

ELŐTERJESZTÉS
Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő- testületének
2025. március 14-i ülésére

Tárgy: lakások és helyiségek bérletéről szóló rendelet módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2006 (VI.22) számú rendelete a lakások és helyiségek bérletéről szóló rendeletében szabályozza Kalocsa város önkormányzatának tulajdonában lévő lakásra, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó hasznosítás feltételeit, a felek jogait és kötelezettségeit, a lakások elidegenítésére vonatkozó szabályokat.

A Tisztelt Képviselő-testület a korábbi ülésén döntött a bérleti díjak módosításáról, azonban a rendelet egyéb releváns rendelkezései több éve nem kerültek módosításra. A rendelet felülvizsgálatát elvégeztük és az évek során felszínre került anomáliák és hiányosságok pótlását igyekeztünk a rendeletbe rögzíteni, a mai kor elvárásainak megfelelően megfogalmazni és az életszerű gyakorlatnak megfelelően módosítani.

A módosított rendeletbe kerültek be új, korábban nem rögzített rendelkezések, melyek rendeletben történő szabályozását szükségesnek tartottuk.

Nevezetesen: „a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni”. A gyakorlatban előfordult olyan élethelyzet, amikor a lakás Bérlője, a bérleti szerződés fennállása alatt más helyre költözött és a lakásba szüleit költöztette, de olyan is történt, hogy a bérleti időszak közben élettársi közösséget létesített a Bérlő és élettársa lakásába költözött. Mivel ez korábban nem volt egzakt megfogalmazva, szükséges volt szabályozni.

Fontosnak tartottuk azt is rögzíteni, hogy a lakás bérleményben ha több keresőképes személy él, akkor legalább 8 órás munkaviszonnyal kell rendelkezni a bérlőközösségnek. Ez egy olyan pozitív feltétel és elvárás a Bérlőtől, amely arra adhat garanciát a Bérbeadónak, hogy a bérleti díj elmaradások megszűnjenek, de legalábbis minimalizálódjanak.

Nem tartottuk indokoltnak a rendeletben szabályozni azt, hogy amennyiben szolgálati jellegű lakásban lakik a Bérlő, és nyugdíjazás vagy Képviselő-testületi döntés okán szűnik meg a bérlet, másik lakásra formálhasson igényt, ezért ez a módosított rendeletben már nem található.

A lakást jogcím nélkül használókra vonatkozik az a módosított rendelkezés, mely alapján a használati díj mértéke a jogcím használat kezdetétől számított egy hónap elteltéig a lakásra megállapított lakbér kétszeresének megfelelő összeg, egy hónap eltelte után pedig a lakbér háromszorosának megfelelő

összeg. Ez egy szigorúbb rendelkezés a korábbi szabályozáshoz képest és várhatóan garanciát biztosít a Bérbeadónak arra, hogy jogcím nélküli lakóként ne maradjon a bérleményben a lakó.

Maximálásra kerül az üres vagy megüresedő nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása oly módon, hogy a határozatlan bérbeadás megszűnik és helyette 5 év lenne a bérleti korlát.

Szintén új elemként került a rendeletbe a korábban bérleti jog megszerzésének díja helyett az óvadék jogintézménye. Az óvadék, mint szerződést biztosító mellékkötelezettség részletszabályai a Polgári Törvénykönyvben szabályozva vannak. Az óvadék alkalmas arra, hogy annak erejéig a Bérleti lakáshasználat során keletkezett helyreállítási kötelezettséggel járó feladatait vagy az elmaradt lakbér összegét érvényesíteni lehessen, garantálva így a Bérbeadó jogait és a rendeltetésszerű helyreállítást illetve visszaadást. Az óvadék összege a bérleti díj havi összegének háromszorosa, megfizetése a bérleti szerződés megkötésekor esedékes.

A határozott idejű szerződések esetén a lejáratot követően az új bérleti szerződés időtartama 5-ről 3 évre került módosításra.

