



Kiszombor Nagyközség Polgármesterétől

6775 Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 8.

Tel: 62/525-090

E-mail: ph@kiszombor.hu

Üsz.: 22-90/2024.

Tárgy: a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet módosítása

**Kiszombor Nagyközség Önkormányzatának
Képviselő-testülete**

KISZOMBOR

Tisztelt Képviselő-testület!

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal a CS/B01/02787-1/2024. ikt. számon szakmai segítségnyújtással élt a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 19/2023. (IX. 26.) önkormányzati rendelet vonatkozásában.

A Kormányhivatal a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 5. § (3) bekezdése alapján javasolja, hogy az önkormányzati rendelet kerüljön kiegészítésre és a Képviselő-testület szabályozza az önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérleti részére történő bérbeadásának feltételeit, mivel azt a 2023. szeptemberében elfogadott új lakásrendelet nem szabályozta.

Az önkormányzat lakásállománya nem igazán teszi lehetővé 1993. évi LXXVIII. törvényben szabályozott társbérleti lakrész létrejöttét, nem is fordult elő még társbérleti jogviszony a hivatkozott törvény hatálybalépését követő 30 évben, de ki sem lehet zárni, így javasoljuk, hogy 1993. évi LXXVIII. törvény 5.§ (3) bekezdésére alapján az Önkormányzati rendelet szabályozza az önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérleti részére történő bérbeadásának feltételeit.

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 19/2023. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 3. melléklete tartalmazza a lakbérre vonatkozó rendelkezéseket. A bérleti díjak megállapítása vonatkozásában a KSH gyorsjelentését kívánjuk felhasználni, amely szerint 2023-ban az előző évhez képest átlagosan 17,6%-kal nőttek a fogyasztói árak. Ennek figyelembevételével kerülne szabályozásra bérleti díj 2025. január 1. napjától. A rendelet tervezetben Ft/m²/hó mértékben meghatározott bérleti díjak nettó értékek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és döntését meghozni szíveskedjen.

Kiszombor, 2024. október 24.

Tisztelettel:



Szűrbik Imre
polgármester

**Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2024. (X. 29.) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló
19/2023. (IX. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 4. § (3) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 5. § (3) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (3) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 35. § (2) bekezdés és 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletének b) pontjának felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérbeadására, a lakásbérlet tartamára, megszüntetésére, a lakbér mértékére, valamint azok értékesítésére a következő rendeletet alkotja.

1. §

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 19/2023. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 10. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az önálló bérleti jogviszony vagy a bérlőtársi jogviszony abban az esetben alakulhat át társbérleti jogviszonnyá, ha az a családi kapcsolatok változása miatt (pl.: házasság felbontása, élettársi kapcsolat megszűnése) indokoltá válik. Ebben az esetben az addigi bérlőtársak közös kérelmére az eredeti bérleti szerződést a polgármester módosítja a társbérlők helyiséghasználatra vonatkozó megállapodása szerint. Amennyiben a társbérlők a helyiséghasználatra vonatkozóan nem jutnak egyezségre, vagy más hatóság, vagy bíróság ilyen tartalmú döntést nem hozott, akkor a polgármester jelöli ki a kizárólagosan és közösen használandó helyiségek körét, továbbá az arányosan megosztott bérleti díjak összegét. Megosztott bérleti díjak esetén a megosztott díjak együttes összege nem haladhatja meg a lakásra vonatkozó teljes összegű bérleti díj összegét.

(8) Ha társbérleti lakrész megüresedik, akkor az Önkormányzat a lakásban maradó másik társbérlő részére biztosítja a megüresedett társbérleti lakrész bérleti jogát. Amennyiben a lakásban maradó társbérlő él a bérlet lehetőségével, akkor a polgármester az eredeti szerződést módosítja. Ebben az esetben a lakásban maradó társbérlőnek vállalnia kell, hogy a lakásra vonatkozó teljes összegű bérleti díjat megfizeti. Amennyiben a lakásban maradó társbérlő nem él a teljes lakás bérleti jogával, akkor az Önkormányzat a másik társbérlő kizárólagos használatában lévő helyiségeket lezárja és ezekre pályázatot nem hirdet a lakásban maradó társbérlő bérleti jogviszonyának időtartama alatt.”

