

**MÁTÉSZALKA VÁROS**  
**Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**Mátészalka, Hősök tere 9.**  
**Tel.: 44/501-358 Fax.: 501-360**  
**E-mail: polgarmester@mateszalka.hu**



Száma: 2726/2017.

**ELŐTERJESZTÉS**  
**- a Képviselő-testülethez -**

**- a lakások és helyiségek bérletéről szóló 23/2016. (XII.01.) önkormányzati rendelet módosításáról-**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Mátészalka Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2016. december 01. napján tárgyalta és fogadta el a lakások és helyiségek bérletéről szóló 23/2016. (XII.01.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban Rendelet). A Rendelet előkészítési munkálatai során fogalmazódott meg, hogy a 2017. évben kerüljön megvizsgálásra és azt követően beépítésre a lakások bérleti és lakáshasználati díj fizetési kötelezettségei közzé a külön szolgáltatások köréből, a közös költség üzemeltetési része. Az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadói feladatait ellátó Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (továbbiakban Szalka-Víz Kft.) szolgáltatói váltás okán, teljes évre vonatkozó adatokat csak 2017-ben tudott szolgáltatni. Az általuk készített kimutatás a közös költség 2016. évi tényleges üzemeltetési kiadásairól és a 2017. évi tervezett üzemeltetési kiadásairól szól, mely kimutatás alapot biztosított a rendelet-módosítási javaslat elkészítéséhez. A Szalka-Víz Kft. tájékoztatása szerint, ezen költségek lakásgazdálkodási szempontból jelentősek és ezen szolgáltatásokat a bérlők veszik közvetlenül igénybe, azokat ők használják, illetve veszik annak hasznát.

A kimutatás adatai szerint városunkban a közös költséggel érintett önkormányzati bérlakások száma 63 db, a kiadásai lakásonként eltérőek. A Szalka-Víz Kft. tájékoztatása szerint a közös költség a közüzemi költségeket, az igénybe vett szolgáltatások költségét, a biztosítási díjat, a közös képviselői díjat, a kintlévőség behajtás költségeit, az üzemeltetési költségeket, a javítás, karbantartás költségeit, a felújítási költségeket és felújítási alap képzési díját foglalja magába.

A javaslatunk szerint a bérlőkre a meglévő bérleti és külön szolgáltatási díjakon felül a Szalka-Víz Kft. által a közös költségként felsorolt kiadások közül, a közös használatra szolgáló helyiségek és közös használatra szolgáló területek használatának azon költsége kerülne áthárításra, mely berendezéseket a lakók közvetlenül használnak, és használatuk a lakhatásukhoz szükséges, és ezek használata mérhető, de jelentős plusz

terhet nem jelentene számukra. Ilyen szolgáltatás az áram és fűtésszolgáltatás, továbbá ezen berendezések karbantartási költsége, továbbá a közös képviseleti díj költsége.

Példaként szeretnénk bemutatni három, eltérő helyen lévő, közös költség fizetési kötelezettséggel érintett önkormányzati bérlakás fizetési kötelezettségének alakulását.

Az Alkotmány út 2/A. szám alatt lévő 68 m<sup>2</sup> nagyságú önkormányzati bérlakás esetén az önkormányzat által jelenleg biztosított - felújítási költség és felújítási alapképzésen kívüli - közös költség összege 4.352 Ft/hó, ebből a javaslat szerint 2.203 Ft/hó kerülne áthárításra a bérlő részére.

A Szokolay Örs utca 22. szám alatti földszinti 56 m<sup>2</sup> nagyságú önkormányzati bérlakás esetén jelenleg az önkormányzat által biztosított - felújítási költség és felújítási alapképzésen kívüli - közös költség összege 2.576 Ft/hó, ebből a javaslat szerint 1.870 Ft/hó kerülne áthárításra a bérlő részére.

A Széchenyi utca 3. szám alatti 94 m<sup>2</sup> nagyságú önkormányzati bérlakás esetén jelenleg az önkormányzat által biztosított - felújítási költség és felújítási alapképzésen kívüli - közös költség összege 4.610 Ft/hó, ebből a javaslat szerint 2.270 Ft/hó kerülne áthárításra a bérlő részére.

A javaslat szerint az itt bemutatott esetekből látható, hogy a közös költség üzemeltetési részének közel 40-45 % kerülne a bérlők számára áthárításra. A Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testülete döntése alapján 2017. január 01. napjától született lakbéremelésére tekintettel javasoljuk a mérsékelt közös költség fizetési kötelezettség áthárítását.

A felek jogait és kötelezettségeit előíró rendelkezéseket a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Lakás tv.) II. fejezete tárgyalja. E fejezet 10. § (1) és (2) bekezdése szerint:

„(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.”.**

A Lakás tv. 91/A.-a, § a Lakás tv. alkalmazása során felmerülő egyes fogalmak meghatározását tartalmazza.

A közös használatra szolgáló helyiségek és közös használatra szolgáló területek felsorolását a Lakás tv. 91/A. § 10) pont a) és b) alpontja tartalmazza, mely szerint:

„10. Két- vagy többlakásos házingatlanban

a) a közös használatra szolgáló helyiségek általában: a mosókonyha, a szárítóhelyiség, a közös fürdőszoba, a közös mosdó, a közös WC, a gyermekkocsi- és kerékpártároló helyiség, a közös pince- és padlástérség (a pince- és padlásrekeszek kivételével) az épületben levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben;

b) a közös használatra szolgáló területek általában: a kapualj, a lépcsőház, a folyosó, a függőfolyosó az épületben levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek megközelítéséhez és rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben, továbbá az épülethez tartozó udvarnak, kertnek az egy építési telek nagyságát meg nem haladó része.”.

