

Száma: HAJ/22216-2/2020.

Előkészítő: Maginé dr. Csirke Erzsébet
aljegyző

Az előterjesztés törvényességi
ellenőrzője: Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS
az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (IV. 24.) Önkormányzati Rendelet
módosításáról

Hajdúnánás Városi Önkormányzat a Bocskai utca végén évekig üresen álló, a 4080 Hajdúnánás, Bocskai utca 79. számú ingatlanán kétszer 16 lakást alakított ki, ún. „Fecskelakás” elnevezéssel, melyre a bérelőket a 428/2017. (XII. 21.) számú Képviselő-testületi Határozattal, majd a 327/2018. (XII. 19.) számú Képviselő-testületi Határozattal jelölte ki.

Az első „Fecskelakások” átadása óta eltelt csaknem 3 év tapasztalatai miatt vált szükségessé az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (IV. 24.) Önkormányzati Rendelet (a továbbiakban: Ör.) módosítása a bérlakáshoz jutás feltételeit illetően.

Az Ör. 13.§ (1) bekezdése c) pontja a „Fecskelakás” -ra való jogosultság feltételei között előírja, hogy „ A pályázatot azok a házaspárok, illetve élettársak nyújthatják be,

c) akik vállalják, hogy a pályázott lakás elnyerése esetén valamely pénzintézetnél a bérleti jogviszony időtartamára lakás-előtakarékossági szerződést kötnek, amelynek összege havonta minimum 20.000 Ft.

2018. október 17-én hatályba lépett a lakástakarékpénztárak állami támogatásának megvonásáról szóló törvénymódosítás (a lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény módosításáról szóló 2018. évi LXIII. törvény), a **2018. október 17-ét követő dátummal aláírt szerződések esetében már nem vehető igénybe az állami támogatás.** Ez a jogszabályváltozás átrendezte a lakossági megtakarítási formák igénybevételét, amely a pénzintézeti oldalon is jelentős átalakulásokat eredményezett. Gyakorlatilag a Fundamenta maradt a piacon, aki klasszikus lakás-előtakarékossági szerződéseket köt, a többi pénzintézet ezeket a szolgáltatásokat megszüntette. Ezzel egyidejűleg elindult a lakosság részéről más megtakarítási formák keresése és a bankszektor az igényekre reagálva a már korábban is meglévő, gyakran biztosítással vegyes megtakarítási lehetőségeket kínál az érdeklődők számára (banki betétek, életbiztosítások, babakötvények, állampapírok, tartós befektetési számlák.....stb). A „Fecskelakás” után érdeklődő fiataloktól az az információ érkezik hozzánk, hogy a megtakarítási formák közül -teljesen érthető módon- a lakástakarékot háttérbe szorítják a viszonylag kedvezőtlen várható hozam miatt. **Az előtakarékoság most is elfogadott, azonban annak formájára vonatkozóan a fenti jogszabályváltozás okán az Ör. módosítása vált indokolttá.**

A lakás előtakarékoságra vonatkozó jogszabályi változások miatt az Ör. fent is hivatkozott 13.§ (1) bekezdés c) pontján túl módosítani szükséges a 14.§ (2)-(3) bekezdéseit is, ahol szintén a lakás előtakarékosági szerződést említjük.

Az Ör. 13.§ (2) bekezdés a) pontja akként rendelkezik, hogy „Nem jogosult „Fecskelakásra” az a pályázó vagy a vele együtt költöző:

- a) aki lakóingatlan tulajdonjogával rendelkezik, kivéve, ha az ingatlanra más személy javára szóló haszonélvezeti jog van bejegyezve”

Az Ör.-ben nem szabályoztuk, hogy a tulajdonjog csak akkor kizáró-e, amennyiben az 1/1-ed arányú, vagy a résztulajdont is figyelembe kell-e venni. A jelenlegi szabályozás szerint bármilyen arányú tulajdonnal való rendelkezés kizáró ok a „Fecskelakásra”, akkor is, ha a pályázó kisebbségi tulajdonnal bír csupán, így a többségi tulajdonosok akarata érvényesül a lakóingatlan hasznosítását, birtoklását illetően.

A mellékelt rendelet-tervezet arra tesz javaslatot, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénynek (a továbbiakban: Ptk.) **a közös tulajdonra vonatkozó szabályait alapul véve adjunk lehetőséget, vagy zárjunk ki fiatalokat a „Fecskelakásokra” történő pályázatból, amennyiben lakóingatlan résztulajdonosai.**

A Ptk. **5:74. §** *[A tulajdonostársak joga a birtoklásra és használatra]* szerint „A tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek sérelmére.”

A Ptk. **5:78. §** *[Határozathozatal]* szakasza rendelkezik a közös tulajdonban lévő vagyontárggyal kapcsolatos döntések meghozatalának módjáról. „(1) A tulajdonostársak - ha eltérően nem rendelkeznek - **szótöbbséggel** határoznak a közös tulajdont érintő kérdésekben. **Minden tulajdonostársat tulajdoni hányada arányában illeti meg szavazati jog.**”

Fenti alapelvekre tekintettel a „Fecskelakásra” való jogosultság vizsgálata esetén célszerű az 50 %-os tulajdoni hányadtól kisebb arányú tulajdonnal rendelkező fiatalok esetén a jogosultságot megengedni, hiszen a lakóingatlan tulajdonának hasznosítását illetően nem bírnak döntő befolyással, a lakóingatlan használata a többségi tulajdonos(ok) akaratától függ.

