



**Salgótarján Megyei Jogú Város  
Polgármestere**

---

Ikt.szám: 14838/2013.

**Javaslat  
a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására  
vonatkozó szabályokról szóló 36/1993.(XII.20.) Ör. sz. rendelet  
módosítására**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993.(XII.20.) Ör. sz. rendelete (a továbbiakban: Rendelet) szabályozza az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásának feltételeit.

A Közgyűlés már több alkalommal, legutóbb a 2013. márciusi ülésén döntött az Önkormányzat tulajdonában álló egyes lakóépületek bontásáról. A bontásokat minden esetben a hatályos jogszabályok betartása mellett kell végrehajtani, ennek során gondoskodni kell a jogcímmel rendelkező bérlők elhelyezéséről is.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő kolónialakások állapota folyamatosan romlik, az elmúlt időszakban több esetben előfordult, hogy a kéményt, és ezáltal közvetve a lakást a Nógrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Salgótarjáni Katasztrófavédelmi Kirendeltsége életveszélyessé nyilvánította. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései értelmében a bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, amely kötelezettségének életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a lakás, illetőleg a szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó hibák esetében haladéktalanul köteles eleget tenni. Amennyiben a lakás állapotának azonnali helyreállítása akadályba ütközik, az érvényes szerződéssel rendelkező bérlők elhelyezése ilyen esetben is az Önkormányzat felelőssége.

Figyelembe véve, hogy az Önkormányzat a rendelkezésre álló lakásállományból nem tud minden esetben a korábbival azonos komfortfokozatba tartozó és azonos mértékű lakbér mellett bérbe vehető másik lakást biztosítani az elhelyezni kívánt bérlő számára, mind a szanálás, mind a lakóépületek életveszélyes állapota szükségessé teheti, hogy az Önkormányzat az érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlők elhelyezése érdekében a Rendeletben foglalt általános szabályoktól eltérjen.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a rendelet-módosítást fogadja el.

Salgótarján, 2013. április 5.

Székyné dr. Sztrémi Melinda  
polgármester

**Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének**  
**.../2013. (...) önkormányzati rendelete**  
**a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására**  
**vonatkozó szabályokról szóló 36/1993.(XII.20.) Ör. sz. rendelet**  
**módosításáról**

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (2) bekezdésében foglalt eredeti jogalkotó hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§-ában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993.(XII.20.) Ör. sz. rendeletének 16. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A Közgyűlés döntése alapján bontásra kijelölt lakás, továbbá a hatóság által életveszélyesnek minősített lakás - beleértve mind a lakás, mind a lakásban használt fűtőberendezés és tartozékai életveszélyessé minősítésének esetét is - érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlőjének elhelyezése során, a felajánlott lakásra vonatkozó bérleti szerződést a megszűnő bérleti szerződés szerinti változatlan tartalommal és feltételekkel kell megkötni. Amennyiben a Közgyűlés döntése alapján bontásra kijelölt lakás bérlőjének tartozása áll fenn, a törvény rendelkezéseivel összhangban a szerződés felmondható.”

**2. §**

Ez a rendelet 2013. április 26-án lép hatályba.

Székyné dr. Sztrémi Melinda  
polgármester

dr. Gaál Zoltán  
jegyző

**Általános indokolás**  
**a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására**  
**vonatkozó szabályokról szóló 36/1993.(XII.20.) Ör. sz. rendelet**  
**módosításáról szóló**  
**.../2013. (.....) önkormányzati rendelethez**

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993.(XII.20.) Ör. sz. rendelete szabályozza az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásának feltételeit. Egyes speciális esetekben szükség lehet arra, hogy az Önkormányzat az érvényes bérleti szerződéssel rendelkező lakók másik lakásban történő elhelyezéséről való gondoskodás során az általános szabályoktól eltérjen.

**Részletes indokolás**

**1. §**

A rendeletmódosítás arra teremt lehetőséget, hogy el lehessen térni a bérbeadás rendeletben meghatározott általános feltételeitől a Közgyűlés döntése alapján bontásra kijelölt lakás, valamint a hatóság által életveszélyesnek minősített lakás - beleértve mind a lakás, mind a lakásban használt fűtőberendezés és tartozékai életveszélyessé minősítésének esetét is - érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlőjének elhelyezése érdekében. Ennek célja az, hogy az Önkormányzat elhelyezési kötelezettségének akkor is eleget tehessen, ha a rendelkezésre álló lakásállományból nem tud a korábbival azonos komfortfokozatba tartozó és azonos mértékű lakbér mellett bérbe vehető másik lakást biztosítani az elhelyezni kívánt bérlő számára.

**2. §**

Ez a szakasz a rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

**Előzetes hatásvizsgálati lap**  
**Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének**  
**.../2013. (...) önkormányzati rendelete**  
**a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására**  
**vonatkozó szabályokról szóló 36/1993.(XII.20.) Ör. sz. rendelet**  
**módosításáról**

**Székyné dr. Sztrémi Melinda polgármester**  
készült a Közgyűlés 2013. április 25-i ülésére

**Előzetes hatásvizsgálat:**

1. Társadalmi hatások:

A Közgyűlés által bontásra kijelölt, vagy a hatóság által életveszélyessé minősített lakások érvényes bérleti szerződéssel rendelkező lakói másik lakásban történő elhelyezésének eredményességét javíthatja, ha az Önkormányzat ilyen esetben a lakások bérbeadására vonatkozó általános feltételektől eltérhet.

