

ELŐTERJESZTÉS**az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló .../2018. (...) önkormányzati rendelet elfogadásáról**

(Készült: a Képviselő-testület 2018. október 11-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!**Vezetői összefoglaló:**

A 2017. évben a helyi rendeletek átfogó vizsgálatát kezdtük meg.

A felülvizsgálati és deregulációs folyamat eredményeként megállapítható, hogy a jelenleg hatályos, az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 2/2011. (I.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) formai szempontból nem felel meg maradéktalanul a jogalkotás és a jogszabályszerkesztés követelményeinek, tartalmaz olyan rendelkezéseket, amelyek már nincsenek összhangban a jogszabályi környezettel vagy a gyakorlattal. Mivel a Lakásrendelet módosításával nem minden felmerült problémát lehetne áttekinthetően orvosolni, ezért javasolt azt hatályon kívül helyezni, és egy új, tartalmilag és formailag is megfelelő rendeletet elfogadni.

Pénzügyi kihatás: nincs.**Részletes kifejtés:**

Az önkormányzati rendeletek felülvizsgálata során a Lakásrendelet kapcsán megállapítást nyert, hogy az több helyen nem felel meg a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet (a továbbiakban: IRM rendelet) előírásainak, továbbá tartalmaz olyan szabályozást, ami már nincs összhangban a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény hatályos, megváltozott rendelkezéseivel.

Szükségessé vált továbbá néhány új rendelkezésnek a jogszabályba történő beillesztése is.

Az IRM rendelet 102. § (1) bekezdése értelmében a módosítás során úgy kell eljárni, hogy a módosított jogszabály egésze és a módosított szerkezeti egység megfeleljen az IRM rendeletben foglaltaknak.

Az IRM rendelet fent hivatkozott rendelkezése miatt viszont a módosítás előkészítése során figyelmet kellett fordítani a Vagyonrendelet módosítással nem érintett rendelkezéseire is. Az IRM rendelet szigorú formai követelményeket ír elő a jogszabályok szerkesztése tekintetében, amitől eltérni csak abban az esetben lehet, ha a szabályozás célja másképp nem érhető el. Új jogszabály előkészítése vagy módosítás során figyelemmel kell lenni különösen a jogszabály tagolására, az egységes fogalom használatra, a későbbi hivatkozhatóság érdekében a szerkezeti egységek jelölésére, valamint arra, hogy önkormányzati rendelet más jogszabály szövegét ne ismételje meg. Tekintettel arra, hogy egy módosító jogszabállyal nem minden felmerült problémát lehetne megoldani, javasolt a Lakásrendeletet hatályon kívül helyezni, és egy új, tartalmilag és formailag is megfelelő rendeletet (a továbbiakban: Tervezet) alkotni.

Legfőbb tartalmi változások:

2/2011. (I.20.) önkormányzati rendelet	TERVEZET
A szociális bérlő kérheti határozott idejű lakásbérleti szerződésének 2 évvel történő meghosszabbítását.	Bármely bérlő a határozott idő lejártát megelőző legalább 60 napon belül írásban kérelmezheti a lakásbérleti szerződése legfeljebb 5 évvel történő meghosszabbítását.
A szociális alapú lakbér mértéke minden év március 1. napjától 3%-al nő	A szociális alapú lakbér mértéke minden év március 1. napjától 3%-al nő, a piaci és költségelví lakások lakbérének mértéke a KSH által közzétett átlagos évi infláció mértékével emelkedik.
Ha a bérlő helyzetében a lakásigény mértékével kapcsolatos változás következik be, azt bérlő köteles bejelenteni.	Ha a bérlő helyzetében a lakásigény mértékével kapcsolatos változás következik be, azt a bérlő 8 napon belül írásban köteles bejelenteni, ennek elmulasztása rendkívüli felmondási ok.
A szociális bérlő egy alkalommal kérheti határozott idejű lakásbérleti szerződésének 2 évvel történő meghosszabbítását.	Nem kell pályázatot kiírni, ha a pályázaton elnyert lakás bérlője kéri lakásbérleti szerződése meghosszabbítását. EGY alkalommal, legfeljebb 5 ÉVVEL meghosszabbítható, ha egyébként megfelel a szociális bérbeadás feltételeinek.
Ha a szociális lakbérre való jogosultság éves felülvizsgálata során a szociális bérlő valótlan adatot szolgáltat, akkor elveszti szociális lakbérre való jogosultságát.	Ha a szociális lakbérre való jogosultság éves felülvizsgálata során a szociális bérlő valótlan adatot szolgáltat, az rendkívüli felmondási ok
Költségelví lakbér lehetséges a szociális lakásbérleti	A költségelví bérbeadás új jogcím, azok számára, akik

