

## **ELŐTERJESZTÉS**

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2015. augusztus 27-i rendkívüli ülésére**

**Tárgy:** Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet módosítása

**Előterjesztő:** Szabó Loránd polgármester

**Készítette:** Hatósági Iroda

**Tárgyalta:** Humán Bizottság  
Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:** dr. Szabó Péter ügyvezető, Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:** -  
Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**  
dr. Letenyei Róbert jegyző

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2015. június 26-i ülésén elfogadta az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló új önkormányzati rendeletet. A rendelet hatályba lépése óta a végrehajtás során felmerült több olyan tényező, melyet pontosítani kell, továbbá szükségesnek tartom a lakberek összegének felülvizsgálatát is az állami támogatással épült és a piaci alapon bérbeadható lakások tekintetében.

### **I. A javasolt változtatások részletesen az alábbiak:**

1. A piaci alapon bérbe adható lakások bérbeadására vonatkozó szabályozás előírja a piaci lakáshoz jutás feltételeit, továbbá azt, hogy ezekre a lakásokra a bérleti jogviszony legfeljebb 1 évre köthető. Amennyiben a bérlő az e rendeletben megfogalmazott lakásbérleti szerződés ismételt megkötési feltételeinek megfelel, úgy az 1 év letelte után szerződése évente meghosszabbítható. A jelenlegi szabályozás nem rendelkezik azonban arról, hogy hány alkalommal lehetséges a szerződéseket meghosszabbítani, illetve a pályáztatási kötelezettséget csak üres lakás esetében írja elő a rendelet jelenleg. Javaslom, e téren a szabályozás részleteit is meghatározni az alábbiak szerint: Az első év letelte után – amennyiben a bérlő a lakásbérleti szerződés megkötési feltételeinek megfelel -, a szerződése meghosszabbítható további 4 évre. A következő 4 évben nem lenne éves felülvizsgálat, a 4 év letelte után azonban az érintett lakás meghirdetésre kerülne. Természetesen ilyenkor az adott lakásban lévő bérlőnek is lehetőséget biztosítanánk pályázat benyújtására. A piaci alapon bérbe adható lakások pályáztatása tehát a szerződések lejáratára szerint lakásonként minden 5. évben megtörténne.
2. Az Rendeletet hatályba léptető rendelkezéseivel úgy döntött a Képviselőtestület, hogy az új szabályok az újonnan kötött szerződésekre vonatkoznak. Ezt nem is lehetett volna máshogy szabályozni. A Rendelet hatályba lépése előtt kötött szerződésekre a korábbi rendelet szabályai az irányadók. A Lakhatási Tanácsadó Testület ülésein azonban problémaként merült fel, hogy mi legyen azokkal a bérlőkkel, akik a korábbi rendelet hatálya alatt halmoztak fel közüzemi tartozást, és annak megfizetésére részletfizetést kötöttek a szolgáltatókkal, melyet rendszeresen fizetnek is. A rendelet azt írja elő, hogy nem hosszabbítható meg a bérleti szerződése a bérlőnek abban az esetben, ha közüzemi tartozással rendelkezik a bérlő. Javaslom ezt a rendelkezést úgy módosítani, hogy ha a bérlő igazolni tudja, hogy a közüzemi tartozásának vagy bérleti díjtartozásának a megfizetésére részletfizetést kötött, és az addig esedékes díjakat is megfizette, akkor a szerződést vele meg lehessen hosszabbítani. Természetesen, ha a részletfizetési megállapodásának nem tesz eleget, akkor a szerződése felmondhatóvá válik. Az új kötésű szerződések esetében továbbra sem javaslom „felpuhítani” a Rendelet szabályait, tehát ezekben az esetekben a bérlőnek tudnia kell már a szerződés megkötésekor, hogy komoly következményei lehetnek annak, ha nem fizeti a közüzemi szolgáltatások díjait. Így ezt a rendelkezést csak a 2015. július 1. előtt megkötött szerzők esetében javaslom bevezetni.

3. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások tekintetében a lakbérek mértékének és megállapításának szabályait az önkormányzati rendelet 2. számú melléklete tartalmazza. Az állami támogatással épült és a piaci alapon bérbeadható lakások tekintetében a lakbérek felülvizsgálata esedékessé vált, ugyanis az utolsó emelés 2013. március elején volt. Az érintett lakásokra vonatkozó bérleti díjak nem emelkedtek és jelentősen elmaradnak a magánszemélyek által kiadott ingatlanok bérleti díjaitól. Az elmúlt két évben még az inflációval történő emelés sem valósult meg, így javaslom az állami támogatással épült és a piaci alapon bérbeadható lakások tekintetében a lakbérek 12 %-os emelését, azzal, hogy első körben 2015. október 01. napjától 6 %-kal, majd 2016. októberétől további 6 %-kal történjen az emelés.

<b>PIACI LAKBÉREK (Ft/m<sup>2</sup>)</b>			
	<b>jelenlegi</b>	<b>2015. október 1-től</b>	<b>2016. október 1-től</b>
ÖSSZKOMFORTOS	310,-Ft	329,-Ft	349,-Ft
KOMFORTOS	169,-Ft	179,-Ft	190,-Ft
FÉLKOMFORTOS	137,-Ft	145,-Ft	154,-Ft
KOMFORT NÉLKÜLI	93,-Ft	99,-Ft	105,-Ft

4. A Fecskeházban található lakások esetében a Rendelet előírja, hogy a pályázónak igazolnia kell, hogy lakáscélú megtakarításra pénzüintézettel vagy biztosító intézettel szerződést kötött. Ezt javaslom úgy módosítani, hogy a bérlőnek a bérleti szerződés megkötéséig legyen lehetősége megkötni a lakás-előtakarékossági szerződést.
5. A fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek esetében a közüzemi szolgáltatásokra az Nkft. kötött szerződést, a fogyasztók költségeit a bérbeadó megosztás alapján számlázza tovább a bérlők felé. Jelenleg a továbbszámolás évente 1-2 alkalommal történik meg, amely alkalmanként jelentős terhet is róhat a lakókra. Javaslom kiegészíteni a Rendelet vonatkozó rendelkezését {10. § (11)} azzal, hogy az Nkft. a költségeket kéthavonta számlázza ki a bérlők felé.
6. A Rendelet 14. § (6) bekezdése előírja, hogy a bérbeadói feladatokat ellátó Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft. a lakás rendeltetésszerű használatát és a szerződésben foglalt feltételek teljesítését évente két alkalommal ellenőrzi. Az Nkft. kérésére javaslom az évi 2 alkalom helyett 1 alkalmat előírni, méltányolva azt, hogy a több mint 200 lakás évi két ellenőrzése szinte kivitelezhetetlen, az évi 1 alkalom pedig megfelel a jelenlegi gyakorlatuknak. Minden ellenőrzés során jegyzőkönyv és fényképek készülnek a lakás állapotáról, a problémás bérlőket pedig jelenleg is évente többször felkeresik és ellenőrzik.
7. A rendelet mellékletéből javaslom törölni azokat a szociális bérlakásokat, amelyek az elmúlt időszakban lebontásra vagy értékesítésre kerültek:
- 2.1., 4.1. Arany János tér 12. – bontás miatt
  - 2.11. Erzsébet u. 24/A. - eladás miatt
  - 4.7. Pacsirta u. 6. - eladás miatt

8. A nem lakás célú helyiségeket a Rendeletnek megfelelően az önkormányzati Hivatal Városüzemeltetési Irodája az Nkft. kezeléséből visszavette. Az ingatlanok és az azokra vonatkozó bérleti szerződések áttekintése megtörtént. A bérleti díjakkal kapcsolatos döntést a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság meghozza. A Képviselő-testülettől kérem a helyiségek felsorolását tartalmazó 3. sz. melléklet aktualizált változatának az elfogadását. A módosítások az alábbiak:

1. sor: megnevezés módosítása
2. sor: bérlő az üzlethez tartozó további 3 raktár (76,28 + 10,95 + 32,16 m<sup>2</sup>) és a parkolónak használt területet is használja, összesen 1243 m<sup>2</sup>-t.
3. sor: területváltozás, mivel a bérlő kéri a teljes 782/3/A/4 hrsz-ú ingatlan használatát. Jelenleg az ingatlanból válaszfalal van leválasztva a bérlemény.
9. sort törölni kell, mert az üzlet eladásra került.

