



Kiszombor Nagyközség Polgármesterétől

6775 Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 8.

Tel/Fax: 62/525-090

E-mail: ph@kiszombor.hu

Üsz.: 22-130/2022.

Tárgy: lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 2/2021.(II. 11.) önkormányzati rendelet módosítása

Mell: 1 pld rendelet-tervezet (hatásvizsgálati lap, indokolás)

**Kiszombor Nagyközség Önkormányzatának
Képviselő-testülete**

KISZOMBOR

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 2/2021.(II. 11.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata azért vált szükségessé, mert a COVID járvány alatt kihirdetett veszély helyzet időtartama alatt a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem volt módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze.

A hivatkozott veszély helyzet megszűntével a képviselő-testület elé beterjesztett rendelt tervezet a piaci alapon bérbeadott lakások bérleti díja vonatkozásában az elmúlt időszak jelentős inflációjával megegyező mértékű emelésre tesz javaslatot.

A korábbi egyeztetések eredményeként a rendelet módosítás 2023. január 1. napját követően megkötésre kerülő bérleti szerződések esetében költségelven, illetve piaci alapon határozott időre, maximum öt évre adható bérbe a lakás, amely maximum egy alkalommal újabb öt évvel hosszabbítható meg, ha a bérlőnek nincs lakbér és egyéb költség hátraléka, valamint igazolja, hogy nincs közüzemi tartozása.

Pontosításra kerül a rendeletben, hogy önkormányzati tulajdonú lakásra bérleti szerződés csak olyan személlyel köthető bérleti szerződés, aki az ország területén nem rendelkezik 1/1 arányban tulajdonát képező lakóingatlanl, illetve lakóingatlan hasznélvezeti jogával.

Az önkormányzati rendelet megalkotására a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdése ad felhatalmazást.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tárgy szerinti előterjesztést megtárgyalni és a rendelet módosítást az előterjesztésnek megfelelő tartalommal elfogadni szíveskedjen.

Kiszombor, 2022. november 24.

Tisztelettel:

Szirbik Imre
polgármester



**a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról
szóló 2/2021. (II. 11.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése szerinti eredeti jogalkotói hatáskörében továbbá a többször módosított, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Ltv.), valamint a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet felhatalmazása alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére (bérbeadására, a lakásbérlet tartamára, megszüntetésére, továbbá a lakbér mértékére) a következő rendeletet alkotja.

1. §

(1) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 2/2021.(II.11.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdés b) pont bb) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„bb) aki az ország területén nem rendelkezik 1/1 arányban tulajdonát képező lakóingatlannal, illetve lakóingatlan hasznélvezeti jogával,”

(2) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 2/2021.(II.11.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) a pályázók 1/1 arányban tulajdonát képező lakóingatlannal, illetve lakóingatlan hasznélvezeti jogával nem rendelkező, kereső tevékenységet folytató házaspárok, élettársi kapcsolatban élő személyek, egyedülálló személyek,”

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 2/2021.(II.11.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) a pályázatok elbírálása során előnyt élveznek azok a pályázók, akik vállalják három havi bérleti díj egy összegben történő megfizetését a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg,”

(4) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 2/2021.(II.11.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

„d) költségelven bérlakás határozott időre, maximum öt évre adható bérbe, amely maximum egy alkalommal újabb öt évvel hosszabbítható meg, ha a bérlőnek nincs lakbér és egyéb költség hátraléka, valamint igazolja, hogy nincs közüzemi tartozása.”

(5) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 2/2021.(II.11.) önkormányzati rendelet 2. § (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) a bérlő óvadékként a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg egy havi lakbérnek megfelelő összeget köteles befizetni az önkormányzat számlájára,”

(6) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 2/2021.(II.11.) önkormányzati rendelet 2. § (4) bekezdése a következő c) és d) ponttal egészül ki:

- „c) a pályázó 1/1 arányban tulajdonát képező lakóingatlannal, illetve lakóingatlan hasznélvezeti jogával nem rendelkezik,
- d) piaci alapon bérlakás határozott időre, maximum öt évre adható bérbe, amely maximum egy alkalommal újabb öt évvel hosszabbítható meg, ha a bérlőnek nincs lakbér és egyéb költség hátraléka, valamint igazolja, hogy nincs közüzemi tartozása.”

