

## 7. számú előterjesztés

Minősített többség

# ELŐTERJESZTÉS

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2023. március 30-i ülésére**

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

**Előterjesztő:** Pintér Szilárd polgármester

**Készítette:** Pénzügyi Iroda

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

**Tanácskozási joggal meghívott: -**

**Készítő részéről ellenőrizte:**  
Gyórfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:**  
Gyórfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**  
Dr. Szabó Péter jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

A 40/2020. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) tartalmazza az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérbeadásának szabályait.

A Rendelet 2. számú melléklete 2021. január 1-jétől a lakbérek mértékét emelt összegben határozta meg, azonban a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályozásról szóló 609/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 1. § (2) pontja a bérleti díj emelését nem tette lehetővé. A veszélyhelyzet megszüntetéséről szóló 181/2022. (V. 24.) Korm. rendelet előírásának megfelelően a bérleti díj emelésének korlátja 2022. szeptember 1-jétől megszűnt.

A Rendelet 22. § (3) bekezdése szerint a 2. mellékletét a hatályba lépését követően megkötött szerződésekre kell alkalmazni. Így a jelenlegi szabályozás szerint nem lehet a 2021. előtt megkötött szerződések esetén a magasabb bérleti díjakat érvényesíteni.

A lakásbérleti szerződésekben lakbérre vonatkozó kitételek az alábbiak szerint szerepelnek:

- A 2021. január 1. előtt kötött szerződéseknel: *„A bérlő tudomásul veszi, hogy a lakbért és lakáskezelői alapdíjat Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete évente felülvizsgálja és megváltoztathatja. A bérlő a testületi döntés szerinti lakbért változást - minden további megállapodás nélkül - magára nézve kötelezőnek elfogadja.”*
- A 2021. január 1. után kötött szerződésekben: *„A bérlő tudomásul veszi, hogy a lakbért és lakáskezelői alapdíjat Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete évente felülvizsgálja és megváltoztathatja. Bérlő Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének döntése szerinti **lakbért változást - minden további megállapodás nélkül - magára nézve kötelezőnek elfogadja.** Bérbeadó a lakbért változást, annak hatálybalépése előtt legalább 30 nappal írásban közli bérlővel.”*

A Rendelet szerint az alábbi bérleti időtartamokra köthetőek lakásbérleti szerződések:

- A szociális alapon kiadható lakások esetén 1+2 évre;
- A piaci alapon kiadható lakások esetén 1+4 év, majd ezután 5 évente;
- A „Fecskeházban” bérbe adható lakások esetén 5 évre, ami gyermekenként további egy évvel meghosszabbítható;
- A fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek esetén 10 évre.

A jelenlegi szabályozás alapján a szociális alapon kiadható lakások esetén a szerződések újrakötésére gyakrabban kerül sor, így a megemelt bérleti díjak alkalmazása időközben megtörtént. A többi bérlakástípus esetében a hosszú időre rögzített bérleti díjak kerülnek alkalmazásra, a hatályos Rendelet szerint a régi összegekben. Természetesen a bérleti díjakat képviselő-testületi döntéssel meg lehet változtatni.

A fentiek ismeretében javaslom a rendelet módosítását akként, hogy 2023. június 1. napjától minden szerződés esetében alkalmazni lehessen a Rendelet 2. melléklete szerinti díjakat, azzal a kikötéssel, hogy erről a bérlőket legalább 30 nappal előbb ki kell értesíteni.

A Rendelet 1. melléklete tartalmazza a bérbeadható lakások listáját. A legutolsó rendeletmódosítás óta az alábbi ingatlanok esetében történt változás:

1. Pacsirta utca 6. szám alatti ingatlan értékesítése: a szerződéskötés és a vételár megfizetése megtörtént.
2. Szabadság utca 15. szám alatti 3. lakás értékesítése: a szerződéskötés megtörtént.

A megváltozott piaci helyzet és a bevételek növelése érdekében kérem a rendeletmódosítás elfogadását.

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:

A rendelettervezetekhez kapcsolódó hatásvizsgálat:

Társadalmi hatás:

Közvetlen társadalmi hatása a lakások bérleti díjának kismértékű emelkedése a rendelet hatálybalépése előtt kötött bérleti szerződések esetében.

Gazdasági, költségvetési hatás:

Az önkormányzat lakásbérleti díjakból származó bevétele növekszik.

Környezeti és egészségi következmények:

A rendelet végrehajtásának nincs a környezetre vagy az egészségre gyakorolt hatása.

Az adminisztratív terheket befolyásoló hatás:

Az adminisztrációban változás kismértékben következik be.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következménye:

A rendeletmódosítás elmaradása nem jelent jogszabálysértést, az önkormányzatnak a lakások bérleti díjából származó bevételeinek növelése érdekében szükséges.

A jogszabály végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Pintér Szilárd  
polgármester

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2023. (.....) önkormányzati rendelete  
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló  
40/2020. (XII. 19.) 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) és (4), 5. § (3), 12. § (5), 19. § (1) és (2), 20. § (3), 21. § (6), 23. § (3), 27. § (2), 31. § (2), 33. § (3), 34. § (1), (3) és (6), 35. § (2), 36. § (2), 42. § (2), 84. § (1) és (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Dombóvár Város Önkormányzata Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága, valamint Humán Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 40/2020. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 22. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

*„(3a) A rendelet hatálybalépését megelőzően kötött szerződésekre a 2. mellékletet 2023. június 1-jétől kell alkalmazni azzal, hogy a bérlet díj változásáról legalább 30 nappal korábban tájékoztatni kell.”*

**2. §**

Hatályát veszti a Rendelet

- a) 1. melléklet 1.2. pontjában foglalt táblázat 2.5. sora,
- b) 1. melléklet 1.2. pontjában foglalt táblázat 2.7. sora.

**3. §**

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

Pintér Szilárd  
polgármester

Dr. Szabó Péter  
jegyző

**Részletes indokolás:**

1. §

A rendelet 2. melléklete szerinti bérleti díjak alkalmazását teszi lehetővé a Rendelet hatálybalépése előtt kötött bérleti szerződések esetében.

2. §

Az értékesített ingatlanok törlése a bérlakások jegyzékéből.

3. §

A rendelet hatályba lépésének időpontját határozza meg.

Az indokolás közzététele mellőzhető, mivel a rendeletmódosításnak nem mutatható ki jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatás