

**Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
..../2022. (....) önkormányzati rendelete  
az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és  
elidegenítéséről szóló 6/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló  
4/2021. (I. 29.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése e) pontjában, valamint a (2) bekezdésében foglalt eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva, 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) bekezdésében, 34. § (3) bekezdésében, 34. § (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1) bekezdésében, 54. § (3) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében, valamint 80. § (1)-(2) bekezdésében, valamint a Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról szóló 2018. évi CIII. törvény 20/A. §-ában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 20. § (1a) bekezdése.

**2. §**

Az Ör. 20. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

*„(1a) A Szociális Családiház-építési Program keretében létesült, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének és használati díjának mértékét a jelen rendelet alapján kell meghatározni.”*

**3. §**

- (1) E rendelet 1. §-a a kihirdetését követő napon lép hatályba, de az 1. §-ban foglalt rendelkezéseket a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet 1. §-ában kihirdetett veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól kell alkalmazni.
- (2) E rendelet 2. §-a a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletének 1. §-ában kihirdetett veszélyhelyzet megszűnését követő 91. napján lép hatályba.
- (3) E rendelet a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet 1. §-ában kihirdetett veszélyhelyzet megszűnését követő 92. napján hatályát veszti.

Kmf.

**Bukodi Károly**  
polgármester

**dr. Molnár Csaba**  
jegyző

## 1. ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Nemzeti Eszközkezelő Programban résztvevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról szóló 2018. évi CIII. törvény (a továbbiakban: Törvény) VII. Fejezete értelmében a Szociális Családiház-építési Program keretében Ócsa város határában, Alsópakony településrészen felépült lakhatási célú ingatlanok önkormányzati tulajdonba adásáról született központi döntés. A Törvény 19. § (1) bekezdése értelmében 2019. január 1. napjától „(...) az Ócsán megvalósuló Szociális Családiház-építési Program keretében felépült, az 1. mellékletben felsorolt lakhatási célú ingatlanokon, valamint az ingatlanokon lévő víziközmű vagyonelemekén Ócsa Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) a fennálló lakásbérleti jogviszonyokkal terbelten, a fennálló lakásbérleti jogviszonyokból eredő jogosultságok és kötelezettségek átszállásával ingyenesen tulajdonjoga keletkezik.”

Tekintettel arra a t. Képviselő-testület által több vonatkozásban is kinyilvánított célra, amely szerint az Önkormányzat azonos módon kíván kezelni valamennyi tulajdonában álló önkormányzati bérlakást, így a Szociális Családiház-építési Program keretében létesült bérlakásokat és az egyéb önkormányzati bérlakásokat, a lakbér és használati díjak vonatkozásában megvalósuló egységesítés érdekében került megalkotásra az R.-t megfelelően módosító, a t. Képviselő-testület elé terjesztett rendelet-tervezet.

A rendelet megalkotására elsősorban a Törvény 19. § (6) bekezdése, illetve 20/A. §-a jelent felhatalmazást, amely rendelkezések értelmében a Szociális Családiház-építési Program keretében létesült, és az Önkormányzat tulajdonába került lakásokra vonatkozó lakásbérleti díjat az Önkormányzat jogosult rendeletben megállapítani.

A rendelet-tervezet – a hatálybalépés időpontjának a meghatározásával – figyelemmel volt továbbá egyrészt arra, hogy megfelelő felkészülési időt biztosítson a bérlők számára, másrészt a Törvény 19. § (2) bekezdésében foglalt azon rendelkezésre, amely kizárja, hogy a Szociális Családiház-építési Program keretében létesült lakások önkormányzati tulajdonba kerülését követő két éven belül a bérlők számára a Nemzeti Eszközkezelő által kötött lakásbérleti szerződésben meghatározottaknál hátrányosabb feltételek kerüljenek alkalmazásra, és ezzel együtt kizárja a egységesítés korábbi időpontban történő megvalósításának a lehetőségét, harmadrészt pedig a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet 1. §-ában kihirdetett veszélyhelyzetre, illetve a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseire. Mivel időközben a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet 2021. február 8. napján hatályon kívül helyezésre került, azonban ugyanezen a napon hatályba lépett a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálylásáról szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, amely 1. §-ában ismételten elrendelte a veszélyhelyzetet, az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 4/2021. (I. 29.) önkormányzati rendelet megváltozott jogszabályi környezethez történő igazítása és ekként történő módosítása indokolt.

## RÉSZLETES INDOKOLÁS

### Az 1.§-hoz

Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 20. § (1a) bekezdésének hatályon kívül helyezésének van helye.

### A 2. §-hoz

Az Ör. 20. §-a (1a) bekezdéssel kiegészül, amely szerint a Szociális Családiház-építési Program keretében létesült, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének és használati díjának mértékét a jelen rendelet alapján kell meghatározni.

A 3. §-hoz

A rendeletet hatályba léptető, valamint az azt hatályon kívül helyező rendelkezéseit tartalmazza.

## **ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (2) bekezdése határozza meg, hogy a jogszabály előkészítőjének a hatásvizsgálat során milyen szempontokat kell vizsgálnia, melyre tekintettel a javaslat várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat tükrében – az alábbi tájékoztatást adom:

### **Hatásvizsgálati lap**

#### **1. Társadalmi hatások**

A bérleti díj módosításának az elhalasztása további felkészülési időt biztosít a bérlők számára a várhatóan magasabb összegű bérleti díjjal kapcsolatos kiadásokkal összefüggésben.

#### **2. Gazdasági, költségvetési hatások**

A bérleti díj összegének módosításával kapcsolatos esetleges pozitív gazdasági, illetve költségvetési változások a halasztásra tekintettel csak egy későbbi időpontban jelentkezhetnek.

#### **3. Környezeti és egészségügyi következmények**

Nincs.

#### **4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

Az egységesebb bérleti díjak egy későbbi időponttól kezdődően kerülnek alkalmazásra, azonban az adminisztratív feladatok megoldása jelenleg is megoldott, amelyre is tekintettel ez várhatóan nem jelent lényegi terhet.

#### **5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A jogszabály megalkotására egyrészt a veszélyhelyzettel összefüggésben a bérlőket terhelő nehézségekre, illetve korlátozásokra tekintettel van szükség, másrészt pedig a felsőbb szintű jogszabálynak való megfelelés érdekében, amelynek megfelelően a jogalkotás elmaradása azzal járhatna, hogy a veszélyhelyzetből eredő nehézségeken túl, azokkal egyidejűleg a bérlőket adott esetben a bérleti díj módosításából eredő többletkötelezettségek is terhelnék, illetve a korábbi jogszabály ellenételen lenne felsőbb szintű jogszabályok rendelkezéseivel.

#### **6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.