2. §

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 2/2021.(II.11.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő (10) és (11) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Bérlő köteles megfizetni a lakás használatával kapcsolatban felmerült közüzemi díjakat a közműszolgáltatók által kiállított számla alapját, ezért bérlő köteles az érintett közmű szolgáltatókkal szerződést kötni a bérleti szerződés megkötésétől számított 15 napon belül.

(11) Azon önkormányzati ingatlanok esetében, ahol az Önkormányzat, mint tulajdonos fizeti meg a közműszolgáltató részére a közüzemi díjat, a bérlők az Önkormányzat részére az általa továbbszámlázott közüzemi díjat kötelesek megfizetni a lakáshasználat teljes időtartama alatt.”

3. §

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 2/2021.(II.11.) önkormányzati rendelet 7. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. §

A lakást jogcím nélkül használó – amennyiben a vonatkozó jogszabályi rendelkezés szerint más lakásra igény nem tarthat – a használat első hat hónapjában a jelen helyi rendelet szerinti lakbérnek megfelelő mértékű használati díjat köteles fizetni, amely ezt követően hat hónapig a négyszeresére, majd hat hónap után a hatszorosára emelkedik. A lakást jogcím nélkül használó köteles megfizetni a lakás használatával kapcsolatban felmerült közüzemi díjakat. Azon önkormányzati ingatlanok esetében, ahol az Önkormányzat, mint tulajdonos fizeti meg a közműszolgáltató részére a közüzemi díjat, a lakást jogcím nélkül használó az Önkormányzat részére az általa továbbszámlázott közüzemi díjat kötelesek megfizetni a lakáshasználat teljes időtartama alatt.”

4. §

(1) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 2/2021.(II.11.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

(2) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 2/2021.(II.11.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

5. §

Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 2/2021.(II.11.) önkormányzati rendelet

- a) 2. melléklet 6. pont,
- b) 2. melléklet 7. pont,

- c) 2. melléklet 8. pont,
- d) 2. melléklet 9. pont,
- e) 2. melléklet II. pontja.

6. §

Ez a rendelet 2023. január 1-jén lép hatályba.

7. §

Jelen rendelet 1. § (3) bekezdésének és az 1. § (5) bekezdés második mondatának rendelkezéseit a hatályba lépését követően megkötésre kerülő bérleti szerződésekre kell alkalmazni.

Szurbik Imre sk.
polgármester

dr. Gácsi Zoltán sk.
jegyző

A rendelet kihirdetésének időpontja:

dr. Gácsi Zoltán
jegyző

„3. melléklet a 2/2021. (II. 11.) önkormányzati rendelethez

a bérleti díjak mértéke

1. A lakbér mértéke a jelen rendelet 1. § (3) bekezdés a) pontja szerinti bérbeadás esetén havonta – komfortfokozattól függően - a következő:

összkomfortos lakás esetén	352,- Ft/m ² /hó
komfortos lakás esetén	301,- Ft/m ² /hó
komfortnélküli lakás esetén	86,- Ft/m ² /hó
garázs esetén	251,- Ft/m ² /hó
kertes ház esetén	a mindenkori lakbér 20 %-a kerthasználati díj

2. A lakbér mértéke a jelen rendelet 1. § (3) bekezdés b) pontja szerinti bérbeadás esetén havonta a következő

összkomfortos lakás esetén	502,- Ft/m ² /hó
----------------------------	-----------------------------

3. A lakbér mértéke a jelen rendelet 1. § (3) bekezdés c) pontja szerinti bérbeadás esetén havonta – komfortfokozattól függően - a következő:

összkomfortos lakás esetén	517,- Ft/m ² /hó
komfortos lakás esetén	442,- Ft/m ² /hó
komfortnélküli lakás esetén	126,- Ft/m ² /hó
garázs esetén	369,- Ft/m ² /hó
kertes ház esetén	a mindenkori lakbér 20 %-a kerthasználati díj

4. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját minden év február 15. napjáig felül kell vizsgálni.

A képviselő-testület egyedi döntésével a megállapított lakbértől kérelemre eltérhet.”

