

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2025. január 23-i soros ülésére
**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és
 elidegenítéséről, valamint a bérleti díjakról szóló 18/2008 (VI.30.) önkormányzati
 rendelet módosítása tárgyában**

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2024. évi belső ellenőrzés egyik ellenőrzési területe a lakásgazdálkodás rendszerének vizsgálata volt. A vizsgálat olyan megállapításokat is tett, amely a képviselő-testület döntését, intézkedését teszi szükségessé. Az egyik ilyen intézkedés a lakásrendelet (továbbiakban: Rendelet) javasolt módosítása az alább részletezettek szerint:

1. A Rendelet 4. § (1) bekezdése alapján nagykorú természetes személlyel köthető lakásbérleti szerződés, ami alól a (3) bekezdés kivételt tesz. A (3) bekezdés szerint a (2) bekezdés a) pontja (szociális bérbeadás) kivételével a bérlő jogi személy vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság is lehet. **Az itt megfogalmazott kivétel nincs szinkronban az 1. §-ban megfogalmazottakkal, mely szerint a Rendelet hatálya az ott felsorolt természetes személyekre terjed ki.** Továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, 3. § (3) bekezdése előírja, hogy bérlőkijelölés esetén is a megjelölt személlyel kell szerződést kötni, vagyis természetes személlyel. Azonban a Rendelet 4 § (3) bekezdése lehetővé teszi a jogi személyekkel történő szerződéskötést:

Intézkedés: a Rendelet 4. (3) bekezdésének hatályon kívül helyezése

2. A Rendelet bérleti díjakról szóló 2. számú melléklet a 2. és 3. pontjában (költségalapú és piaci alapú bérlakások esetén) a Lakástörvényt alapul véve differenciált lakbérmértékeket állapít meg attól függően, hogy a bérlő és a bérbeadó között a bérleti szerződésben milyen megállapodás születik a javítási, karbantartási, csere és pótlási munkák elvégzésére. A szerződéses megállapodást a Lakástörvény rendelkezései alapján a Rendelet 17. § (1) bekezdése biztosítja. Azonban a Rendelet 2. számú melléklete hibásan utal vissza a 18. § (1) bekezdésére, amely bekezdés a **felújításnak minősülő munkák** elvégzésére és költségeinek (nem a bérleti díj mértékében történő) **elszámolására kötetendő külön megállapodást** szabályozza.

Ugyanakkor a Rendelet 17. § (1) bekezdése a javítási, karbantartási, csere és pótlási munkák mellett az felújítási munkákat is felsorolja mint olyan munkát, amelyek elvégzéséről a **bérleti szerződésben** állapodhat meg a bérbeadó és a bérlő (és így ez is érvényesíthető a bérleti díj csökkentett mértékében)

Intézkedés: a Rendelet 2. számú mellékletében javítani szükséges a hivatkozást a 18 § (1) bekezdése helyett a 17.§ (1) bekezdésére, a 17.§ (1) bekezdéséből pedig törölni szükséges a felújítás szót

A lakásrendelet módosítása elkészült, mely az előterjesztés melléklete.

Hatásvizsgálat

1. Társadalmi hatások:

A rendeletmódosításnak nincs társadalmi hatása.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletmódosításnak nincs az önkormányzat költségvetésére hatása.

3. Környezeti és egészségügyi következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása, egészségügyi következménye nincs.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletmódosítás az adminisztratív terhekben nem eredményez változást

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

A rendeletmódosításra a belső ellenőrzési jelentésben feltárt hiányosságok, ellentmondások megszüntetése miatt van szükség, elmaradása jogbizonytalanságot eredményezne.

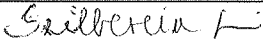
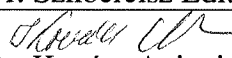
6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek nem változnak, azok rendelkezésre állnak.

Kérem, hogy a tisztelt Képviselő-testület tárgyalja meg az előterjesztésben foglaltakat és fogadja el a rendelet módosítást.

Mezőkovácsháza, 2025. január 17.


Farkas Norbert
polgármester

Az előterjesztést készítette:	 Dr. Szilbereisz Edit aljegyző
Az előterjesztést áttanulmányozta és felülvizsgálta:	 Dr. Kovács Anita jegyző Szabóné Faragó Julianna igazgatási irodavezető Ágostonné Dohányos Ivett költségvetési irodavezető
Az előterjesztést tárgyalta:	Mindkét bizottság
Melléklet:	1 db rendelet-tervezet,
Előterjesztéshez meghívott:	-
Döntésről kivonattal értesül:	Zsótér Andrea főtanácsos Mezőkovácsházi Településgazdálkodási Kft.
Döntéshozatal:	minősített többség

**Mezőkovácsháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (I. 28.)
önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről, valamint a
bérleti díjakról szóló 18/2008 (VI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 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, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (3) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 54. § (1) és (3) bekezdésében, 58. § (2) és (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1)-(2) bekezdésében, 84. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján,

[2] a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli

1. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, valamint a bérleti díjakról szóló 18/2008 (VI.30.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő bérleti szerződésbe foglalt megállapodása az irányadó.”

2. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, valamint a bérleti díjakról szóló 18/2008 (VI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

3. §

Hatályát veszti Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, valamint a bérleti díjakról szóló 18/2008 (VI.30.) önkormányzati rendelet 4. § (3) bekezdése.

4. §

Ez a rendelet 2025. február 1-jén lép hatályba.

1. melléklet a .../2025. (I. 28.) önkormányzati rendelethez

1. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, valamint a bérleti díjakról szóló 18/2008 (VI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2.1. és 2.2. pontja helyébe a következő pontok lépnek:

„2.1. amennyiben a 17. §. (1) bekezdésében megjelölt valamennyi munkának a költségeit a bérlő viseli, a következő:

2.1.1. összkomfortos lakás esetén: 551,- Ft/m²

2.1.2. komfortos lakás esetén: 491,- Ft/m²

2.1.3. félkomfortos lakás esetén: 385,- Ft/m²

2.1.4. komfort nélküli lakás esetén: 209,- Ft/m²

2.1.5. szükséglakás esetén: 116,- Ft/m²

2.2. amennyiben a 17. §. (1) bekezdésében megjelölt munkák közül a pótlással és cserével kapcsolatos költségeket a bérbeadó viseli, a következő:

2.2.1. összkomfortos lakás esetén: 737,- Ft/m²

2.2.2. komfortos lakás esetén: 649,- Ft/m²

2.2.3. félkomfortos lakás esetén: 501,- Ft/m²

2.2.4. komfort nélküli lakás esetén: 292,- Ft/m²

2.2.5. szükséglakás esetén: 154,- Ft/m²”

2. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, valamint a bérleti díjakról szóló 18/2008 (VI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3.1. és 3.2. pontja helyébe a következő pontok lépnek:

„3.1. amennyiben a 17. §. (1) bekezdésében megjelölt valamennyi munkának a költségeit a bérlő viseli, a következő: összkomfortos lakás esetén: 938,-Ft/m²

3.2. amennyiben a 17. §. (1) bekezdésében megjelölt munkák közül a pótlással és cserével kapcsolatos költségeket a bérbeadó viseli, a következő: összkomfortos lakás esetén: 1204,-Ft/m²”

Végső előterjesztői indokolás

A rendelet módosítását a belső ellenőrzés során a normaszövegben feltárt ellentmondások és elírások valamint a felhatalmazó jogszabállyal való összhang indokolta.