

11. számú előterjesztés

Minősített többség

ELŐTERJESZTÉS
Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2019. március 28-i rendes ülésére

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 22/2015. (VI. 29.) önkormányzati rendelet módosítása

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Közvetlen jegyzői feladatellátás
Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Humán Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte: dr. Szabó Péter jegyző

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

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár Város Önkormányzata a Képviselő-testület döntése alapján a 2018. évben a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Kft-től átvett valamennyi önkormányzati tulajdonban lévő bérlakást és végzi a lakásokkal kapcsolatos gazdálkodási, bérbeadói, tulajdonosi feladatokat. A lakásügyekkel foglalkozó hivatali kollegáknak, a Lakhatási Tanácsadó Testület tagjainak a gyakorlati tapasztalatai, észrevételei, valamint az ezekkel az ügyekkel kapcsolatban felmerült jogi intézkedések szükségessége miatt az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 22/2015. (VI. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítására vonatkozó javaslataimat az alábbiakban terjesztem elő:

1. A Rendelet 15. §-a rendelkezik a **bérbeadói hozzájárulásokról**. Ezen szakasz (10) bekezdése a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) rendelkezéseivel összhangban szabályozza azt, hogy a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül kiket fogadhat be a lakásba: szülőjét, gyermekét, gyermekének a gyermekét, valamint házastársát. A bérbeadónak is érdeke azonban az, hogy tudja az adott lakásban hányan és kik élnek, ezért javaslom annak a szabályozását a Rendeletben, hogy a bérbeadói hozzájáruláshoz nem kötött befogadás tényét a bérlőnek haladéktalanul be kell jelentenie írásban a bérbeadó számára.
2. Az elmúlt időszakban felmérés készült arról, hogy a bérlők milyen és mennyi **háziállatot** tartanak a lakásokban. Sajnos több helyen derült ki az, hogy több kutyát vagy macskát tartanak akár társasházi lakásban is, amely a lakóközösség nyugalomát zavarja, és a lakások állapotromlását is okozhatja. Javaslom emiatt a rendeletben szabályozni azt, hogy a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása nélkül kedvtelésből tartott állatokon kívül legfeljebb 1 eb vagy 1 macska tartható önkormányzati bérlakásban, további állatok tartásához a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. A jelenleg tartott állatok vonatkozásában 6 hónapos határidőt javaslak adni arra, hogy a fent írt rendelkezéseknek a bérlő meg tudjon felelni.
3. A Rendelet 16. §-a rendelkezik az állami támogatással épült és a piaci alapon bére adható lakások esetén **az óvadék** megfizetéséről. A Ptk 6:343. § [A bérleti díj biztosítéka] szakasza az óvadék rendeltetését a következők szerint határozza meg: „*A felek megállapodása alapján a bérlő a bérleti szerződésből fakadó kötelezettségeinek biztosítékául a bérbeadó részére meghatározott pénzüsszeget köteles fizetni...*”. Javaslom a Rendelet 16. § (1) bekezdésében az óvadék célját („*lakások rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásának biztosítékául*”) a törvényi megfogalmazásnak megfelelően pontosítani. Az óvadékot a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg, a lakás birtokba adása előtt kell megfizetni, 3 havi lakbérrel azonos összegben. Javaslom a Rendelet kiegészítését azzal, hogy a bérleti díjak emelése esetén a bérlőnek az óvadék összegét a megemelt összegű lakbérrel arányos mértékben ki kell egészítenie és befizetnie a lakbéremelés hatályba lépését követő 45 napon belül. A jelenlegi „rég”i bérlők esetében, ahol az óvadék összege nem került felemelésre, javaslom 6 hónapos türelmi időt adni az

óvadék összegének a kiegészítésére.