szerződés esetében (ez azonban a Lakástörvényben bérbeadási jogcím)	szociális alapon béreltek határozott időre lakást, de jövedelmi viszonyaik miatt már nem felelnek meg a szociális bérbeadás feltételeinek, de piaci alapon nem tudnának bérelni (pl.: nyugdíjas házaspár). Ez csak technikai változás, a bérlőt hátrányosan nem érinti.
Fiatalkorú házaspár esetében a Vagyonszerzésről írt pályáztatásra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. Értelmező rendelkezések között szerepel, hogy szociális alapon adhatják be pályázatukat, ha egyikük sem töltötte be a 30. életévét	Kikerült az értelmű rendelkezések közül és pályázati feltétel lesz, hogy a fiatal házaspárnak szociális alapon kell pályáznia ; elegendő, ha az egyikük él (vagy van munkahelye) 5 éve Szentendrén, valamint a korhatár 35 évre emelkedik
Lakást albérletbe adni a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, a lakószobák 50%-áig lehet.	Lakást nem lehet albérletbe adni.
	Szociális intézményből elbocsátott részére történő bérbeadásra vonatkozó rendelkezések kikerültek a rendeletről,
A hátralékok rendezésére kötött részletfizetési megállapodás 100.000 Ft-ig 12 havi részletre, 200.000 Ft-ig 24 havi részletre, 200.000 Ft-tól 36 havi részletre engedélyezhető.	A hátralékok rendezésére kötött részletfizetési megállapodás 200.000 Ft-ig 12 havi részletre, 500.000 Ft-ig 24 havi részletre, 500.000 Ft-tól 36 havi részletre engedélyezhető.
A lakást jogcím nélkül használóval egy év határozott időre lakáshasználati szerződés köthető.	Kikerül a rendelkezések közül, mert az átmeneti lakás bérbeadására vonatkozó szabályok megfelelően rendezik ezt a kérdést.
Határozatlan időre szóló helyiségbérleti szerződés felmondási ideje legalább 3, legfeljebb 6 hónap.	Határozatlan időre szóló helyiségbérleti szerződés felmondási ideje legalább 1 , legfeljebb 6 hónap
Amennyiben a helyiség pályáztatása eredménytelen, a helyiség pályázati eljárás lefolytatása nélkül is bérbe adható.	Amennyiben a helyiség pályáztatása eredménytelen, a pályázatok beadási határidejének lejártát követő fél éven belül a helyiség pályázati kiírás nélkül is bérbe adható, ha a bérlő a pályázati kiírásban írt feltételeket elfogadja .
1. sz. melléklet 1. és 2. pontja tartalmazza, hogy mi minősül átmeneti lakásnak, szobabérlők házának	Ezek a rendelkezések átkerülnek az értelmű rendelkezések közé.
1. sz. melléklet 4. pontja tartalmazza a szociális, emelt szociális és költségvetési lakbért.	1. melléklet 2. pontja új táblázatot vezet be, amellyel átláthatóbbá válik az emelt összegű szociális lakbér számítása és kikerül a fogalmak közül a költségvetési lakbér, ugyanakkor „emelt II.” név alatt továbbra is a szociális lakbér két és félszeresét jelenti.
	5 lakással bővül a közérdekű bérbeadásra kijelölt lakások köre.

