

Képviselő-testületi előterjesztés

2022. október 26.

Tárgy: Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló önkormányzati rendelet módosítása

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: I/687-1/2022

Melléklet: Hatásvizsgálati lap, Rendelet-tervezet, Indokolás

Készítette: Makói Polgármesteri Hivatal – Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyoncsoport
.....
dr. Rövidné dr. Szentandrás Edit

Témafelelős:
Barna Gábor
megbízott irodavezető

Az előterjesztést látta:
.....
dr. Kő

Véleményezésre megküldve: minden bizottság

Törvényességi véleményezésre bemutatva:
dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta
jegyző

A napirend előterjesztőjének jóváhagyása:
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Rendelet-tervezet

Ikt.sz.: I/687-I/2022

Üi.: dr. Rövidné dr. Szentandrás Edit

Tárgy: Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló önkormányzati rendelet módosítása

Melléklet: hatásvizsgálati lap, rendelettervezet, indokolás

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Makó

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2015. október 28. napján tartott testületi ülésen fogadta el az új lakásrendeletet, melyet egy alkalommal módosított.

A jelenlegi rendeletmódosítás az alábbiak szerint foglalható össze:

A háborús helyzetre és az energiaárak növekedésére a képviselő-testület a 2022. szeptemberi ülésén az energiaválság kezelésével kapcsolatban intézkedési terv elfogadásával reagált. Előírta az önkormányzati lakásokban feltöltő kártyás villany és gázórák kihelyezését, valamint a lakbérek növelését 10, illetve 20 százalékos mértékkel. A lakásokra vonatkozó költségek viselését és a bérleti díjak mértékét a lakásrendelet tartalmazza, a hivatkozott határozat végrehajtása érdekében szükséges a tervezett intézkedések és a bérleti díj növelésének rendeleten való átvezetése.

A jelenlegi gazdasági környezetben a fenti változtatások mellett indokolt további takarékosági intézkedések jogszabályi szintre emelése. A módosítással járó változások bevezetési költségeit az önkormányzat viseli, azonban hosszútávon költségmegtakarítás érhető el: a bérlők, lakáshasználók és a tulajdonos önkormányzat oldalán is, illetve növelhető az energia árak várható emelkedése időszakában a kiadások átláthatósága. A módosítás a bérlők, illetve az önkormányzat viszonyában felelős magatartást, jó partnerséget, fokozott gondosságot fogalmaz meg, a várható nehézségek közös megoldása érdekében.

A módosuló rendelkezések részletes indokolását a melléklet tartalmazza.

Tisztelt Képviselő-testület!

Fenti előterjesztésben és a mellékelte rendelet-tervezetben foglaltak alapján javaslom a Makó Város Önkormányzata lakásrendeletének módosítását.

M a k ó, 2022. október 21.


Farkas Éva Erzsébet
polgármester

1. melléklet Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelethez

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP
(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen

I. társadalmi hatásai: a tervezetnek társadalmi hatása nincs.

II. gazdasági, költségvetési hatásai: segíti az önkormányzati költségvetés stabilitását, a lakásbérlők rezsiköltségeinek előre láthatóságát.

III. környezeti következményei: a tervezetnek környezeti hatása nincs.

IV. egészségi következményei: a tervezetnek egészségi hatása nincs.

V. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: a tervezetnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs

VI. megalkotásának szükségessége: Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének 183/2022. (IX.28) MÖKT h. számú határozatának végrehajtása

VII. alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: rendelkezésre áll.

Makó, 2022. október 21.

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../.... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló önkormányzati rendelet módosításáról

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A lakásbérleti szerződést és annak módosítását közjegyzői okiratba kell foglalni. Az okiratba foglalás költsége a Bérbeadót terheli.”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése a következő i) ponttal egészül ki:

(A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:)

„i) a lakás pályázók részére 2 alkalommal történő bemutatásának időpontjait.”

3. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Önkormányzati bérlakás – törvény vagy ezen rendelet eltérő rendelkezése hiányában – határozott időre szóló szerződés alapján adható bérbe. A szerződés időtartama legfeljebb a szerződéskötést követő év április 15. napja.”

4. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 14. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A lakásbérleti szerződés megkötését követően a bérlő / lakáshasználó lakáscsere iránti kérelmet legalább az adott lakásra fennálló lakásbérleti szerződés megkötését követően az 5. § (2) bekezdésben meghatározott esetben és csak különösen indokolt, okirattal alátámasztott esetben terjeszthet elő. Különös méltánylást érdemlő körülmény pl.: tartós betegség, gyermekszületés. A lakáscsere iránti kérelem csak akkor teljesíthető, ha a cserélő feleknek nincs lakbér, lakáshasználati díj, üzemeltetési költség és közüzemi díj hátraléka és a csere tárgyát képező lakások rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vannak, vagy azok szükséges, teljeskörű felújítási költségét a cserélő

felek kölcsönösen, a cserekérelem előterjesztésével egyidejűleg vállalják és nyilatkoznak, hogy annak bérbeszámítását nem kérik a Bérbeadótól.”

5. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Bérelő és a lakáshasználó köteles megfizetni a lakás használatával kapcsolatban felmerült közüzemi díjakat a közműszolgáltatók által kiállított számla alapját, ezért bérelő köteles az érintett közmű szolgáltatókkal szerződést kötni a bérleti szerződés megkötésétől számított 15 napon belül.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 22. §-a a következő (1a)–(1c) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A Bérlők, lakáshasználók és a Bérbeadó ellátásbiztonságának, a rezsiköltségek tervezhetőségének érdekében a Bérbeadó az áram és gázszolgáltatás vonatkozásában a tulajdonát képező lakásokat előre fizetős mérőórával látja el és viseli ennek technikai-beszerelési költségeit.

(1b) A Bérelő és a lakáshasználó köteles a Bérbeadó vagy a közműszolgáltató által megküldött értesítés kézhezvételét követően legkésőbb 15 napon belül az előrefizetős mérőórák rendszerbe való bekapcsolásához szükséges jognyilatkozatokat megtenni, a közüzemi szolgáltatási szerződések módosítását aláírni és azokat a Bérbeadónak átadni.

(1c) Az előfizetős mérési módszerre való átálláshoz szükséges jognyilatkozatok, szerződésmódosító okiratok aláírása a Bérelőre vagy a lakáshasználóra fennálló bérleti díj-, használati-díj-, közüzemi díj-, üzemeltetési költség-hátralék fennállása esetén is megköthető, ideértve a bérleti szerződés módosítást és lakáshasználói nyilatkozatot, lakáshasználóval kötött megállapodást is.”

6. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 23. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A rendkívüli felmondás indokai:

- a) együttélési szabályok, házirend sorozatos és durva megsértése, többszöri figyelmeztetés ellenére;
- b) alkoholizálás, összeférhetetlenség, minden olyan magatartás, mely eltér a házirendben rögzített magatartási normáktól, és zavarja a többi lakó nyugalmát;
- c) közüzemi szolgáltatási szerződés megkötésének és a jogszabály által előírt módosításának elmaradása;
- d) közüzemi szolgáltatással kapcsolatos, jogszabály által előírt jognyilatkozatok elmulasztása,
- e) 60 napon túli közüzemi díj hátralék fennállása;
- f) bérelő nem életvitelszerűen lakja a tárgyi bérleményt, kivéve a 25. § (4) bekezdésében foglaltak megvalósulása esetén.”

7. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

8. §

Ez a rendelet 2022. november 1-jén lép hatályba, és hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Farkas Éva Erzsébet s. k.
polgármester

dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta s. k.
jegyző

1. melléklet

1. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pont a)–e) alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„a) összkomfortos, iparosított technológiával épült lakás: 228,- Ft/m²,

b) összkomfortos nem iparosított technológiával épült lakás: 252,- Ft/m²,

c) komfortos lakás: 198,- Ft/m²,

d) félkomfortos lakás: 88,- Ft/m²,

e) komfort nélküli lakás: 53,- Ft/m²”

2. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 2. pont a)–d) alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„a) összkomfortos lakás: 826,- Ft/m²,

b) komfortos lakás: 750,- Ft/m²,

c) félkomfortos lakás: 619,- Ft/m²,

d) komfort nélküli lakás: 550,- Ft/m²”

3. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3. pont a)–e) alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„a) összkomfortos, iparosított technológiával épült lakás: 456,- Ft/m²,

b) összkomfortos nem iparosított technológiával épült lakás: 504,- Ft/m²,

c) komfortos lakás: 396,- Ft/m²,

d) félkomfortos lakás: 176,- Ft/m²,

e) komfort nélküli lakás: 105,- Ft/m²”

INDOKOLÁS

Makó Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet módosítása tárgyú

RENDELETTERVEZET- hez

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Makó Város Önkormányzata Képviselő-testülete 183/2022 (IX.28) MÖKT határozatával az energiaválság kezelésével kapcsolatban intézkedési terv elfogadásával reagált. Előírta az önkormányzati lakásokban feltöltő kártyás villany és gázórák kihelyezését valamint a lakberek növelését 10 illetve 20 százalékos mértékkel. A lakásokra vonatkozó költségek viselését és a bérleti díjak mértékét a lakásrendelet tartalmazza, a hivatkozott határozat végrehajtása érdekében szükséges a tervezett intézkedések és a bérleti díj növelésének rendeleten való átvezetése.

A jelenlegi gazdasági környezetben a fenti változtatások mellett indokolt további takarékosági intézkedések jogszabályi szintre emelése.

Az előterjesztés a módosítások átvezetésével tesz javaslatot a rendeletmódosításra.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

az 1. §-hoz

A lakásbérleti szerződések közjegyző előtt történő aláírása az esetleges hátralékkezelési eljárások gyorsabb és kevesebb költséggel járó lefolytatását eredményezi.

2. §-hoz

A lakások pályázati eljárás során történő bemutatása a bérlők korrekt tájékoztatását szolgálja, ezáltal a bérlők megalapozottan terjeszthetik elő igényüket, pályázatukat, vállalásukat.

a 3. §-hoz

A bérleti szerződések időtartamát határozza meg a szerződéskötést követő év április 15. napjában.

a 4. §-hoz

A lakáscserére vonatkozó módosítás a jelenlegi gyakorlatnál szigorúbb. Alkalmazásával cserére továbbra is van lehetőség, de csak kivételesen indokolt esetben. Az esetek köre példálódzó jellegű felsorolás.

az 5. §-hoz

A közüzemi díjakkal kapcsolatos módosítás az előrefizetős mérési szisztéma bevezetéséhez szükséges. A rendszer elindításához szükséges ráfordítást az önkormányzat vállalja, a rendszer bevezetése megkülönböztetés nélkül minden bérlakásra vonatkozik. Ezzel a változtatással a

lakások használói pontosan tervezhetik, nyomon követhetik az áram és gáz rezsi-kiadásait, az önkormányzat oldalán pedig várhatóan nem keletkezik nagy összegű, a bérlők által ki nem fizetett hátralék

a 6. §-hoz

A rendkívüli felmondási okok kiegészítése a mérőórák rendszerének bevezetéséhez kapcsolódó, azok végrehajtását támogató szabály. A közüzemi díjhátraléokra vonatkozó módosítás, ami az eddigi 30 napos előírást 60 napra módosítja, a bérlők fizetési nehézségeinek nagyobb toleranciával való kezelését szabályozó, az eddigieknél életszerűbb megoldás.

a 7. §-hoz

A lakbérek mértékének tételes módosítása a 183/2022 (IX.28) MÖKT határozat végrehajtása érdekében történik. Az önkormányzat a bérleti díjak mértékét a lakásrendelet hatályba lépése óta, azaz közel 7 éve nem emelte.

a 8. §-hoz

A rendelet hatálybalépését és hatályvesztését határozza meg.