## **II. Az önkormányzati rendelet tervezetének előzetes hatásvizsgálata:**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.

Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. Ennek megfelelően az elvégzett előzetes hatásvizsgálat megállapításait az alábbiak szerint ismertetem:

### **1. A tervezett önkormányzati rendelet várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:**

A rendelet társadalmi hatását felmérve törekedtünk arra, hogy a korábban hatályos lakásrendelet hatálya alatt nagy összegű adósságokat felhalmozó, szociálisan hátrányos helyzetű bérlőkre nézve kedvező szabályokat állapítsunk meg. Ugyanakkor költségvetési szempontból pozitívan értékelhető, hogy ugyanezen bérlők felhalmozott tartozásaik rendezésére részletfizetési lehetőséget kapnak.

### **2. A tervezett önkormányzati rendelet környezeti és egészségi következményei:**

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt, illetve egészségügyi hatásai nincsenek.

### **3. A tervezett önkormányzati rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása:**

Az új rendelet a Hivatal és az Nkft. adminisztratív terheit nem növeli.

**4. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A szabályozás alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi feltételek biztosítottak.

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

A jogalkotást a 22/2015. (VI.29.) önkormányzati rendelet gyakorlati alkalmazása során felmerült problémák megoldása indokolja.

\*\*\*\*

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testülettől az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet módosításának elfogadását.

Szabó Loránd  
polgármester

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2015. (....) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló  
22/2015. (VI.29.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2), 4. § (3), (4), 5. § (3), 12. § (5), 19. § (1), (2), 20. § (3), 21. § (6), 23. § (3), 27. § (2), 31. § (2), 33. § (3), 34. § (1), (3), (6), 35. § (2), 36. § (2), 42. § (2), 84. § (1), (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 22/2015. (VI.29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 8. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(10) Az állami támogatással épült és a piaci alapon bérbe adható lakásokra bérleti jogviszony a lakás pályáztatását követően 1 évre köthető. Amennyiben a bérlő az e rendeletben megfogalmazott lakásbérleti szerződés ismételt megkötési feltételeinek megfelel, úgy az 1 év letelte után szerződése – amennyiben a bérlő a feltételeknek továbbra is megfelel – további 4 évre meghosszabbítható.”*

(2) A Rendelet 8. §-a a következő (10a) bekezdéssel egészül ki:

*„(10a) A (10) bekezdésben meghatározott, összesen 5 év bérleti időtartam lejárta esetén a lakásra e szakaszban meghatározott eljárásrend szerint pályázatot kell kiírni. A pályázatot a (10) bekezdésben foglaltak szerint meghosszabbított bérleti szerződés lejárta előtt 60 nappal közzé kell tenni. A lakásra a lakás bérlője is nyújthat be pályázatot. A pályázatról a döntést úgy kell meghozni, hogy arról a lakás bérlőjét legalább 30 nappal a bérleti szerződése lejárta előtt tájékoztatni kell. ”*

**2. §**

A Rendelet 9. § (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*„b) kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés megkötéséig Magyarországon bejegyzett pénzügyintézetnél vagy biztosító intézetnél szerződést köt, mely alapján a lakáscélú megtakarításuk havi összege eléri a 2. mellékletben meghatározott minimális összeget,”*

### 3. §

A Rendelet 10. § (11) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„(11) A lakóegységek közüzemi szolgáltatásaira a bérbeadói jogokat gyakorló NKft. köt szerződést a közüzemi szolgáltatókkal. A bérbeadói jogokat gyakorló a közüzemi szolgáltatás költségeit a bérbeadó megosztása alapján a bérlők felé kéthavonta továbbszámlázza. E tény a bérlővel kötött szerződés rögzíti.”*

### 4. §

(1) A Rendelet 17. § (2) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*„f) 3 hónapnál régebb óta fennálló, és a közszolgáltató által igazolt közüzemi tartozás, kivéve abban az esetben, ha a lakásbérleti jogviszony a 18. § (5) bekezdése alapján jött létre.”*

(2) A Rendelet 17. § (2) bekezdése az alábbi g) ponttal egészül ki:

