakat a várható inflációs mértéknek megfelelő emeléssel indokolt elfogadni, ehhez kétféle számítást végeztünk, várjuk a bizottság véleményét a konkrét összegek tekintetében.

	2020.	2023.	2024. január 1-étől javasolt	
			7%	10%
költségelv	900	1.030	1.102	1.133
szolgálati	720	825	883	907
közérdekű	420	481	515	530
szociális	360	413	442	455
terasz	200	229	245	252

Mindezek alapján javasoljuk és kérjük a határozati javaslatok támogatását.

HATÁROZATI JAVASLAT:

**Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének
... /2023. (X.26.) számú határozata**

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal VE/53/1087-1/2023. sz. törvényességi felhívásában foglaltakat elfogadja és annak megfelelően módosítja a hatályos lakásrendeletét.

Határidő: azonnal

Felelős: jegyző

Kapja: ügyvédi iroda

Rendelet-tervezet csatolva!

Tihany, 2023. október 16.



Tósoki Imre
polgármester

Az előterjesztés törvényes!



Dr. Percze Tünde
jegyző

Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (X. 30.) önkormányzati rendelete

az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról, valamint a lakbérek mértékéről szóló 1/2020. (I.16.) rendelet módosításáról

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról, valamint a lakbérek mértékéről szóló 1/2020. (I.16.) önkormányzati rendelet a következő bevezető résszel egészül ki:

„Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3), (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében 42. § (2), 54. § (1) és (3), 58. § (2) és (3), 62/B. § (2), 68. § (2), 80. § (1)-(2), 81. § (1) és 84. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, továbbá a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”

1. §

Hatályát veszti az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról, valamint a lakbérek mértékéről szóló 1/2020. (I.16.) önkormányzati rendelet bevezető része.

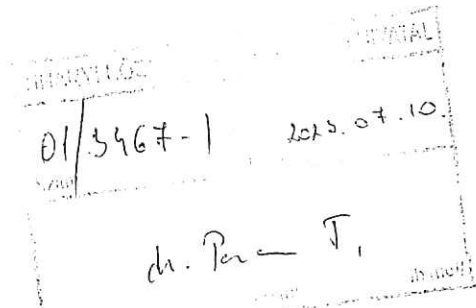
2. §

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról, valamint a lakbérek mértékéről szóló 1/2020.(01.16.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) 29. §-a helyébe a következő rendelkezés lép.

29. § (1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakáskategória szerinti havi bérleti díja: (360 Ft/m²) Ft/m²
- (2) A költségelví alapon bérbe adott lakások havi bérleti díjának mértéke: (900 Ft/m²).....Ft/m²
- (3) A szolgálati alapon bérbe adott lakások havi bérleti díjának mértéke: (720 Ft/m²)..... Ft/m².
- (4) A piaci alapon bérbe adott lakás közüzemi díjakon felüli havi bérleti díja: 200.000,- Ft + Áfa.
- (5) A 8237 Tihany, Csokonai u. 73. szám alatt kialakított lakásokhoz tartozó terasz után fizetendő havi bérleti díj mértéke: (200,- Ft/m²) Ft/m²”
- (6) A közérdekű feladatok megvalósítása érdekében bérbe adható lakás esetén a havi bérleti díj mértéke: (420,- Ft/m²) Ft/m²

3. §

A rendelet 1. §-a a kihirdetését követő napon , 2 §-a 2024. január 1-én lép hatályba.



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FŐISPÁN

Ügyiratszám: VE/53/1087-1/2023
Ügyintéző: dr. Sinkó Katalin
Telefon: 88/620-021

Tárgy: Törvényességi felhívás

Tihany Község Önkormányzata
Képviselő-testülete

Tisztelt Képviselő-testület!

Tihany Község Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület által alkotott, az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról, valamint a lakbérek mértékéről szóló 1/2020. (I.16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban Ör.) törvényességi felügyeleti eljárásban történő vizsgálata alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (1) bekezdés a) pontjában, valamint a 134. § (1) bekezdésében biztosított hatáskörömben eljárva, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI.26.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdésében foglaltak alapján

törvényességi felhívással

élek.

1. Az Ör. bevezető része sérti a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet (a továbbiakban Jszer.) 54. § (1) bekezdésekben foglaltakat, mivel az Ör. nem tartalmaz valamennyi olyan felhatalmazó rendelkezést, mely alapján az Ör.-t kiadták.