2. Gazdasági hatások:

A tervzetnek gazdasági hatása van, az ilyen módon elhelyezett bérlők által fizetendő bérleti díj mértéke nem emelkedik amiatt, ha magasabb komfortfokozatú, de ezzel együtt magasabb bérleti díjú lakást tud számukra az Önkormányzat felajánlani.

3. Költségvetési hatások:

A tervzetnek költségvetési hatása van a 2. pontban megfogalmazottak szerint.

4. Környezeti és egészségi következmények:

A bontásra ítélt és az életveszélyes állapotú lakások bérlői megfelelő állapotban levő lakásba költözhetnek, míg a bontásra ítélt vagy egyébként életveszélyes épületek bontására sor kerülhet.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

A tervzetnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem releváns.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, illetve a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A Közgyűlés által elrendelt bontásokat minden esetben a hatályos jogszabályok betartása mellett kell végrehajtani, ennek során gondoskodni kell a jogcímmel rendelkező bérlők elhelyezéséről is. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései értelmében a bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, amely kötelezettségének életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a lakás, illetőleg a szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó hibák esetében haladéktalanul köteles eleget tenni. Amennyiben a lakás állapotának azonnali helyreállítása akadályba ütközik, az érvényes szerződéssel rendelkező bérlők elhelyezése ilyen esetben is az Önkormányzat felelőssége. A rendelet ennek tesz eleget.

A jogalkotás elmaradásának jogkövetkezménye egyrészt, hogy a Közgyűlés által elrendelt bontások nem, vagy nem a tervezett időben tudnak megvalósulni, másrészt, hogy a

lakások életveszélyes állapotából eredő károkért az Önkormányzat felelőssége megállapítható, melynek következményeivel számolni kell.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek fennállnak.

**Utólagos hatásvizsgálat:**

Javasolt-e a rendelet utólagos hatásvizsgálata?

Amennyiben igen, ennek időpontja:

Amennyiben nem, rövid indokolás:

A rendelet utólagos hatásvizsgálata belátható időn belül nem javasolt.

Indokolás: A rendelet módosítás hosszú távú célja, hogy a bontásra kijelölt és az életveszélyes állapotú bérlakások érvényes szerződéssel rendelkező bérlőinek elhelyezését megkönnyítse, így amíg az önkormányzat bérlakásokkal rendelkezik, a rendelet ezen rendelkezéseit indokolt megtartani.

Az előzetes hatásvizsgálati lapot kitöltötte: Dr. Kaszás László

Jóváhagyta: Lőrincz Gyula

Salgótarján, 2013. április 5.

**Hatástanulmány**  
**Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének**  
**.../2013. (...) önkormányzati rendelete**  
**a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására**  
**vonatkozó szabályokról szóló 36/1993.(XII.20.) Ör. sz. rendelet**  
**módosításáról**

(a rendelet-tervezet címe)

**Székyné dr. Sztrémi Melinda polgármester**  
(az előterjesztő neve, beosztása)

készült a Közgyűlés 2013. április 25-i ülésére

A rendeletmódosítás arra teremt lehetőséget, hogy el lehessen térni a bérbeadás rendeletben meghatározott általános feltételeitől a Közgyűlés által bontásra kijelölt lakás, továbbá a hatóság által életveszélyesnek minősített lakás - beleértve mind a lakás, mind a lakásban használt fűtőberendezés és tartozékai életveszélyessé minősítésének esetét is - érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlőjének elhelyezése során. Ennek célja az, hogy az Önkormányzat elhelyezési kötelezettségének akkor is eleget tehessen, ha a rendelkezésre álló lakásállományból nem tud a korábbival azonos komfortfokozatba tartozó és azonos mértékű lakbér mellett bérbe vehető másik lakást biztosítani az elhelyezni kívánt bérlő számára.

A módosítás során társadalmi hatásokkal lehet számolni, a Közgyűlés által bontásra kijelölt, vagy a hatóság által életveszélyessé minősített lakások érvényes bérleti szerződéssel rendelkező lakói másik lakásban történő elhelyezésének eredményességét javíthatja, ha az Önkormányzat ilyen esetben a lakások bérbeadására vonatkozó általános feltételektől eltérhet.

A gazdasági és költségvetési helyzetet a módosítás befolyásolja, tekintettel arra, hogy az ilyen módon elhelyezett bérlők által fizetendő bérleti díj mértéke nem emelkedik amiatt, ha magasabb komfortfokozatú, de ezzel együtt magasabb bérleti díjú lakást tud számukra az Önkormányzat felajánlani.

Utólagos hatásvizsgálat nem javasolt, tekintettel arra, hogy a rendelet módosítás hosszú távú célja a bontásra kijelölt és az életveszélyes állapotú bérlakások érvényes szerződéssel rendelkező bérlői elhelyezésének megkönnyítése, így amíg az önkormányzat bérlakásokkal rendelkezik, a rendelet ezen rendelkezéseit indokolt megtartani.

A hatástanulmányt készítette: Dr. Kaszás László  
Jóváhagyta: Lőrincz Gyula

Salgótarján, 2013. április 5.