4. A **lakásbérleti jogviszony rendkívüli felmondása** esetére vonatkozó szabályokat a Rendelet 17. §-a tartalmazza. A szakasz (2) bekezdés f) pontja rendelkezik arról, hogy 3 hónapnál régebb óta fennálló közüzemi tartozás esetén rendkívüli felmondással megszüntethető a szerződés. A (2) bekezdés h) pontja alapján 3 havi lakbér- vagy közüzemi díjtartozás esetén lehet felmondani rendkívüli felmondással a bérleti szerződést. A f) és a h) pont rendelkezései alapján, a különböző eredetű díjtar- tozások felhalmozásának elkerülése érdekében javaslom, hogy a szerződést abban az esetben is fel lehessen mondani rendkívüli felmondással, ha a felhalmozott lak- bér- és közüzemi díjtartozás együttes összege meghaladja a három havi lakbér ösz- szegét. Mivel a rendkívüli felmondási okokat a bérleti szerződések tartalmazzák, ez a rendelkezés a bérleti szerződések megkötése, újrakötése során kerülhet be a szerződéses feltételek közé. A jelenlegi bérleti szerződésekbe a felek közös meg- egyezésével kerülhet bele ez a rendelkezés, de a szerződések közjegyzői okiratba foglalása miatt jelentős anyagi terhet jelentene a szerződések módosítása.
5. A Rendelet 18. §-a rendelkezik a **lakásbérleti jogviszony ismételt létesítéséről**. Ezen szakasz (4) bekezdése alapján az ismételt szerződéskötésre vonatkozó kére- lemhez csatolni kell a közüzemi szolgáltatók által kiadott igazolást arról, hogy a bérlőknek közüzemi díjtartozása nincs. Sajnos az ügyintézés során többször ta- pasztaltuk azt, hogy a szolgáltatók késve vagy egyáltalán nem küldték meg a bérlők részére a fent írt igazolást és emiatt húzódott el az ismételt szerződéskötés, vál- tak jogcím nélküli lakáshasználóvá. Javaslom, hogy a Rendeletben kerüljön feltün- tetésre, hogy az eljárás során elfogadható a 30 napnál nem régebbi olyan közüzemi számla is, amelyből megállapítható, hogy a fogyasztónak nincs hátraléka.
6. A Rendelet 19. §-a szabályozza a **jogcím nélküli lakáshasználatot**. A szakasz (3) bekezdése alapján, ha a lakást jogcím nélkül használó 3 hónapon belül a lakásbérleti jogviszonyát nem rendezi, a bérbeadó eljárást indít a lakás kiürítésére. A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 183/A. §-a alapján a bérbeadó a határo- zott időre kötött lakás- és más - nem lakás céljára szolgáló - helyiségbérleti szerző- dés esetén a meghatározott idő lejártát követő 60 napon belül kérheti a bíróságtól a lakás kiürítésére vonatkozó nemperes eljárás lefolytatását, ha a kérelem benyújtásá- val egyidejűleg igazolja, hogy a bérleti szerződésben meghatározott idő eltelt. A ki- ürítés iránti kérelem benyújtására nyitva álló 60 napos határidő jogvesztő. Tekintet- tel erre, javaslom a Rendelet fent hivatkozott 19. § (3) bekezdésében foglalt három hónapi haladékot 45 napra módosítani, hogy szükség esetén egy elhúzódó peres el- járás elkerülésével lehessen a lakás kiürítése iránt intézkedni.
7. A Rendelet **1. számú melléklete** tartalmazza az Önkormányzat tulajdonában lévő bérbe adható lakások listáját, melynek aktualizálását javaslom az alábbiak szerint. A mellékletben hatályon kívül kell helyezni az alábbi sorokat:
 - 2.8. Erzsébet utca 16. 1. lakás - eladásra került,
 - 2.14. Kossuth Lajos utca 41. 1. lakás – lebontásra került,
 - 4.2. Arany János tér 2. 3. lakás - lebontásra kerültLakcímváltozás miatt módosítani kell a 4.5. sort: Baross utca 9/B. 1. lakás helyett Kakasdombi köz 7. 1. lakás szövegre.
8. A Rendelet **2. számú Lakbérek mértéke és megállapításuk szabályai c. mellék- let** 7. pontja előírja, hogy a lakbér összegét a kerekítés szabályai szerint 10,-Ft-ra

kerekítve kell megállapítani, javaslom az Önkormányzati Hivatal által kötelezően használandó ASP informatikai rendszer működésének megfelelően módosítani úgy, hogy a kerekítés 5,-Ft-ra történjen meg.

