

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló **15/2022. (XI. 28.) önkormányzati rendelet** (továbbiakban: lakásrendelet) módosítása a végbement lakáspiaci változások miatt vált szükségessé, illetve a Kartali Közös Önkormányzati Hivatal megszűnése után létrejött Kartali Polgármesteri Hivatal jogi személy átvezetése miatt a jogszabályban.

A jelenlegi jogszabály alapján:

A lakbér mértéke, a külön szolgáltatás díja

22. § (1) A bérlő a bérbeadó részére köteles havonta a lakáshasználati jog ellenértékét – továbbiakban lakbér – megteríteni.

(2) A lakbért a bérlő előre, de legkésőbb a tárgy hó 15. napjáig a Kartali Közös Önkormányzati Hivatal által a rendelkezésére bocsátott postautalványon köteles megfizetni.

(3) A bérlőt késedelmes lakbérfizetés esetén a Ptk-ban szabályozott mértékben késedelmi kamat megfizetése is terheli, illetve ebben az esetben a bérbeadó egyéb jogkövetkezményt is alkalmazhat vele szemben.

23. § A lakbér mértéke:

a) összkomfortos lakás esetén 1000 Ft/m²/hó

b) szociális helyzet alapján bérbe adott összkomfortos lakás esetén 300 Ft/m²/hó.

24. § (1) A lakást jogcím nélkül használó személy által fizetendő lakáshasználati díj a lakáshasználat megállapításának időpontjától számított 2 hónapon belül megegyezik a lakbér mértékével.

(2) A lakáshasználati jog megállapításától számított 2 hónapon túl havonta automatikusan további 30%-kal emelkedik a használati díj mértéke, melynek legmagasabb összege nem haladhatja meg a lakás mindenkori bérének tízszeresét.

A szabályozás alapján a bérleti díjak 2023-ban kerültek megemelésre. Az elmúlt közel három évben a lakbér mértéke nem emelkedett és az is elmondható, hogy a bérleti díj jóval a piaci árak alatt van. Javasolom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy 2026. január 1-jétől a bérleti díjak az alábbiak szerint kerüljenek megállapításra.

23. § A lakbér mértéke:

a) összkomfortos lakás esetén Ft/m²/hó

b) szociális helyzet alapján bérbe adott összkomfortos lakás esetén Ft/m²/hó.

Tekintettel arra, hogy a bérbeadó jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani a Kartali Polgármesteri Hivatal munkatársai értesítik a bérlőket az új bérleti díjról, jegyző asszony pedig előkészíti a szerződésmódosításokat.

A rendelet 29. §. (2) bekezdése értelmében a Képviselő-testület minden év november 30-ig felülvizsgálja a bérleti díjak mértékét. Áttekintve a korábbi lakásbérleti szerződéseket, a lakbér mértékének változásáról 90 nappal korábban kell értesíteni a bérlőket, emiatt javaslom a január 1-jétől történő emelést.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni, a rendeletalkotást támogatni szíveskedjenek.

Kartal, 2025.09.

Oláh Klára Mária
polgármester

Kartal Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

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

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló
15/2022. (XI. 28.) önkormányzati rendelet módosítása

[1] Kartal Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete annak céljából, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályok a piaci viszonyokra jobban alkalmazhatóak legyenek, valamint elősegítsék a felelős és átlátható működést az alábbi rendeletet alkotja.

[2] Kartal Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 42 § 1. pontjában, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3 § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről az alábbi rendeletet alkotja.

1. §

Kartal Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 15/2022. (XI. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásr.) 22. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

22. § (3) A lakbért a bérlő előre, de legkésőbb a tárgyható 15. napjáig a Kartali Polgármesteri Hivatal által kiállított számla ellenében köteles megfizetni.

2. §

A Lakásr. 23. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

23. § A lakbér mértéke:

a) összkomfortos lakás esetén Ft/m²/hó

b) szociális helyzet alapján bérbe adott összkomfortos lakás esetén Ft/m²/hó.

3. §

Ez a rendelet 2026. január 1. napján lép hatályba.

Kartal, 2025. szeptember „ „

Oláh Klára Mária

dr.- Lukács Adrienn

polgármester

jegyző

ZÁRADÉK:

Jelen önkormányzati rendeletet 2025. szeptember án/én kihirdettem.

dr. Lukács Adrienn

jegyző

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Kartal Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete annak céljából, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 15/2022. (XI. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) szabályozza széleskörűen.

A Lakásrendelet 23. § szabályozza a bérleti díj összegét, melyet jelen rendeletalkotással felülvizsgál. A mindenkori bérleti díj összege utoljára 2022-ben került módosításra és 2023-tól kerül alkalmazásra.

Részletes indokolás

Az 1.§-hoz A Kartali Közös Önkormányzati Hivatal megszűnése után létrejött Kartali Polgármesteri Hivatal jogi személy átvezetését tartalmazó módosító rendelkezés.

A 2.§-hoz A mindenkori lakbér összegét módosító rendelkezés.

A 3.§-hoz A Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmazó szakasz.

Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény rendelkezései alapján a jogszabályok előkészítése során a jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit, valamint a jogszabály tervezetéhez indokolást csatol és jogszabálytervezetet véleményeztet a érintett hatóságokkal is.

A törvényi előírásoknak megfelelően az alábbiakban bemutatásra kerül a tárgyi rendelet előzetes hatásvizsgálata, indoklása és a jogszabálytervezet előzetes véleményezése.

Társadalmi hatása: A rendeletmódosítás elősegíti a mobilitást a lakásbérleti jogviszonyok típusai között, valamint a gyakorlati alkalmazhatóságot fokozza.

Gazdasági hatása: A rendeletmódosításba foglaltak a költségvetésre való kihatása bevételt növelő hatású.

Környezeti és egészségi következmények: A rendelet végrehajtásának nincs a környezetre vagy az egészségre gyakorolt hatása.

Az adminisztratív terheket befolyásoló hatás: A rendelet módosítása összességében jelentős adminisztratív terhet nem ró az Önkormányzatra.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következménye: A jogszabály megalkotása a gyakorlati alkalmazást hatékonyabbá teszi.

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