



NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK

1105-1

Ügyiratszám: Önk/ - /2025.

Ügyintéző: dr. Fülöp Enikő

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez –

a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 23/2020. (IX.30.) önkormányzati rendelet módosítására

Tisztelt Képviselő Testület!

Nyírbátor Város Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 23/2020. (IX.30.) önkormányzati rendelet alkalmazásának tapasztalatai alapján az alábbi módosításokat javaslom a bérbeadói feladatokat ellátó Nyírbátori Vagyonkezelő és Szolgáltató Intézmény vezetőjével történt egyeztetés alapján:

- a) A költségalapon meghatározott lakbérű és a Szénaréti Lakópark területén lévő lakások igénylésére vonatkozó feltételeket célszerű kiegészíteni azzal, hogy az igénylő legalább 2 éves társadalombiztosítási jogviszonnyal rendelkezzen. Ezzel tovább biztosítva azt, hogy fizetőképes bérlők kerüljenek a lakásokba.
- b) Az elmúlt években a költségelven működtetett bérlakás-állományra, valamint a Szénaréti Lakópark területén lévő bérlakás-állományra beadott igénylők közül többen, többszöri lakásfelajánlás esetén sem fogadták el az általuk igényelt lakásokat, de a nyilvántartásból történő törlésüket sem kérték. A lakások minél gördülékenyebben történő kiutalása miatt javaslom, hogy háromszori lakásfelajánlás után a rendelet felhatalmazása alapján a beadott igény törölődjön, illetve a beadott igény szünetelésére se legyen lehetőség.
- c) A bérlőkijelölési joggal terhelt lakásoknál is célszerű a kauciót alkalmazni, a munkaköri lakásokra vonatkozó előírások szerint.
- d) A Lakásrendelet 15. § (9) bekezdése alapján önkormányzati bérleti jogviszonnyal maximum 10 évig rendelkezhet a bérlő és a bérleti jogviszony fennállása alatt vele együtt költöző házastársa/élettársa. Ezen rendelkezés 2020. október 1-el történő hatályba lépésével a képviselő-testület nem kívánta hátrányos helyzetbe hozni azokat a bérlőkkel együttélő gyermekeket, akik új bérlakásba kívánnak költözni. A megengedő rendelkezés azonban visszaélésre ad okot, mert a gyakorlatban a 10 év lejártát követően a bentlakó gyermek pályázza meg ugyanazt a lakást, és marad a szülőkkel együtt ugyanabban a lakásban. Ráadásul kedvezőbb bérleti díjért, mert a második 5 évben a szülő másfélszeres bérleti díjat fizet, míg az újonnan pályázó gyermek a rendeletben meghatározott alap bérleti díjat. Javaslom a pályázatra történő jelentkezésnél megtiltani, hogy ugyanarra a lakásra ne adhasson be pályázatot az a gyermek, aki az adott lakásban már 10 évig lakott.

- e) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 21. § (2) bekezdése szerint „Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.” Az Ltv. 21. § (6) bekezdés szerint „Önkormányzati lakás esetén, ha a befogadáshoz a bérbeadói hozzájárulás szükséges, ennek feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.”

A Lakásrendelet 19. § (1) bekezdése szerint: „A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával az Ltv 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeken kívül a lakásba befogadhatja:

- az élettársát,

- testvérét, valamint

- a bérleti jogviszony folytatására egyébként nem jogosult unokáját...”Tekintettel arra, hogy a jelenleg hatályos Lakásrendelet az élettárs befogadását is engedi, célszerű az élettárs gyermekeinek befogadását is engedélyezni. A gyermeknek egy lakcímen kell lennie az édesanyjával, viszont jelenleg hiába van meg a szándék a bejelentkezésre, a Lakásrendelet nem ad erre lehetőséget.

- f) Javaslom a kaució mértékének 7.500 Ft/m² összegre történő megemelését. Az elmúlt több mint 10 évben a kaució mértéke 5.000 Ft/m² áron volt a mindenkoriban hatályos Lakásrendeletben meghatározva. A kaució letéti forma, mely arra szolgál, hogy amennyiben a bérlő nem az átadáskori állapotban adja vissza a bérleményt, abban az esetben a bérbeadó jogosult az eredeti állapot helyreállításához szükséges költségeket abból levonni. Az elmúlt években, mind az anyagárak, mind a vállalkozói díjak megnövekedtek, így akár már egy lakás festése sem finanszírozható a jelenleg befizetett kaució mértékéből. A kaució részletekben történő megfizetésére továbbra is lenne lehetőség.

Mindezek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet-tervezetet véleményezni és elfogadni szíveskedjenek.

Nyírbátor, 2025. szeptember 19.