2. §

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 19/2023. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 19/2023. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. § (3) bekezdése.

4. §

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

Szurbik Imre
polgármester

dr. Gácsi Zoltán
jegyző

A rendelet kihirdetésének időpontja: 2024. október

dr. Gácsi Zoltán
jegyző

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

**Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló
19/2023. (IX. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló
_____/2024. (_____) önkormányzati rendelethez**

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen:

Társadalmi hatás: Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal a CS/B01/02787-1/2024. ikt. számon szakmai segítségnyújtással élt a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 19/2023. (IX. 26.) önkormányzati rendelet vonatkozásában.

A Kormányhivatal a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 5. § (3) bekezdése alapján javasolja, hogy az önkormányzati rendelet kerüljön kiegészítésre és a Képviselő-testület szabályozza az önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérelő részére történő bérbeadásának feltételeit, mivel azt a 2023. szeptemberében elfogadott új lakásrendelet nem szabályozta.

Az önkormányzat lakásállománya nem igazán teszi lehetővé 1993. évi LXXVIII. törvényben szabályozott társbérleti lakrész létrejöttét, nem is fordult elő még társbérelői jogviszony a hivatkozott törvény hatálybalépését követő 30 évben, de ki sem lehet zárni, így javasoljuk, hogy 1993. évi LXXVIII. törvény 5.§ (3) bekezdésére alapján az Önkormányzati rendelet szabályozza az önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérelő részére történő bérbeadásának feltételeit.

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérlelt terhelő bérleti díj összege az elmúlt évinflációs mértékével megegyezően 17,6 %-kal növekszik.

Gazdasági hatás: nem jelentős.

Költségvetési hatás: a lakások és helyiségek bérleti díjával az önkormányzat bevétele növekszik.

Környezeti és egészségi következmények: a lakásbérlet által a lakosság lakhatási igényeinek kielégítése, a lakhatási körülményeinek javulása.


Adminisztratív terheket befolyásoló hatás: nem jelentős, de a jelenlegi bérleti szerződések felülvizsgálatát igényli.

A jogszabály megalkotásának szükségessége: a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal a CS/B01/02787-1/2024. ikt. számon szakmai segítségnyújtással élt a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 19/2023. (IX. 26.) önkormányzati rendelet vonatkozásában.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: az alkalmazáshoz szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.

Kiszombor, 2024. október 24.




Dr. Gácsi Zoltán
jegyző

INDOKOLÁS

**Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló
19/2023. (IX. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló
_____/2024. (_____) önkormányzati rendelethez**

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal a CS/B01/02787-1/2024. ikt. számon szakmai segítségnyújtással élt a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 19/2023. (IX. 26.) önkormányzati rendelet vonatkozásában.

A Kormányhivatal a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 5. § (3) bekezdése alapján javasolja, hogy az önkormányzati rendelet kerüljön kiegészítésre és a Képviselő-testület szabályozza az önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérelő részére történő bérbeadásának feltételeit, mivel azt a 2023. szeptemberében elfogadott új lakásrendelet nem szabályozta.

Az önkormányzat lakásállománya nem igazán teszi lehetővé 1993. évi LXXVIII. törvényben szabályozott társbérleti lakrész létrejöttét, nem is fordult elő még társbérelői jogviszony a hivatkozott törvény hatálybalépését követő 30 évben, de ki sem lehet zárni, így javasoljuk, hogy 1993. évi LXXVIII. törvény 5.§ (3) bekezdésére alapján az Önkormányzati rendelet szabályozza az önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérelő részére történő bérbeadásának feltételeit.

A rendelet tervezet a bérleti díjak vonatkozásában az elmúlt időszak jelentős inflációjával megegyező, 17,6 %-os mértékű emelésre tesz javaslatot. A megemelt bérleti díj nyújt fedezetet az előregező lakásállomány karbantartási munkái, illetve a szükséges felújítások során felmerülő kiadások fedezésére.

A rendelet-tervezet az uniós jogból eredő kötelezettségekkel összhangban áll, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 20. §-ában foglalt egyeztetési kötelezettség a rendelet tervezetével szemben nem áll fenn.

A rendelet ezen indokolását a Nemzeti Jogszabálytárban közzé kell tenni.

Kiszombor, 2024. október 24.



Dr. Gácsi Zoltán
jegyző