Előzetes hatásvizsgálat:

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 17.§-a alapján a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén tájékoztatni kell a helyi önkormányzat képviselő-testületét.

A tervezett jogszabály hatásai:

1. A várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások: nincs
2. A várható környezeti és egészségi következmények: nincs
3. A jogszabály-tervezet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: nincs
4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A jogalkotás és a jogszabályszerkesztés követelményeinek való megfelelés érdekében szükséges az egész Lakásrendelet felülvizsgálata. A jogalkotás elmaradása esetén annak tartalma, tagolása, fogalomhasználata több ponton ellentétes marad a hatályos követelményekkel.
5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: nem jelent többletet az eddigiekhez képest.

A Jat. 18.§-a alapján a jogszabály előkészítője a Tervezethez indokolást csatol.

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Lakásrendelet az alábbiak szerint mind szerkezeti, mind tartalmi elemeit tekintve megújul.

Az IRM rendelet meghatározza, hogy milyen szerkezeti egységeket, milyen feltételekkel lehet kialakítani a jogszabályokban.

A jelenleg hatályos Lakásrendelet hat részből, tizenkét fejezetből áll, és nincsen benne alcím, a Tervezet öt részből, tíz fejezetből és 26 alcímből áll, a tagolás és megjelenítés formai hibáinak egyidejű kiküszöbölésével.

A jogszabály szövegezésekor figyelemmel kell lenni arra, hogy ha egy kifejezés többször fordul elő, akkor mindig ugyanazt a kifejezést kell alkalmazni. A Tervezetben a fogalmak egységesítése megtörtént.

Ha az egyes szakaszokon belül pontok, alpontok kialakítása szükséges, akkor azokat úgy kell megfogalmazni, hogy a nyitó szövegrész a pontok, alpontok mindegyikével önállóan és együttesen is egyetlen értelmes mondatot képezzen. A felsorolásokat tartalmazó szakaszok a Tervezetben ennek megfelelően kerültek megfogalmazásra.

A rendelet teljes szövegében történtek továbbá stilisztikai pontosítások, és tartalmi kiegészítések. A Tervezetben a hatályos rendeletben szereplő, de már hatályon kívül helyezett szakaszok kiesésével a paragrafusok átszámozása és a jogszabályon belüli hivatkozások helyes megjelölése megtörtént.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

ELSŐ RÉSZ

I. fejezet

Az Általános Rendelkezőkben került szabályozásra a rendelet hatálya, a bérbeadói jogokat gyakorló és kötelezettségeket teljesítő szervek meghatározása.

II. fejezet

A fejezet rendelkezik a lakásbérlet létrejöttének általános szabályairól, így többek között a lakásbérleti jogviszony jogcímeit, a bérbeadás általános szabályait, valamint az óvadék fizetési kötelezettséget rendezi.

III. fejezet

A Bérbeadás részletes szabályai között található a 10-11. §, mely a szociális helyzet alapján történő bérbeadás, valamint eljárási rendjének szabályait rögzíti. A lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának feltételei továbbra is az igénylők vagyoni-, jövedelmi viszonyaihoz igazodnak. A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetében a lakbér mértéke alacsony maradt, tekintettel arra, hogy a lakáson belül minden kiadás a bérlőt terheli. Az így bérbe adott lakások esetében évente felülvizsgálatra kerül, hogy a bérlő megfelel-e a szociális bérbeadás feltételeinek a jogos lakásigény mértéke, illetve jövedelmi-vagyoni viszonyai alapján. Ha nem felel meg, a Tervezet szerint a bérbeadó a szociális lakbért az 1. melléklet 2.2. pontja szerint megemeli.