*„g) amennyiben a lakásbérleti jogviszony a 18. § (5) bekezdése alapján jött létre, és a bérlő a tartozása részletekben történő megfizetésére kötött bármely megállapodását megszegi.”*

### 5. §

A Rendelet 18. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

*„(5) Amennyiben a bérlő közüzemi, illetve bérleti díj tartozása 2015. július 1. napját megelőzően kötött bérleti szerződés időtartama vagy a 2015. július 1-jét megelőzően létrejött jogcím nélküli lakáshasználat időtartama alatt halmozódott fel, a lakásbérleti jogviszony ismételt létesítése akkor lehetséges, ha az adott lakástípusra meghatározott jogosultsági feltételek teljesülnek és a bérlő*

*a) lakbérhátraléka, illetve közüzemi díjtartozása rendezése érdekében annak részletekben történő megfizetésére megállapodást kötött és*

*b) a közüzemi szolgáltatóval a részletfizetésre kötött megállapodás megkötését a bérbeadó előtt igazolja és*

*c) a bérbeadó előtt igazolja az esedékessé vált részletek megfizetését.”*

### 6. §

A Rendelet 14. § (6) bekezdésének „évente 2 alkalommal” szövegrésze helyébe az „évente 1 alkalommal” szöveg lép.

### 7. §

A Rendelet 2. mellékletének 3.2. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

3.2. Komfortfokozatok szerint a piaci alapon bérbe adható bérlakások négyzetméterenkénti díjai:

1.1.1.	Összkomfortos:	329,- Ft/m <sup>2</sup>
1.1.2.	Komfortos:	179,- Ft/m <sup>2</sup>
1.1.3.	Félkomfortos:	145,- Ft/m <sup>2</sup>
1.1.4.	Komfort nélküli:	99,- Ft/m <sup>2</sup>

#### **8. §**

A Rendelet 2. mellékletének 3.2. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

3.2. Komfortfokozatok szerint a piaci alapon bérbe adható bérlakások négyzetméterenkénti díjai:

1.1.5.	Összkomfortos:	349,- Ft/m <sup>2</sup>
1.1.6.	Komfortos:	190,- Ft/m <sup>2</sup>
1.1.7.	Félkomfortos:	154,- Ft/m <sup>2</sup>
1.1.8.	Komfort nélküli:	105,- Ft/m <sup>2</sup>

#### **9. §**

A Rendelet 3. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

#### **10. §**

Hatályát veszti a Rendelet 1. melléklete I. pontjának következő alpontjai:

- a) 2.1. Arany János tér 12. 1 lakás
- b) 2.11. Erzsébet u. 24/A. 3 lakás
- c) 4.1. Arany János tér 12. 2 lakás
- d) 4.7. Pacsirta u. 6.

#### **11. §**

(1) Ez a rendelet – a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivétellel – 2015. szeptember 1-jén lép hatályba.

(2) A 7. § 2015. október 1-jén lép hatályba.

(3) A 8. § 2016. október 1-jén lép hatályba.

(4) Ez a rendelet 2016. október 2-án hatályát veszti.