Módosításra került továbbá az is, hogy az önkormányzati lakások értékesítésénél a lakottság tényét nem 20, hanem 5 %-al csökkentve kell figyelembe venni. Az egyösszegű lakásvásárlásnál a korábbi 10%-os vételár kedvezmény 1%-ra módosul. A jelenleg hatályos rendelkezés esetén egy önkormányzati bérlakásban élő az általa lakott lakást 20%-al olcsóbban illetve ha egyösszegben veszi meg az ingatlant, kb 30 %-al csökkentett forgalmi értéken tudja megvásárolni, melyet túlzott kedvezménynek tartunk. Ennek kiküszöbölésére és racionalizálására a Lakástörvény rendelkezéseit figyelembe véve módosítottuk a rendelkezést.

Az 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló (továbbiakban: Ltv.) 36. § (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait – e törvény Második részében foglalt eltérésekkel – megfelelően kell alkalmazni. (2) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit – az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával – önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.

Az Ltv. 53. § (1) bek. alapján ha a lakást az e törvény alapján az arra jogosult vásárolja meg, részére – kérelmére – legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb húsz százalékának egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani. (2) A vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

Fentiek alapján javaslom a rendelet tervezet elfogadását!

Adminisztratív hatás:

A Tekintettel arra, hogy jelenleg is működő mechanizmusokra épül az ingatlanhasznosítási folyamat, így csupán annyi többletmunkával jár, hogy a Kalocsai Vagyonhasznosítási és Könyvvezető

Nonprofit Kft a gyakorlatban alkalmazza a módosított rendelkezéseket, amelyeket folyamatosan át kell vezetniük és érvényesíteni az ingatlan hasznosításban.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Nincs felsőbb szintű jogszabályban előírt jogalkotási kötelezettség, ilyen értelemben nem kell számolni az esetleges elmaradás következményeivel. Az elfogadás szükségességét az indokolja, hogy több éve nem került felülvizsgálatra a rendelet – csak a lakásbérleti díjak vonatkozásában - így a mai kor elvárásainak való megfelelés biztosítása indokoltá vált.

Társadalmi, gazdasági, költségvetés hatás:

A rendelettervezetben leírtak megvalósításához nincs szükség plusz pénzügyi feltételre. A módosított szabályok okán a lakásgazdálkodás és annak költségei egyenlegjavító helyzetet eredményezhetnek, mivel csökkenhet a lakbértartozások összege. A módosított szabályok megfelelnek a megváltozott gazdasági környezetnek

jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához a szükséges feltételek rendelkezésre állnak.

Környezeti hatás:

Nem releváns

Egészségi hatás:

Nem releváns

Kérem a fentiek alapján az alábbi rendelet tervezet elfogadását.

Kalocsa, 2025. 03. 06.



Dr. Bagó Zoltán

polgármester

rendelet tervezet:

Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006 (VI.22) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Kalocsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a bérlakásokkal kapcsolatos eredményes gazdálkodás, és a szociális rászorultság feltételeinek újraszabályozása érdekében,

[2] Kalocsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006 (VI.22) számú önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1. §

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 4. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.”

2. §

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

(A szociális helyzet alapján történő bérbeadásnál az a saját lakással nem rendelkező személy — a vele együtt költözőket is figyelembe véve — pályázhat.)

„e) Amennyiben a pályázat szerint a lakásban több keresőképes személy költözne életvitelszerűen -akár átmeneti jelleggel is- a jogosultság megállapításához legalább összesen 8 órás munkaviszonynak megfelelő vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony folyamatos fennállását igazolni szükséges.”

3. §

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Közérdeken alapuló lakásbérleti szerződés a Bérbeadó javaslata alapján a képviselő-testület által kijelölt bérlővel és meghatározott feltételekkel köthető. E tekintetben közérdekűnek minősül különösen a *Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX.tv* 13. §-ában meghatározott kötelező és felvállalható önkormányzati feladatok köre, a védelmi feladatok ellátása, és más, önkormányzati rendeletben szabályozott feladat, illetve cél végrehajtása, illetve elérése.”

4. §

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 19. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„19. §

(1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől használati díjat köteles a Bérbeadó részére fizetni.