Tapasztalat az is, hogy a pályázat alapján elnyert határozott idejű, szociális lakásbérleti szerződés lejártá után, a kiírt pályázat elbíráláskor plusz pontot jelent, ha a pályázó jelenleg is a lakásban lakik, így sok esetben a pályázat nyertese a korábbi bérlő lesz. Erre a gyakorlatra jelenthet előnyösebb megoldást az az új rendelkezés, amely szerint nem kellene pályázatot kiírni, ha a szociális lakás bérlője kérelmezi a lakásbérleti szerződés meghosszabbítását és egyébként megfelel a szociális bérbeadás feltételeinek.

A 12-17. §-ok a költségelven és piaci alapon történő bérbeadás feltételeit, és annak eljárási rendjét, a közérdekű célból történő bérbeadást, a bérlőkijelölésre vagy bérlő kiválasztására jogosult döntése alapján történő bérbeadást, a lakáscsere, a minőségi lakáscsere szabályait tartalmazzák. A költségelven történő bérbeadásnál új szabályok kerülnének bevezetésre. A Tervezet azok számára lehetővé teszi a költségelven bérbe adni a lakást, akik szociális alapon bérelték határozott időre lakást, de jövedelmi viszonyaik miatt már nem felelnek meg a szociális bérbeadás feltételeinek, viszont piaci alapon nem tudnának lakást bérbe venni (pl.: nyugdíjas házaspár). A lakbér mértéke a szociális lakbér két és félszerese, amely egyébként a megemelt szociális lakbér legmagasabb összegével egyezik meg.

A 18-20. §-ok a lakás nem lakás céljára történő bérbeadást, az átmeneti lakás bérbeadását, valamint a szobabérlők házában lévő szobák bérbeadását rögzítik, a szociális intézményből elbocsátott részére történő bérbeadásra vonatkozó szabályok kikerültek a Tervezetből, mivel annak rendelkezései soha nem kerültek alkalmazásra. A 21. §-ban szereplő fiatal házaspár részére történő bérbeadás a gyakorlatban a szociális helyzet alapján történő bérbeadás eljárási rendje szerint történt, ezt ülteti át a Tervezet, amely egyébként a korhatárt 30 évről 35 évre emeli.

IV. fejezet

A fejezet a lakásbérlethez kapcsolódó speciális szabályokat tartalmazza. A 22-26. §-ok a bérlőtársi jogviszonyt és a társbérleti jogviszonyt, tartási szerződés és a lakás albérletbe adásának szabályait tartalmazzák. A Tervezet a lakás albérletbe adását kizárja, tekintettel arra, hogy az önkormányzati lakás bérbeadását pontos szabályok rendezik a rendelet szerint, ha a bérlő az

Önkormányzat tulajdonában álló lakást albérletbe adná, azzal az ellenőrzés kikerülne az Önkormányzat kezéből a lakás egy részénél.

A 27. § a lakásbérlet megszüntetését szabályozza cserelakás vagy pénzbeli térítés fizetésével. A lakásbérleti jogviszony egyik lehetséges megszüntetési módja a másik lakás bérbeadásával vagy pénzbeli térítés fizetése melletti közös megegyezéses megszüntetés.

V. fejezet

A fejezet a lakbérrel kapcsolatos egyéb rendelkezéseket és a lakáshasználati díjat határozza meg. A Tervezet a jelenleg hatályos, a lakbérekre vonatkozó külön §-ban történő szabályozást megszüntetné és az egyes bérbeadási jogcímeknél szerepelteti (pl.: szociális bérbeadás a 10-11. §-ban, itt szerepel, hogy a lakbér az 1. melléklet 2. pontja szerint kell kiszámítani), az évenkénti lakbér emelkedés pedig az általános szabályok közé került. Ebben a fejezetben maradt a lakbérbeszámítás, a hátralékok rendezésére köthető megállapodásra vonatkozó szabályok, valamint a lakáshasználati díj, amelyet a 30. § szabályoz. A jelenleg hatályos rendelet a lakáshasználati díjnál rendelkezik arról is, hogy a lakást jogcím nélkül használóval méltányosságból egy év határozott idejű lakáshasználati szerződés köthető. Ez a rendelkezés azért került ki a Tervezet szerint, mert rendkívüli élethelyzetben lehetőség van az átmeneti lakásokra vonatkozó lakásbérleti szerződés megkötésére, hiszen a Szabadkai utcában található 12 db faház közül 4 db kifejezetten erre az esetre van fenntartva.