A Lakás tv. a 91/A. § 18) pontjában sorolja fel a külön szolgáltatások körébe tartozó eseteket, mely szerint:

**„18. A külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:**

- a) a vízellátás és csatornahasználat (szennyvízszállítás) biztosítása;
- b) a felvonó használatának biztosítása;
- c) a kapunyitás;
- d) a központi fűtés és melegvíz-ellátás;
- e) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető;
- f) a rádió- és televízióadók vételének biztosítása.”.

A hivatkozott joghelyek meghatározásaiban a felsorolás nem kimerítő, nem tekinthető taxatívnak. Azt, hogy ezek közül a szerződés tárgyát képező lakáshoz, helyiséghez melyik szolgáltatás tartozik, lévén önkormányzati lakásról és helyiségekről szó, a felek megállapodása helyett, az önkormányzati rendelet szabályai, rendelkezései az irányadóak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az előterjesztéshez mellékelt rendelet-tervezetet fogadja el.

Mátészalka, 2017. május 16.

Tisztelettel:

Dr. Hanusi Péter  
polgármester



Melléklet a 2726/2017. számú előterjesztéshez

## RENDELET-TERVEZET

### MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

/2017. ( . . ) önkormányzati rendelete

#### **a lakások és helyiségek bérletéről szóló 23/2016. (XII.01.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában biztosított hatáskörben, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 2. számú mellékletében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörben eljárva a lakások és helyiségek bérletéről szóló 23/2016. (XII.01.) önkormányzati rendelet módosítására a következőket rendeli el:

#### 1. §

2. A Rendelet 10. § (2) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

„g) a közös használatra szolgáló helyiségekben és a közös használatra szolgáló területen használt egyedi fogyasztással mérhető költség:

ga) áramszolgáltatása,

gb) fűtésszolgáltatása,

gc) a ga) és gb) pontokban használt berendezések karbantartási költsége, valamint,

gd) a közös képviseleti díj költsége.”

2. §

Záró rendelkezések

„A rendelet 2017. június 01. napján lép hatályba.”

**Dr. Hanusi Péter**  
polgármester

**Dr. Takács Csaba**  
jegyző

## ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Mátészalka Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2016. december 01. napján tárgyalta és fogadta el a lakások és helyiségek bérletéről szóló 23/2016. (XII.01.) önkormányzati rendeletét. A Rendelet előkészítési munkálatai során fogalmazódott meg, hogy 2017 évben kerüljön megvizsgálásra és azt követően beépítésre a lakások bérleti és lakáshasználati díj fizetési kötelezettségei közzé a külön szolgáltatások köréből, a közös költség üzemeltetési része. A Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. az általa szolgáltatott adatok a közös költség 2016. évi tényleges üzemeltetési kiadásairól és a 2017. évi tervezett közös költség üzemeltetési kiadásairól szól, mely kimutatás biztosított alapot a rendelet-módosítási javaslat elkészítéséhez.

## RÉSZLETES INDOKOLÁS

### Az 1. §-hoz

A bérbeadó a lakásbérleti szerződés alapján egyéb, külön szolgáltatást is nyújt, amelynek ellenértékét a bérlő köteles megfizetni. A Lakás tv. felsorolja a külön szolgáltatások körét, de ez a felsorolás nem taxatív. A lakhatással kapcsolatban nyújtott, a lakásbérleti szerződésben meghatározott szolgáltatásokért, közszolgáltatásokért a bérbeadót, a közszolgáltatót díjazás illeti meg. A javaslat a jelenlegi külön szolgáltatások körét egészíti ki a közös költség üzemeltetési részének bérlők részére történő áthárításával, amit az előnyösebb gazdálkodási érdekek indokolnak.

### A 2. §-hoz

A javaslat a hatálybalépéssel összefüggő rendelkezéseket tartalmazza.

## TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

<b>Rendelet-tervezet címe:</b>	Előterjesztés a lakások és helyiségek bérletéről szóló 23/2016. (XII.01.) önkormányzati rendelet módosításáról.				
<b>Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen</b>					
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terhek befolyásoló hatása:	Egyéb hatás:	
A javaslat az önkormányzat tulajdonába álló bérlakások minél gazdaságosabb hasznosítását célozza meg.	Megfelel a 2017. évben elfogadott költségvetési rendeletben foglaltaknak.	nem releváns	nem releváns	nincs	
<b>A rendelet megalkotása szükséges, mert:</b> az önkormányzati bérlakásokkal való előnyösebb önkormányzati gazdálkodási érdekek miatt					
<b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b> negatív költségvetési hatások					
<b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</b>					
<b>Személyi:</b>	<b>Szervezeti:</b>	<b>Tárgyi:</b>	<b>Pénzügyi:</b>		
A már meglévő ügyintézői háttér.	A jelenleg meglévő Jegyzői Iroda Igazgatási Csoportján belül, továbbá a Szalka-Víz Kft. lakásüggyel megbízott munkatársai	A meglévő feltételeken kívül többlet nem szükséges	2017. évi költségvetésben foglaltakkal összhangban készült.		

# VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSHEZ

**ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 2726/2017.**

**Előterjesztés a Képviselő-testülethez a lakások és helyiségek bérletéről szóló 23/2016. (XII.01.) önkormányzati rendelet módosításáról**

**Előterjesztés készítéséért felelős(ök):** Potosné Dr. Kovács Zsuzsanna  
Marótiné Biró Gyöngyvér

## Előterjesztést véleményezi még:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

**Előterjesztést ellenőrizte:**

2017. május 17



**Előterjesztést jóváhagyta: 2017. május 18.**