Szabó Loránd  
polgármester

dr. Letenyei Róbert  
jegyző



1. melléklet a .../2015. (...) önkormányzati rendelethez

„3. melléklet a 22/2015.(VI.29.) önkormányzati rendelethez

**Nem lakás céljára szolgáló helyiségek**

A	B	C	D	E	F
Sorszám	Helyrajzi szám	Megnevezés	Cím	Terület m <sup>2</sup>	Megjegyzés
1.	48/A	Földterület	Arany J. tér 26.	288	Önkormányzati tulajdon Lakáshoz tartozó terület hasznosítása
2.	2923	Üzlet, raktárak, udvar	Gyár u. 16.	1243	Önkormányzati tulajdon
3.	782/3/A/4	Iroda/üzlet	Hunyadi tér 2/a.	26	Önkormányzati tulajdon
4.	763/11/A/1	Iroda/üzlet	Hunyadi tér 30-32.	32	Önkormányzati tulajdon
5.	763/11/A/2	Iroda/üzlet	Hunyadi tér 30-32.	25	Önkormányzati tulajdon
6.	763/11/A/3	Iroda/üzlet	Hunyadi tér 30-32.	23	Önkormányzati tulajdon
7.	763/11/A/4	Iroda/üzlet	Hunyadi tér 30-32.	35	Önkormányzati tulajdon
8.	763/11/A/5	Iroda/üzlet	Hunyadi tér 30-32.	33	Önkormányzati tulajdon
9. *					
10.	763/13/A/8	Iroda/üzlet	Hunyadi tér 34/B	55	Önkormányzati tulajdon
11.	2903/1/A/1	Garázs	Park utca 1/B.	18	Önkormányzati tulajdon
12.	1040/2	Iroda/üzlet	Pannónia út 7.	39	Önkormányzati tulajdon
13.	1040/2	Iroda/üzlet	Pannónia út 7.	120	Önkormányzati tulajdon
14.	732/4/A/49	Iroda/üzlet	Ady E. u. 8.	40	Nem önkormányzati tulajdon, használati szerződés
15.	732/4/A/49	Iroda/üzlet	Ady E. u. 8.	19	Nem önkormányzati tulajdon, használati szerződés
16.	1889/21	Iroda/üzlet	Bajcsy-Zs. u. 20.	30	Nem önkormányzati tulajdon
17.	959/2/A/21	Garázs	Pannónia út 27.	17	Nem önkormányzati

					tulajdon, használati szerződés
18.	224/5/A/4	Raktár	Arany J. tér 4.	174	Önkormányzati tulajdon
19.	1299/5/A/76	Egyéb helyiség	Dombó P. u. 9.	18	Önkormányzati tulajdon
20.	42/A/1.	Irodahelyiség	Szabadság u. 8.	128	Önkormányzati tulajdon

## **Részletes indoklás**

### **1. §**

Az állami támogatással épült és a piaci alapon bére adható lakásokra vonatkozó szerződés megkötésének az időtartamát szabályozza oly módon, hogy azt új bérlő esetében 1 évre lehet megkötni. Amennyiben a bérlő a lakásbérleti szerződés ismételt megkötési feltételeinek megfelel, úgy az 1 év letelte után szerződése további 4 évre meghosszabbítható. A 2., 3., és 4. évben a szerződéskötési feltételeknek való megfelelést nem kell vizsgálni. Az összesen 5 év lejárta után azonban a lakások bérleti jogát meg kell pályáztatni.

### **2. §**

Pontosítja, hogy Fecskeházi lakás esetén amennyiben a bérlők bérbeadás egyéb feltételeinek megfelelnek, a lakáselőtakarékossági szerződést a bérleti szerződés megkötéséig kell megkötniük.

### **3. §**

A Rendelet módosításának a célja, hogy a fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek bérlőinek *a közüzemi szolgáltatások költségeit a bérbeadó kéthavonta számlázza ki.*

### **4. §**

A rendkívüli felmondási okok között szabályozott közüzemi tartozások eseteit szükséges harmonizálni a következő 6. §-ban meghatározott 2015. július 1-jét megelőzően keletkezett lakbér- vagy közüzemi tartozások megfizetését segítő rendelkezéssel.

### **5. §**

Szükséges rendelkezni azokról az esetekről, amikor a bérlők a Rendelet hatályba lépését megelőzően halmoztak fel nagy összegű lakbér- vagy közüzemi tartozásokat, de annak megfizetésére törekednek részletfizetési megállapodások megkötésével

### **6. §**

A Rendelet módosításának a célja, hogy az Nkft. a lakások ellenőrzését teljesíteni tudja évente egy alkalommal, tekintettel arra, hogy az évi 2 alkalommal történő ellenőrzést az Nkft. nem tudja teljesíteni.

## **7. §**

A piaci alapon bérbe-adható és az állami támogatással épült lakások esetében meghatározza a lakbéremelés mértékét 2015. október 1-jétől 6 %-os mértékben.

## **8. §**

A piaci alapon bérbe-adható és az állami támogatással épült lakások esetében meghatározza a lakbéremelés mértékét 2016. október 1-jétől 6 %-os mértékben.

## **9. §**

A Rendelet 3. mellékletének módosításáról rendelkezik.

## **10. §**

A Rendelet 1. mellékletének aktualizálásáról rendelkezik.

## **11. §**

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.