VI. fejezet

A fejezet a lakbértámogatásra vonatkozó szabályokat tartalmazza.

VII. fejezet

A fejezet a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó szabályokat rögzíti.

A 34-36. § a helyiségek bérletének általános szabályait tartalmazza. A Tervezet a határozott idejű szerződéseknél a felmondási idő legkisebb mértékét 3 hónapról 1 hónapra csökkentené, amellyel mint bérbeadó döntési lehetőséghez jutna. A hatályos szabályozás is lehetőséget ad arra, hogy amennyiben egy helyiség pályáztatása eredménytelen, pályázati eljárás lefolytatása nélkül is bérbe lehessen adni. A rendelkezés jelenleg túl általános, ezért a Tervezet pontosítaná, hogy csak fél éven belül és csak az vehetné ki pályázatot nélkül a korábban meghirdetett helyiséget, aki elfogadja az eredménytelen pályázati kiírásban írt feltételeket. A hatályos rendelet eddig nem szabályozta az albérletbe adást, a Tervezet ezt a lehetőséget kizárná (37. §).

A 38-42. § a helyiség bérleti jogának átruházását rendezi, a helyiséghasználat, a bérbeszámítás, az építési vagy szolgáltatási koncesszió, valamint a hasznosítási szerződés szabályait tartalmazza. Bérbeszámítás a bérlő által a bérleti szerződés alapján fizetendő bérleti díj mértékéig tudható be, a bekerülési összeg lejártáig, de legfeljebb 24 hónapig.

MÁSODIK RÉSZ

A lakások és helyiségek elidegenítéséről

VIII. – X. fejezet

Itt kerültek megfogalmazásra az általános rendelkezések, az elővásárlási joggal érintett lakások és helyiségek elidegenítéséről, annak eljárási szabályairól, valamint a részletfizetés lehetőségéről és az elővásárlási joggal nem érintett lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló szabályok.

HARMADIK RÉSZ

Az elkülönített lakásszámlára vonatkozó rendelkezések szabályait tartalmazza ez a rész.

NEGYEDIK RÉSZ

Itt található az adatvédelemre vonatkozó szabályok.

ÖTÖDIK RÉSZ

Az 59. § az átmeneti és záró rendelkezéseket foglalja magában, amely szabályozza a hatálybalépést is. A Tervezet szerint a rendelet a kihirdetését követő hónap első napján lép hatályba. Ennek indoka a bérleti díjak havonta, előre történő számlázása. A rendelet-tervezet 5. § (3)–(5) bekezdéseit és a 7. § (1)–(2) bekezdéseit csak a 2006. július 1. napját követően kötött, az 5. § (6) bekezdését, a 7. § (3)–(5) bekezdéseit, 8. § (3) bekezdését, valamint a 23. - 24. §§-at pedig jelen tervezet hatálybalépését követően kötött lakásbérleti szerződések esetében kell alkalmazni. A 34. § (6)–(8) bekezdéseit és a 36. § (1) bekezdését csak a 2006. július 1. napját követő új helyiségbérleti szerződések esetében, 34. § (5) bekezdését, 37. §-át pedig jelen tervezet hatálybalépését követően kötött helyiségbérleti szerződések esetében alkalmazható. Ez a jelenleg hatályos rendelet szabályozását veszi át, ugyanis ezen szakaszok szabályozására az Ltv. 2006. március 31-én történt módosítását követően kapott az önkormányzat felhatalmazást azzal, hogy csak az ezt követően létrejött új szerződések esetében kell alkalmazni.