Tisztelettel:

**Máté Antal s.k.
polgármester**

Tájékoztatás az előzetes hatásvizsgálat eredményéről

1. A tervezett önkormányzati rendelet valamennyi jelentősnek ítélt hatása, így különösen:

- a) **társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:** A korábbi rendelethez képest a jelenlegi rendelet-tervezetnek társadalmi, gazdasági hatása a lakosságra nézve nincs, mivel a korábbi szabályozást rendszerezi és új jogszabály alkotási követelményeknek megfelelően szerkeszti.
- b) **környezeti és egészségi következményei:** A rendelet-tervezetben foglaltak végrehajtásának közvetlen környezeti és egészségügyi következményei nincsenek.
- c) **adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:** A rendelet-tervezetben foglaltak végrehajtásának adminisztratív terheket befolyásoló lényeges hatása nincs.

2. A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A jogszabály megalkotása kötelező jogalkotási tárgykör, a lakások bérbeadásának megváltozott szabályait szükséges átvezetni az alaprendeleten.

3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti, pénzügyi feltételek az önkormányzatnál rendelkezésre állnak.

Nyírbátor, 2025. szeptember 19.

Máté Antal sk.

polgármester

Indokolás a rendelet-tervezethez

a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 23/2020. (IX.30.) önkormányzati rendelet módosítására

1. Az önkormányzati rendelet megalkotásának

a) társadalmi oka és célja:

A költségalapon meghatározott lakbérű és a Szénaréti Lakópark területén lévő lakások igénylésére vonatkozó feltételeket célszerű kiegészíteni azzal, hogy az igénylő legalább 2 éves társadalombiztosítási jogviszonnyal rendelkezzen. Ezzel tovább biztosítva azt, hogy fizetőképes bérlők kerüljenek a lakásokba.

Az elmúlt években a költségelven működtetett bérlakás-állományra, valamint a Szénaréti Lakópark területén lévő bérlakás-állományra beadott igénylők közül többen, többszöri lakásfelajánlás esetén sem fogadták el az általuk igényelt lakásokat, de a nyilvántartásból történő törlésüket sem kérték. A lakások minél gördülékenyebben történő kiutalása miatt javaslom, hogy háromszori lakásfelajánlás után a rendelet felhatalmazása alapján a beadott igény törlődjön, illetve a beadott igény szünetelésére se legyen lehetőség.

A bérlőkijelölési joggal terhelt lakásoknál is célszerű a kauciót alkalmazni, a munkaköri lakásokra vonatkozó előírások szerint.

A Lakásrendelet 15. § (9) bekezdése alapján önkormányzati bérleti jogviszonnyal maximum 10 évig rendelkezhet a bérlő és a bérleti jogviszony fennállása alatt vele együtt költöző házastársa/élettársa. Ezen rendelkezés 2020. október 1-el történő hatályba lépésével a képviselő-testület nem kívánta hátrányos helyzetbe hozni azokat a bérlőkkel együttélő gyermekeket, akik új bérlakásba kívánnak költözni. A megengedő rendelkezés azonban visszaélésre ad okot, mert a gyakorlatban a 10 év lejártát követően a bentlakó gyermek pályázza meg ugyanazt a lakást, és marad a szülőkkel együtt ugyanabban a lakásban. Ráadásul kedvezőbb bérleti díjért, mert a második 5 évben a szülő másfélszeres bérleti díjat fizet, míg az újonnan pályázó gyermek a rendeletben meghatározott alap bérleti díjat. Javaslom a pályázatra történő jelentkezésnél megtiltani, hogy ugyanarra a lakásra ne adhasson be pályázatot az a gyermek, aki az adott lakásban már 10 évig lakott.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 21. § (2) bekezdése szerint „Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.” Az Ltv. 21. § (6) bekezdés szerint „Önkormányzati lakás esetén, ha a befogadáshoz a bérbeadói hozzájárulás szükséges, ennek feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.”

Jelenleg hatályos Lakásrendelet az élettárs befogadását is engedi, célszerű az élettárs gyermekeinek befogadását is engedélyezni. A gyermeknek egy lakcímen kell lennie az édesanyjával, viszont jelenleg hiába van meg a szándék a bejelentkezésre, a Lakásrendelet nem ad erre lehetőséget.

b) **gazdasági oka és célja:** Nem releváns.

c) **szakmai oka és célja:**

A jogszabályszerkesztésről szóló törvény előírásainak való megfelelés.

2. A jogi szabályozás várható hatása:

A rendelet megalkotásakor nincs olyan uniós jogból eredő kötelezettség, amellyel kapcsolatban az összhangot meg kellene teremteni. Az új rendeleti formában való megjelenés mindenképpen könnyebbé teszi a szabályozás átláthatóságát, amelyet a rendelet-módosítással nem lehetett volna elvégezni.

Nyírbátor, 2025. szeptember 19.

Máté Antal s.k.

polgármester

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2025. (IX. 24.) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 23/2020. (IX.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Nyírbátor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 23/2020. (IX.30.) önkormányzati rendelet módosításáról e rendeletet alkotja.

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

1. §

A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 23/2020. (IX.30.) önkormányzati rendelet 8. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A Rendelet 3. § (1) bekezdés b) pontjába tartozó kertes beépítésű lakások esetében a kaució mértéke 2.500 Ft/m², egyéb esetben 7.500 Ft/m².”