Ugyanezen melléklet 9. pontja írja elő, hogy a „Fecskeház”-ban elhelyezésre kerülő fiatal pároknak lakáscélú megtakarítást kell havonta teljesíteni, amelynek a folyamatos befizetését minden évben igazolniuk kell a bérlőknek. Ezt a szövegrészt javaslom úgy kiegészíteni, hogy az igazolást minden évben a biztosítási évfordulót követően a biztosító éves értesítésének bemutatásával kelljen igazolniuk a bérlőknek.

A rendelet módosításait javaslom 2019. április 1-jétől hatályba léptetni.

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:

Az önkormányzati rendelet módosításának előzetes hatásvizsgálata:

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

A rendelettervezetnek társadalmi hatásai nem mérhetőek, költségvetési, gazdasági hatása nem számottevő.

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:

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

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

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi feltételek a Hivatal keretén belül rendelkezésre állnak.

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

A rendeletmódosítással az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások bérbeadásának szabályai pontosításra kerülnek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a rendeletmódosítás elfogadását.

Szabó Loránd
polgármester

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2019. (...) 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) 15. §-a következő (10a) bekezdéssel egészül ki:

„(10a) A bérbeadói hozzájáruláshoz nem kötött befogadás tényét a bérlőnek haladéktalanul be kell jelentenie írásban a bérbeadó számára.”

(2) A Rendelet 15. §-a következő (12) bekezdéssel egészül ki:

„(12) A bérbeadó hozzájárulása nélkül kedvtelésből tartott állatokon kívül legfeljebb egy eb vagy egy macska tartható önkormányzati bérlakásban, további állatok tartásához a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.”

2. §

(1) A Rendelet 16. § (1) bekezdésében a „rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásának” szövegrész helyébe a „bérlete esetén a bérleti szerződésből fakadó kötelezettségei teljesítésének” szöveg lép.

(2) A Rendelet 16. §-a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Lakbér emelése esetén a bérlőnek az óvadék összegét a megemelt összegű lakbérrel arányos mértékben ki kell egészítenie és befizetnie a lakbéremelés hatályba lépését követő 45 napon belül.”

3. §

A Rendelet 17. § (2) bekezdése a következő i) ponttal egészül ki:

„i) a fennálló lakbér- és közüzemi díjtartozás együttes összege meghaladja a három havi lakbér összegét.”

4. §

A Rendelet 18. § (4) bekezdése az alábbi szöveggel egészül ki:

„(4) (Lakásbérleti jogviszony ismételt létesítésére irányuló kérelmet a Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal Ügyfélszolgálatán lehet benyújtani e rendelet 4. függeléké szerinti formanyomtatványon. A kérelemhez csatolni kell a lakásban élő személyek a kérelem benyújtását megelőző havi jövedelemigazolását, továbbá a közüzemi szolgáltatók (energiaellátás, víz- és csatornamű, szemétszállítás, távhőszolgáltatás) által kiadott igazolásokat a szolgáltatók felé fennálló tartozásuk nincs.) Közüzemi szolgáltató igazolásaként elfogadható a 30 napnál nem régebbi olyan közüzemi számla is, amelyből megállapítható, hogy a bérlőnek nincs hátraléka.”

5. §

A Rendelet 19. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Amennyiben a lakást jogcím nélkül használó bérleti jogviszonya a határozott idő lejártát követő 45 napon belül nem jön létre, a bérbeadó eljárást indít a lakás kiürítésére.”

6. §

A Rendelet 24. §-a következő (5)-(7) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A Rendelet 15. § (12) bekezdésben foglalt előírásoknak megfelelő állapotot a bekezdés 2019. április 1. napján történő hatálybalépését követő hatodik hónap végéig kell a bérlőknek kialakítani.