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2006. (VI.15.) Önk. sz. rendelete pedig 2006. július 1. napján lépett hatályba, tehát ezen rendelkezéseket csak az ezt követően kötött szerződések esetében lehet alkalmazni.

A rendelet-tervezet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a jelenleg hatályos, az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 23/2006. (VI.15.) Önk. sz. rendelet, valamint az azt módosító rendeletek.

1. melléklet

A melléklet tartalmazza a szociális helyzet alapján történő bérbeadás lakbérének mértékét a lakás alapterülete, komfortfokozata és övezeti besorolása alapján, a lakás nem lakás céljára történő bérbeadása esetén alkalmazandó legkisebb bérleti díjat, valamint a piaci alapú lakbér pályázati, induló licit összegének mértékét. A Tervezet szerint új táblázat kerülne a mellékletbe, amely átláthatóbbá teszi a szociális lakbér megemelésének menetét. Ugyanakkor az átmeneti lakás, szobabérlők fogalmának meghatározása a mellékletből az értelmező rendelkezések közé, a helyiségek pályáztatására vonatkozó kötelezettség értékhatára a pályáztatásra vonatkozó szabályok közé kerülne (32. § (1) bekezdés).

2. melléklet

Az Önkormányzati lakásokra vonatkozó házirendet tartalmazza, amelyet a Tervezet szerint egy új, részletesebben kidolgozott házirendre cserélne le (pl.: fogalom meghatározások). A Kálvária u. 24. szám alatti önkormányzati épületre a kialakult gyakorlat miatt külön rendelkezést is tartalmaz, amely szerint **„gépjárművet az ingatlan udvarán tárolni, valamint gépjárművel az ingatlan udvarán parkolni tilos, kivéve a mozgáskorlátozott igazolvánnyal rendelkező személy autóját, úgy hogy az ne akadályozza az óvodába közlekedő ételszállító autót”**.

3. melléklet

A melléklet tartalmazza azon lakások listáját, melyek bérbeadása a bérlőkijelölésre vagy bérlő kiválasztására jogosult döntése alapján lehetséges.

4. melléklet

Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadására vonatkozó, személyi, vagyoni és jövedelmi adatokról szóló nyilatkozatot tartalmazza.

5. melléklet

Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadására vonatkozó pályázati adatlapot tartalmazza. A Tervezet új rendelkezése, hogy a pályázó nettó jövedelmére vonatkozó mellékletként csatolt dokumentuma csak a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) által kiállított igazolás lehet.

6. melléklet

Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló helyiség bérbevételére vonatkozó igénybejelentő lapot tartalmazza.

7. melléklet

A közérdekű célból bérbe adható lakások listáját tartalmazza, amely a Tervezet szerint további 5 lakással bővülne.

8. melléklet

A lakbértámogatásra vonatkozó kérelmet és nyilatkozatokat tartalmazza.

Szentendre Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2016. (IX.13.) önkormányzati rendelet 3/a. melléklet a Városfejlesztési, Jogi és Pénzügyi Bizottság feladatkörének 3. pontjában foglaltak alapján kérem, hogy az előterjesztést a Bizottság tárgyalja meg és véleményezze!

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékletét képező rendelet-tervezetet fogadja el.

Szentendre, 2018. október 3.

Verseghi-Nagy Miklós
polgármester

Az előterjesztés és a rendelet-tervezet törvényességi szempontból megfelel.
Szentendre, 2018. október 3.

dr. Gerendás Gábor
jegyző

A döntésnek nincs az önkormányzati költségvetésre hatása.
Szentendre, 2018. október 3.

Kéri Mihály
gazdasági vezető

Előkészítette:

Benzingerné dr. Dopsa Melinda
jogász

Márton Andrea
irodavezető

Ellenőrizte:

dr. Dóka Zsolt
aljegyző