2. §

A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 23/2020. (IX.30.) önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Pályázatot az a személy nyújthat be, aki:

- a) vállalja, hogy a bérlakások bérbevételekor a kaució 50%-át előre egy összegben, míg a fennmaradó összeget 6 hónapon keresztül folyamatosan, havi egyenlő kamatmentes részletekben megfizetni,
- b) vállalja, hogy a liciten megajánlott többlet bérleti díjat a mindenkor érvényes lakbér összegén felül a bérleti jogviszony fennállása alatt megfizeti.”

3. §

A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 23/2020. (IX.30.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(A költségelven meghatározott lakbérű bérlakásra az jogosult, aki)

„d) legalább 2 éves folyamatos társadalombiztosítási jogviszonnyal rendelkezik.”

4. §

A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 23/2020. (IX.30.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(A Szénaréti Lakópark területén lévő bérlakásokat az igényelheti, aki)

„d) legalább 2 éves folyamatos társadalombiztosítási jogviszonnyal rendelkezik.”

5. §

(1) A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 23/2020. (IX.30.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A lakásbérleti szerződés az alábbi szabályok figyelembe vételével köthető meg:)

„f) a kaució mértéke 7.500 Ft/m². A szerződéskötéssel egyidőben a kaució összegének 50%-át letétbe kell helyezni, a másik 50%-ot 6 havi kamatmentes részletben kell megfizetni a havi lakbér megfizetésével együtt.”

(2) A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 23/2020. (IX.30.) önkormányzati rendelet 12. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Amennyiben a költségalapon meghatározott lakbérű lakások igénylőinek nyilvántartásában szereplő, valamint a Szénaréti Lakópark területén lévő lakásokra vonatkozó bérlőkijelölési névjegyzéken szereplő igénylő harmadik alkalommal sem fogadja el a számára felajánlott lakást vagy három alkalommal 8 napon belül nem nyilatkozik a lakás elfogadásáról, a bérbeadó a nyilvántartásból, a Közszolgáltatási Bizottság a névjegyzékből törli az igénylőt. A nyilvántartásba vett lakásigény szünetelésére nincs lehetőség.”

6. §

A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 23/2020. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A kaució mértéke 7.500 Ft/m². A szerződéskötéssel egyidőben a kaució összegének 50%-át letétbe kell helyezni, a másik 50%-ot 6 havi kamatmentes részletben kell megfizetni a havi lakbér megfizetésével együtt.”

7. §

A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 23/2020. (IX.30.) önkormányzati rendelet 14. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A bérlőkijelölési (bérlő-kiválasztási) jog alapján történő bérbeadás esetén a kaució megfizetésére a munkaköri lakásokra vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.”

8. §

A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 23/2020. (IX.30.) önkormányzati rendelet 15. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Önkormányzati bérleti jogviszonnyal maximum 10 évig rendelkezhet a bérlő és a bérleti jogviszony fennállása alatt vele együtt költöző házastársa/élettársa, mely időtartamba nem számít bele a határozatlan időtartamú bérleti jogviszony. Amennyiben az önkormányzati bérleti jogviszony megszűnik, és ugyanarra a lakásra a korábbi bérlő gyermeke pályázik, úgy az önkormányzati bérleti jogviszonyba be kell számítani azt az időt, amelyet a szülővel együtt költöző gyermek az ingatlanban életvitelszerűen töltött, illetve ott lakóhelye volt. A bérbeadónak az (1) bekezdés szerinti lakásbérleti szerződés megkötése során mindezekre figyelemmel kell lennie.”

9. §

A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 23/2020. (IX.30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával az Ltv 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeken kívül a lakásba befogadhatja:

- a) az élettársát, valamint annak gyermekeit,
- b) testvérét és
- c) a bérleti jogviszony folytatására egyébként nem jogosult unokáját feltéve, ha:- a befogadott személyek a város közigazgatási területén beköltözhető ingatlannal, vagy önkormányzati tulajdonú lakásra lakásbérleti jogviszonnyal nem rendelkeznek, és a befogadás után a család minden tagjára 6 m² lakóterület még biztosítható, illetve a lakásban állandó lakóhelyet létesít.”

10. §

A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 23/2020. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bérbeadó a piaci lakbér alkalmazásával beszedett – az e rendeletben szabályozott mértékű bérleti díjat meghaladó összegű – többlet bérleti díjat az éves beszámolójában külön kimutatja. A lakások felújítására a visszaadáskori állapot figyelembevételével kerül sor.”

11. §

A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 23/2020. (IX.30.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 7. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„7.) 2023. március 1-et követően felújításban részesült komfortos és összkomfortos lakás esetében 1.430,-Ft/m²/hó”

12. §

Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 23/2020. (IX.30.) önkormányzati rendelet 10. § (8) bekezdése.

13. §

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

K.m.f.

Máté Antal
polgármester

dr. Bora Bernadett
jegyző