(2) A használati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított

a) egy hónap elteltéig a lakásra megállapított lakbér kétszerese

b) egy hónap elteltével a lakásra megállapított lakbér háromszorosa.

(3) Ez a rendelkezés nem alkalmazható abban az esetben, ha a jogcím nélküli lakáshasználó másik lakásra tarthat igényt.

(4) A Bérbeadó a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást, önkényes lakásfoglalás esetén az Ltv. 90/A. §-ában szabályozott közigazgatási eljárást megindítani.”

5. §

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 32. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Bérbeadó üres vagy megüresedő nem lakás céljára szolgáló helyiséget — a 35. §-ban foglaltak kivételével — pályázati eljárás lefolytatása után legfeljebb 5 évre adhat bérbe.”

6. §

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 33. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„33. §

(1) A Bérbeadó a helyiség bérleti jog megszerzését óvadék kikötésével állapítja meg, a bérlemény rendeltetésszerű visszaadásának és a bérleti jogviszony szerződésszerű teljesítésének biztosítékaul, melynek mértéke a bérleti díj havi összegének háromszorosa.

(2) Az óvadék megfizetése a bérleti szerződés megkötésekor esedékes.

(3) Az óvadék összege - a Bérbeadó által elvégzett műszaki szemlét követően - a szerződés megszűnésekor visszajár.

(4) Amennyiben a Bérbeadó a szerződés megszűnésekor nem tesz eleget a helyiség és berendezési tárgyai rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadási kötelezettségének, vagy a Bérbeadó felé a bérleti jogviszonnyal összefüggésben tartozása van, a Bérbeadó a bérbeadó terhére az óvadék összegéből, annak erejéig a szükséges munkálatokat elvégezteti, vagy a tartozást levonja.

(5) Amennyiben a bérlet időtartama alatt az óvadék összege felhasználásra kerül pl.: lakbértartozás, vagy halaszthatatlan műszaki beavatkozás elvégzése okán, annak visszapótlásáról a Bérbeadó 15 napon köteles gondoskodni.

(6) Ha a bérbeadó a bérleményt megfelelő állapotban adja vissza, az óvadékot a szerződés megszűnésétől számított 15 napon belül vissza kell fizetni részére. Ellenkező esetben az óvadék összegét a helyiség helyreállítására kell fordítani.”

7. §

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 34. § (1) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell az 5. § (3) bekezdés a–b), e–f), h–j) pontban foglaltakat a helyiségre vonatkoztatva, valamint]

„e) a szerződéskötéskor fizetendő óvadék összegét”

8. §

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 35. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A (2) bekezdés szerinti új bérleti szerződés legfeljebb három évre szóló határozott idejű lehet.”

9. §

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 36. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ha az előírt időben pályázati ajánlat nem érkezik, akkor a pályázati kiírást 30 napon belül meg kell ismételni. Ez esetben a Bérbeadó 20%-kal csökkentheti a pályázati alapárát.”

10. §

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 50. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Amennyiben a lakás lakott, úgy a pályázati alapárát a Ltv. 52. §-ában foglaltak szerint kell meghatározni ingatlanforgalmi értékbecslés alapján. A lakottság tényét a beköltözhető forgalmi érték 5 %-kal való csökkentésével kell figyelembe venni.”

11. §

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 51. § (5) és (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(5) Ha az (1) bekezdésben felsorolt személyek a szerződés megkötésekor a vételárát egy összegben fizetik meg, vagy a törlesztés megkezdése után döntenek a fennálló teljes vételár- hátralék egyösszegű kifizetéséről, a fennálló vételárhátraléokra vetítve 1 % vételár- kedvezmény illeti meg őket.

(6) A vételárhátralék egy részének törlesztése (rendkívüli törlesztés) esetén a vevő által kifizetett összeget 1%-kal növelten kell elszámolni.”

12. §

Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bekezdés c) pontja.

13. §

Ez a rendelet 2025. április 1-jén lép hatályba, és 2025. április 2-án hatályát veszti.