2. Az Ör. 29. § (7) bekezdése arról rendelkezik, hogy az (1), (2), (3) és (6) bekezdésekben meghatározott havi bérleti díjak mértéke 2021. év januárjától minden év januárjában a KSH által közölt inflációs ráta mértékével emelkedik. A Képviselő-testület a bérleti díjak KSH inflációs rátájához kötött emelésével, ezzel a díjak mértéke rendeletben történő rögzítésének elmulasztásával túlterjeszkedett a jogszabályi felhatalmazás keretein. A bérleti díj meghatározásának a vázolt automatizmussal történt helyettesítése a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Jat.) 2. § (1) bekezdésében meghatározott egyértelmű értelmezhetőség kritériumának sérelmén túl az Ltv. 34. § (1) bekezdésének, valamint Magyarország Alaptörvénye (a továbbiakban: Alaptörvény) 32. cikkének (2) és (3) bekezdésébe ütközik.

3. A Jat 5. § (8) bekezdésében foglaltak alapján a felhatalmazás jogosultja a jogszabályt köteles megalkotni, kivéve, ha a felhatalmazást adó jogszabályból kifejezetten más nem következik.

Az Ör. a fennálló kötelezettsége ellenére nem szabályozta az Ltv. 42. § (2) bekezdésében, az Ltv. 58. § (2) (3) bekezdéseiben és az Ltv. 68. § (1) (2) bekezdéseiben előírtakat.

Az Mötv. 134. § (1) bekezdés alapján felhívom a Képviselő-testületet, hogy a törvényességi felhívást legkésőbb 2023. szeptember 30. napjáig vizsgálja meg és intézkedjen a jogszabálysértések megszüntetéséről, illetőleg ugyanezen határidőben megtett intézkedéséről, egyet nem értése esetén indokolásáról írásban – a Nemzeti Jogszabálytár felületén keresztül – tájékoztatni szíveskedjen

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy amennyiben a jogszabálysértés megszüntetésére nyitva álló határidő eredménytelenül telik el, az Mötv. 134. § (2) bekezdése alapján a törvényességi felügyeleti eljárás egyéb eszközeinek alkalmazásáról mérlegelési jogkörben döntök.

Veszprém, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

**Takács Szabolcs
főispán**





Szám: 01/3467-.../2023.

Tárgy: VE/53/1087-1/2023.
számú törvényességi felhívás.

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Törvényességi Felügyeli Osztály
DR. Sinkó Katalin részére

Tisztelt Cím!

Fenti tárgyú és számú felhívásukkal kapcsolatban kérem, hogy a jelzett felhívásban eredetileg megadott határidőt (2023. szeptember 30.) 2024. január 31-re szíveskedjenek módosítani.

Indokolás:

A törvényességi felhívásban foglaltakkal hivatalunk egyetért, de a rendelet egyéb okok miatt is átfogó felülvizsgálatra szorul.

Sajnos polgármester úr betegsége és egyéb objektív okok miatt a rendelettel kapcsolatos, szükséges egyeztetéseket nem tudtuk időben és oly módon lefolytatni, hogy az a mai, szeptemberi soros ülésen tárgyalható lett volna.

A rendelet 2022. február 22-én lépett hatályba. Az elfogadása óta nem kifogásolt helyi rendeletben foglaltak alapján valamennyi lakásra érvényes bérleti szerződés vann hatályban és a rendeletben foglaltak következtében a lakások esetében eltérő bérleti díjat fizetnek a bérlők attól függően, hogy mikor kerültek bérlőként kijelölésre, így a fix díj meghatározása nem egyszerű feladat ahhoz, hogy a szerződéses köteleit és a törvényességi elvárásokat is teljesíteni tudja az önkormányzat.

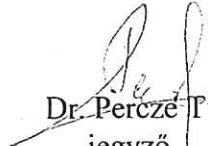
További megoldásként adódhat, hogy a lakásrendeletből a fix díjak és az infláció követése kikerül azzal, hogy az adott évre érvényes bérleti díjak mértékét a mindenkori költségvetési rendelet állapítja meg azzal, hogy az emelés mértéke nem lehet több, mint a KSH által közzétett inflációs ráta mértéke.