2. melléklet a .../2022. (XI. 29.) önkormányzati rendelethez

1. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 2/2021.(II.11.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2. pont helyébe a következő pont lép:

„2. A bérbeadó az önkormányzati rendeletben foglaltak alapján az ingatlanért Ft/m² lakbért, összesen havi Ft lakbért állapít meg, melyet a bérlő minden hónap 15-ig fizet meg. A bérbeadó minden évben a lakbér mértékét felülvizsgálja, a változtatás jogát fenntartja. (A bérlő vállalja a pályázatban tett nyilatkozata szerinti hat havi bérleti díj, azaz Ft előre történő megfizetését a szerződés aláírásával egyidejűleg. A bérlő a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg **egy havi lakbérnek** megfelelő összeget, azaz Ft-ot köteles **óvadékként** befizetni az önkormányzat számlájára.)”

2. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 2/2021.(II.11.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3. pontja helyébe a következő pont lép:

„3. A felek jogai és kötelezettségei:

3.1. A bérbeadó köteles a bérlő részére a bérleti idő kezdetekor a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel üzemképes állapotban, rendeltetésszerű használatra átadni. A bérbeadó felel a szerződésben foglaltakért, valamint szavatol azért, hogy a lakás bérlő részére történő átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas.

3.2. Bérlő köteles megfizetni a lakás használatával kapcsolatban felmerült közüzemi díjakat a közműszolgáltatók által kiállított számla alapját, ezért bérlő köteles az érintett közmű szolgáltatókkal szerződést kötni a bérleti szerződés megkötésétől számított 15 napon belül.

3.3. Amennyiben az Önkormányzat, mint tulajdonos fizeti meg a közműszolgáltató részére a közüzemi díjat, a bérlők az Önkormányzat részére az általa továbbszámlázott közüzemi díjat kötelesek megfizetni a lakáshasználat teljes időtartama alatt.

3.4. A bérlő a szavatossági hiba elhárításához szükséges munkát a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti, ha a hiba elhárításáról bérbeadó a bérlő írásbeli felszólításában megjelölt megfelelő határidőben nem gondoskodik.

3.5. A bérbeadó köteles gondoskodni:

3.5.1. az épület karbantartásáról,

3.5.2. az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,

3.5.3. a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá a helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

Az épülettel, illetőleg a területtel összefüggő egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása az irányadó.

3.6. A bérbeadó a szerződés 3.5. pontjában rögzített kötelezettségét:

3.6.1. életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a lakás, illetőleg az szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó hibák esetében haladéktalanul,

3.6.2. azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggően köteles teljesíteni.

3.7. A bérelő az igazolt költségének egy összegben való megtérítését igényelheti a bérbeadótól, ha helyette azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett, feltéve, hogy az a másik félnek méltatlan megterhelést nem okoz. A kifizetés azonnal, egyösszegben történik.

3.8. Ha a bérbeadó a 3.4. pontjában foglalt kötelezettségét, az ott megjelölt időpontban, a bérelő felszólítása ellenére sem teljesíti, akkor a bérelő a bíróságtól kérheti a bérbeadó kötelezését a hiba kijavítására; ebben az esetben a bérelő a bérbeadó helyett és költségére a munkát elvégezheti.

3.9. A bérelő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni.

3.10. A bérelő és a vele együttlakó személyek kötelesek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használni.

3.11. A bérelőt és a vele együttlakó személyeket a többi bérelő jogainak és érdekeinek sérelme nélkül megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának a joga.

3.12. A bérelő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről, ha a felek eltérően nem állapodnak meg.

3.13. Amennyiben az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérelő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó követelheti a bérelőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését.

3.14. Az életveszély elhárításához szükséges munka a másik fél felszólítása nélkül is elvégezhető, erről a másik felet egyidejűleg értesíteni kell.

3.15. A bérelő köteles tűrni az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával összefüggő, valamint a más bérelőt terhelő egyéb munkák elvégzését, ha ezek nem eredményezik az általa bérelt lakás megsemmisülését.

3.16. A lakásbérleti szerződés megszűnésekor a bérelő köteles a lakást saját ingóságaitól kiürésítve, és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére átadni.

