

Csurgó Város Polgármesterétől
8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.
Telefon: 82/471-388
Fax: 82/471-095
e-mail: polgarmester@csurgo.hu



Hivatali Kapu azonosítók:
Hivatal rövid neve: CSURGOONK
KRID: 651130331

Ügyiratszám: CSU/3633-1/2025.
Ügyintéző: dr. Szabó Melinda
Telefonszám: 82/471-388/126

Előterjesztés a lakások bérletéről és lakbérekről szóló 16/2023. (X.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Csurgó Város Önkormányzata 2023. október 26. napján megtartott képviselő-testületi ülésén alkotta meg a lakások bérletéről és lakbérekről szóló 16/2023. (X.30.) önkormányzati rendeletét.

Az önkormányzat gazdasági helyzetének javítását célzó költségtakarékossági intézkedések körében felmerült, hogy szükséges lenne az önkormányzati lakások burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek megosztására vonatkozó megállapodás felülvizsgálata.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 10. §-a alapján:

(1) A bérbeadó köteles gondoskodni

- a) az épület karbantartásáról;
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(2) Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő — az (1) bekezdésben nem említett — egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása az irányadó.

(3) A feleknek meg kell állapodniuk abban is, hogy a bérelő a bérbeadótól átvállalt kötelezettség teljesítése esetén milyen mértékű lakbértérletre tarthat igényt.

Az Ltv. 91/A. § 17. pontja értelmében e törvény alkalmazásában:

17. Az épület központi berendezései általában a következők:

- a) a központos fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor stb.) is;
- b) a víz-, a csatorna- és a gázvezeték, a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is;
- c) az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is;
- d) a több lakást szolgáló szellőztető berendezés;
- e) a központi antenna az erősítő berendezéssel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és csatlakozóaljzat is;
- f) a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhálózattal;

- g) a személy- és teherfelvonó;
- h) a háziszemét gyűjtésére szolgáló berendezés;
- i) a több lakást szolgáló kút, a hozzá tartozó szerelvényekkel;
- j) a több lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés.

Az Ltv. 13. § (1) bekezdése szerint a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

Az Ltv. 9. § (1) bekezdése alapján önkormányzati lakás esetén, ahol a törvény a bérbeadó és bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében önkormányzati rendelet határozza meg.

Ismert gyakorlat, hogy a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek is a bérlőt terhelik.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17-18. §-a szerint a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit, az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Képviselő-testületet tájékoztatja, továbbá a jogszabály-tervezethez indokolást csatol.

Hivatkozott jogszabály helyek alapján a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbiakról tájékoztatom:

A rendelet-tervezet címe: Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. () önkormányzati rendelete a lakások bérletéről és lakbérekről szóló 16/2023. (X.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai: Az önkormányzati vagyonnal való hatékony gazdálkodáshoz, a lakásállomány gazdaságos fenntartásához indokolt a jelenleg hatályos rendelet módosítása.

Környezeti és egészségi következmények: Környezeti és egészségügyi következmények nem várhatóak.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások: A rendelet végrehajtása során az adminisztratív terhek nem növekednek.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A gazdasági környezetben bekövetkező változások miatt szükséges a jelenleg hatályos rendelet módosítása, a rendelet megalkotása az ésszerű gazdálkodás elvét követi.

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

Indokolás

Általános indokolás:

Az önkormányzati vagyonnal való hatékony gazdálkodáshoz, a lakásállomány gazdaságos fenntartásához elengedhetetlen a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére vonatkozó megállapodás tartalmának felülvizsgálata, módosítása.

Részletes indokolás:

- 1 § A bérelő kötelezettségeiről rendelkezik
- 2 § A bérbeadó kötelezettségéről rendelkezik ötvenezer forint összeget meghaladó pótlás, csere esetén
3. § A bérbeadó kötelezettségeiről rendelkezik.
4. § A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezetet tárgyalja meg, és alkossa meg rendeletét.

Csurgó, 2025. augusztus 19.

Ilia Csaba
polgármester



Ellenjegyezte:


Torma László
jegyző

**Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati
rendelete
a lakások bérletéről és lakbékekről szóló 16/2023. (X.30.)
önkormányzati rendeletének módosításáról**

[1] Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok körébe sorolja a lakás- és helyiséggazdálkodást. Az önkormányzati vagyonnal való hatékony gazdálkodáshoz, a lakásállomány gazdaságos fenntartásához elengedhetetlen a lakások burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére vonatkozó megállapodás tartalmának módosítása.

[2] Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében és 19. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások bérletéről és lakbékekről szóló 16/2023. (X.30.) önkormányzati rendeletének 23. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a bérletet terhelik.”

2. §

Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások bérletéről és lakbékekről szóló 16/2023. (X.30.) önkormányzati rendeletének 23. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A 23. § (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően ötvenezer forint összeget meghaladó pótlás, csere esetén a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek bérbeadót terhelik.”

3. §

Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások bérletéről és lakbékekről szóló 16/2023. (X.30.) önkormányzati rendeletének 23. (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek üzemképes állapotáról, a közös használatra szolgáló helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.”

4. §

Ez a rendelet 2025. szeptember 1. napján lép hatályba.