A határidő hosszabbítás időpontjának megállapításánál figyelemmel voltam azon tényre is, hogy január hónapban válik ismertté az inflációs ráta mértéke, melynek ismerete szükséges lesz ahhoz, hogy a fix díjat az önkormányzat oly módon tudja kikalkulálni, hogy az a bérlők szerzett jogait sem, de az önkormányzat anyagi érdekeit se sértse, ill. a legminimálisabb módon és mértékben.

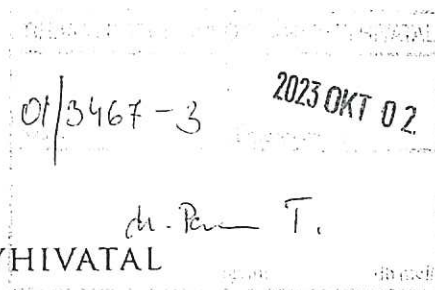
A leírtakban való döntés az összes szerződés áttekintését, a helyzet elemzését és átgondolását igényli, ezért tisztelettel kérem a határidő hosszabbítás engedélyezését.

Tihany, 2023. szeptember 28.

Tisztelettel:


Dr. Percze Tünde
jegyző

Aláíró: dr. Czaun Katalin (2023.09.29. 12:13:20)



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/53/1087-3/2023 **Tárgy:** Határidő meghosszabbítása
Ügyintéző: dr. Sinkó Katalin
Telefon: 88/620-021

dr. Percze Tünde
jegyző
Tihany Község Önkormányzata
Tihany

Tisztelt Jegyző Asszony!

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a VE/53/1087-1/2023. számmal, 2023. július 10-én 2023. szeptember 30-ai határidővel törvényességi felhívást bocsátott ki Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület) által alkotott, a lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról, valamint a lakbérek mértékéről szóló 1/2020. (I.16.) önkormányzati rendelettel szemben.

A Tihanyi Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője 2023. szeptember 28-án kelt levelében határidő-hosszabbítást kért arra hivatkozva, hogy jelenleg még nem ismert a 2023. évi inflációs ráta mértéke, melynek ismerete szükséges ahhoz, hogy az Önkormányzat a fix bérleti díjat oly módon tudja kikalkulálni, hogy az ne sértse sem a bérlők szerzett jogait, sem az Önkormányzat anyagi érdekeit.

A jogszabálysértés megszüntetésére meghatározott, 2023. szeptember 30. napjával lejárt határidőt – figyelemmel a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI.26.) Korm. rendelet 8. § (4) bekezdésében rögzítettekre – 30 nappal, **2023. október 30-ig meghosszabbítom.**

Veszprém, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
főispán

nevében és megbízásából

Dr. Czaun Katalin
főosztályvezető



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2023.09.29 12:43:04
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: TFIK TFIK

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

1000 Veszprém, Megyeház tér 1.

10-074, e-mail: hatosag@veszprem.gov.hu

KRID azonosító: 247873705

Sorszám	Szerződés tárgya	Területe (m2)		Bérelti díj (Ft / m2)		Bérelti díj mértéke (Ft / hó)	Megjegyzés	Ft/m2
		alapterület	terasz	lakás	terasz			
1.	Csokonai u. 73.	36,08	11,05	720	200	32 275	szolgálati	825 lakás, 229 terasz
2.	Csokonai u. 73.	36,08	11,05	720	200	32 275	szolgálati	825 lakás, 229 terasz
3.	Csokonai u. 73.	25,85		900		26 640	költsegeelv	1030
4.	Csokonai u. 73.	25,85		360		10 655	szociális	413
5.	Csokonai u. 73.	25,85		720		21 310	szolgálati	825
6.	Csokonai u. 73.	25,85		720		21 310	szolgálati	825
7.	Csokonai u. 73.	69,02		720		56 905	szolgálati	825
8.	Csokonai u. 73.	69,02	12,54	720	200	59 770	szolgálati	825 lakás, 229 terasz
9.	Csokonai u. 73.	69,02	12,54	900	200	73 995	költsegeelv	1030 lakás, 229 terasz
10.	Csokonai u. 73.	69,02	12,54	720	200	59 770	szolgálati	825 lakás, 229 terasz
11.	Major u. 43.	103		420		49 535	közérdekű	481
12.	Csokonai u. 2.	125		720		103 050	szolgálati	824
13.	Dózsa Gy. u.13.	88		720		72 545	szolgálati	824
14.	Csokonai u. 38.	41		720		29 520	szolgálati	720