(6) A Rendelet 16. § (5) bekezdésében előírt óvadék összegét a bekezdés 2019. április 1. napján történő hatálybalépését követő hatodik hónap végéig kell a bérlőknek kiegészíteni.

(7) A Rendelet 2019. április 1-jétől hatályos 17. § (2) bekezdés i) pontjában foglalt rendelkezést a rendelkezés hatályba lépését követően újonnan megkötött bérleti szerződések esetében kell alkalmazni.”

7. §

(1) A Rendelet 1. melléklet I. 4.5. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„4.5. Kakasdombi köz 7. 1. lakás”

(2) A Rendelet 2. melléklet 7. pontjában a „10,-Ft-ra” szövegrész helyébe az „5,-Ft-ra” szöveg lép.

- (3) A Rendelet 2. melléklet 9. pontjában az „*évente*” szövegrész helyébe a „*minden évben a biztosítási évfordulót követően*” szöveg lép.

8. §

Hatályát veszti a Rendelet 1. melléklet

- a) I. 2.8. pontja,
- b) I. 2.8. pontja,
- c) I. 4.2. pontja.

9. §

Ez a rendelet 2019. április 1-jén lép hatályba.

Szabó Loránd
polgármester

dr. Szabó Péter
jegyző

Részletes indoklás

1. §

- (1) A bérbeadói hozzájáruláshoz nem kötött befogadás esetén is jogosan felmerülő bérbeadói igény az, hogy tudja, kik élnek a lakásban, ezért írja elő a Rendeletet kiegészítő új bekezdés azt, hogy a bérlő jelentse be a vele együtt költöző, élő személyeket a bérbeadónak.
- (2) A bérlakásokban az állattartással kapcsolatban felmerülő problémák megelőzése érdekében a tulajdonos bérbeadó hozzájárulásához köti azt, ha a bérlő a kedvtelésből tartott kisállatokon kívül egy kutyánál vagy egy macskánál több állatot kíván tartani.

2. §

A Rendeletnek az óvadékra vonatkozó szakaszában az óvadék célja pontosításra került a Ptk-ban megfogalmazottaknak megfelelően, a megfizetésére vonatkozó rendelkezések kiegészítésre kerül azzal, hogy a korábban a bérlők által – a bérleti szerződés megkötésekor - megfizetett óvadék összegét, az azóta eltelt időben megtörtént bérleti díj emelés összegével arányosan a bérlőnek ki kell pótolnia.

3. §

Rendkívüli felmondás szabályai kerülnek kiegészítésre azzal, hogy a bérleti szerződés felmondható akkor is, ha a közüzemi díjtartozás és a lakbértartozás fennálló összege a lakbér három havi összegét meghaladja.

4. §

A Rendeletmódosítás a bérlők érdekében lehetővé teszi, hogy a bérlő 30 napnál nem régebbi közüzemi számlával igazolja, hogy nem áll fenn közüzemi díjtartozása.

5. §

A Rendeletben a jogcím nélküli lakáshasználat esetén a lakás kiürítésére vonatkozó eljárás megindítására adott 3 hónapos haladékot lecsökkenti 45 napra annak érdekében, hogy a Vht-ben biztosított nemperes eljárás szükség esetén lefolytatható legyen. Ezen eljárás megindítására nyitva álló jogvesztő határidő ugyanis a szerződés lejártától számított 60 nap.

6. §

A Rendeletmódosítással bevezetésre kerülő új rendelkezések alkalmazásának feltételeit rögzíti az átmeneti rendelkezések között. Hat hónapos türelmi időt ad arra, hogy az állattartók a bevezetett új rendelkezéseknek meg tudjanak felelni. Szintén hat hónapos

türelmi időt ad arra, hogy a bérlők a korábban megfizetett óvadék összegét szükség esetén kiegészítsék. A bevezetett „új” rendkívüli felmondási ok csak az új kötésű szerződéseknél alkalmazandó.

7. §

A Rendelet mellékleteinek szövegét pontosítja.

8. §

A Rendeletmódosítás ezen §-a a korábban már eladott vagy lebontott bérlakásokat törli a bérlakások jegyzékéből.

9. §

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.