3.17. A bérelő a lakás bérbeadó részére történő átadását megelőzően köteles tisztasági meszelést végeztetni.

3.18. A bérelő a bérleti szerződéshez az alábbi adatszolgáltatásra köteles:

3.18.1. neve (leánykori neve), anyja neve,

3.18.2. születési helye, ideje,

3.18.3. a személyazonosító okmányának száma,

3.18.4. esetleges más lakcíme, tartózkodási helyének címe,

3.18.5. munkahelyének neve, címe.

3.19. A bérelő a bérleti jogviszony kezdetétől számítva köteles életvitelszerűen az általa bérelt lakásban lakni, melyet a rendeltetésszerű használattal együtt a bérbeadó évente egy alkalommal – a bérelő

szükségtelen háborítása nélkül – ellenőriz. A bérlő köteles az ellenőrzés jelzett időpontjában a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni.

3.20. A bérlő a lakásból történő kettő hónapot meghaladó távollétét és annak várható időtartamát előzetesen írásban a bérbeadónak köteles bejelenteni.”

3. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 2/2021.(II.11.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 4. pont helyébe a következő pont lép:

„4. A bérlővel a jelen szerződés alapján együtt költöző(k):”

4. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 2/2021.(II.11.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5. pontja helyébe a következő pont lép:

„5. A bérlő az 1-4. pontban foglaltakat tudomásul veszi, és azt elfogadja.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013 évi V. törvény a Ptk. és a Lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII.tv., valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 2/2021.(II. 11.) önkormányzati rendeletének rendelkezési az irányadóak.”

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról
szóló 2/2021.(II. 11.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló
_____/2022. (XI.29.) önkormányzati rendelethez

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen:

Társadalmi hatás: az önkormányzat gondoskodik a lakás és helyiséggazdálkodás megszervezéséről, a bérletükre és elidegenítésükre vonatkozó szabályozásról és azok végrehajtásáról - a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény alapján, a helyi lakásállomány sajátosságaira és a helyben jelentkező lakhatási igényekre, továbbá az önkormányzat vagyongazdálkodására meghatározott elvekre figyelemmel. Az önkormányzati tulajdonú lakások bérloít terhelő bérleti díj összege a költségelvű lakások esetében kis mértékben, még a piaci elven bérbeadott lakások esetében az elmúlt időszak inflációs mértékével megegyezően növekszik.

Gazdasági hatás: nem jelentős.

Költségvetési hatás: a lakások és helyiségek bérleti díjával az önkormányzat bevétele növekszik.

Környezeti és egészségi következmények: a lakásbérlet által a lakosság lakhatási igényeinek kielégítése, a lakhatási körülményeinek javulása.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatás: nem jelentős, de a jelenlegi bérleti szerződések teljes körű felülvizsgálatát igényli.

A jogszabály megalkotásának szükségessége: az önkormányzati rendelet megalkotására a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdése ad felhatalmazást. Az önkormányzati bérlakásokat magában foglaló épületek karbantartási költségeinek biztosítása.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: az alkalmazáshoz szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.

Kiszombor, 2022. november 24.


Dr. Gácsi Zoltán
jegyző



INDOKOLÁS

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 2/2021.(II. 11.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló _____/2022. (XI.29.) önkormányzati rendelethez

Kiszombor Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a következő évi díj megállapításáról a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény által kapott felhatalmazás az alapján, figyelemmel az önkormányzati vagyon fenntarthatóságára, értékének megőrzésére, a lakosság általános terheire és a KSH által hivatalosan megállapított infláció mértékének ismeretében rendelkezik.

A rendelet megalkotásának szakmai indoka az, hogy az önkormányzati bérlakásokat magában foglaló épületek karbantartása szükségessé vált, a megemelésre kerülő bérleti díjak összege ezen költségek biztosítására szolgál. A rendelet megalkotásának célja a lakások értékállóságának biztosítása.

A rendelet-tervezet az uniós jogból eredő kötelezettségekkel összhangban áll, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 20. §-ában foglalt egyeztetési kötelezettség a rendelet tervezetével szemben nem áll fenn.

A rendelet ezen indokolását a Nemzeti Jogszabálytárban közzé kell tenni.

Kiszombor, 2022. november 24.



GU
Dr. Gácsi Zoltán
jegyző