Ugyanezen elvből kiindulva teszek javaslatot az Ör. 15.§ -ának módosítására. A 15.§ (2) bekezdés az 5 éves határozott idő leteltét követően ad lehetőséget a bérlők számára további 1 évvel meghosszabbítani a bérlet időtartamát. Az Ör jelenleg két feltételhez köti a **hosszabbítást.** „15. § (2) Az összesen 5 éves határozott idő leteltét követően, a bérló kérésére a lakásbérleti szerződést egy alkalommal legfeljebb további 1 évre lehet meghosszabbítani, amennyiben

- a) a bérlőnek nincs bérleti díj, közös költség, közüzemi díj vagy helyi adó tartozása, és
- b) a bérló a lakás karbantartásáról gondoskodott.”

Ennek a két feltételnek a kiegészítése indokolt **a jogosultsági feltételeknél javasolt módosítással, vagyis akinek 50 %-ot meghaladó lakóingatlan tulajdona van, az a pályázó, bérló adja át a helyét újabb, rászoruló fiatalnak.**

E feltétel meghatározásánál azonban azt is figyelembe kell vennünk, hogy a „Fecskelakások,, lényege éppen az, hogy a saját lakhatás megoldásáig biztosítsa a fiatalok számára a lakást, egyidejűleg a rendelet is öngondoskodásra készíti a fiatalokat az Ör 13.§ (1) bekezdés c) pontjában meghatározott azzal a feltétellel, hogy csak azok nyújthatnak be érvényes pályázatot, akik vállalják, hogy a pályázott lakás elnyerése esetén valamely pénzintézetnél a bérleti jogviszony időtartamára lakás-előtakarékossági szerződést kötnek, amelynek összege havonta minimum 20.000 Ft.

Életszerű tehát az, ha a bérló az 5 évre szóló bérlet lejártakor már rendelkezik építési telekkel, vagy lakóingatlannal, azonban a költözés az ingatlan állapota miatt még nem lehetséges.

Az újonnan kiegészítésre javasolt (2a) bekezdés ezt a helyzetet kívánja szabályozni. Továbbra is lehetőséget nyújt a fiatalok számára a bérletre abban az esetben is, ha 50%-nál nagyobb tulajdoni hányaddal bírnak, ez esetben **azonban a cél az, hogy a vásárolt lakást a lehető legrövidebb időn belül tegyék lakhatóvá, beköltözhetővé, az építési telek kerüljön beépítésre.** A rendelet-tervezet a **vásárlástól számított 1 éves időtartamot javasolja biztosítani a vásárolt lakás rendbetételére, a lakóház felépítésére,** vagyis eddig maradhatnak a „Fecskelakásban”, de összesen maximum 6 évig, tehát az eredeti feltételek továbbra sem változnak a bérleti határidő tekintetében.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT (a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatásai, különösen:

1. **Társadalmi hatásai:** A „Fecskelakások” kialakításának célja az volt, hogy a fiatalok önálló lakhatási feltételhez jussanak átmeneti időre, addig, amíg saját maguk a lakhatásukat meg nem tudják oldani. Ehhez nyújt segítséget a viszonylag alacsony bérleti díjjal és rezsivel fenntartható „Fecskelakás”. A rendelet módosítása kizárja azokat a fiatalokat a bérlakáshoz jutásból, akik olyan lakástulajdonnal rendelkeznek, amelyek általuk is lakhatóvá tehető, mivel afölött többségi tulajdonnal bírnak.

Ugyanakkor nem zárjuk ki a lehetőségből azokat a fiatalokat, akik számára nem beköltözhető a lakóingatlan a kisebbségi tulajdoni arány miatt.
2. **Gazdasági hatásai:** Nincsenek
3. **Költségvetési hatásai:** Nincsenek
4. **Környezeti következményei:** nincsenek.
5. **Egészségi következményei:** nincsenek.
6. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:** Nincsenek
7. **Ifjúságra gyakorolt hatása:** A lakóingatlan tulajdonnal rendelkező fiatalok számára egyértelművé válik, hogy milyen tulajdon hányad esetén lesznek még jogosultak „Fecskelakásra”, pályázni, vagy az 5 éves időtartamot követően a további 1 éves meghosszabbításra.
8. **A jogszabály megalkotásának szükségessége:** Tisztázottá válik a pályázat és a szerződés meghosszabbításának feltétele az ingatlantulajdonnal rendelkezés tekintetében a bérelő számára, valamint a megtakarítási formák piaci kínálatában bekövetkezett változásokat követi a rendelet
9. **A jogalkotás elmaradásának várható következményei:** Továbbra is kimaradhatnak a pályázati lehetőségből a résztulajdonnal rendelkező fiatalok annak ellenére, hogy a tulajdonukban lévő lakóingatlan számukra nem beköltözhető. A lakás előtakarékosság feltétel változatlanul hagyása hátrányosan érinti az igénylőket.
10. **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** a feltételek biztosítottak.

A fentiek alapján előterjesztem az alábbi

HATÁROZATI JAVASLAT-ot:

Hajdúnánási Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (IV. 24.) Önkormányzati Rendelet módosításáról szóló .../..... (.....) Önkormányzati Rendeletet megalkotja.

Felkéri a jegyzőt, hogy a rendelet kihirdetéséről gondoskodjon.

Felelős: Dr. Kiss Imre jegyző

Határidő: 2020. szeptember 11.

Hajdúnánás, 2020. szeptember 8.

Dr. Kiss Imre
jegyző