Előterjesztés

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 3/2023. (II. 14.) önkormányzati rendelete módosításáról

1. előterjesztés száma:158 /2026.
2. előterjesztést készítő személy neve: Furka Angéla
3. előterjesztés készítésében közreműködő személy neve: Soós Attila
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
    1. melléklet: rendelet-tervezet
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása: -
6. előterjesztés nyilvános vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyilvános
7. előterjesztésről való döntés formája: minősített többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
    - Magyarország Alaptörvénye (2011. április 25.) (a továbbiakban: Alaptörvény)
    - Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.)
    - A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lt.)
    - Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.)
    - Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 3/2023. (II. 14.) önkormányzati rendelete

Tisztelt Képviselő-testület!

Általános indokolás

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) 12. § (4) bekezdése szerint a bérbeadó ellenőrzi a lakás rendeltetésszerű használatát és a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését. Az önkormányzati tulajdonú lakások esetében az ellenőrzés gyakoriságát az Lt. 12. § (5) bekezdése alapján önkormányzati rendelet határozza meg.

A közüzemi szolgáltatások díját a bérlők jellemzően közvetlenül a közüzemi szolgáltatónak fizetik, ezért a díjfizetési kötelezettség elmulasztása a bérbeadó előtt rendszerint csak késedelmesen, a hátralék jelentős összegűvé válását követően válik ismertté. A rendeletmódosítás Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 3/2023. (II. 14.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 3. §-ában meghatározott éves ellenőrzés mellett a közüzemi díjfizetésre irányuló, negyedéves gyakoriságú ellenőrzési jogosultságot állapít meg. Az ellenőrzés keretében a bérlő a közüzemi díjak egyenlegét igazoló dokumentum bemutatására, hátralék esetén pedig a hátralék rendezésének módjára vonatkozó nyilatkozattételre köteles. A Rendelet új, önálló felmondási vagy egyéb szerződésmegszüntetési jogkövetkezményt nem állapít meg. A közüzemi díjfizetési kötelezettség megszegésének jogkövetkezményeit a közüzemi

szolgáltatóval fennálló jogviszonyra irányadó szabályok, valamint – a lakásbérleti szerződésben vállalt kötelezettségekre tekintettel – a lakásbérleti szerződés és a vonatkozó polgári jogi rendelkezések határozzák meg.

Az Lt. 34. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati lakások lakbérének mértékét önkormányzati Rendelet állapítja meg. A Rendelet hatályos 43. §-a lakbér évenkénti, az inflációs rátához igazodó felülvizsgálatát írja elő, a lakbérek mértéke azonban 2023 óta változatlan maradt. A Rendelet a felülvizsgálati kötelezettség helyébe normatív árindexálást léptet: a lakbér 2027-től évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző naptári évre közzétett éves átlagos fogyasztói árindex mértékével, a közzétételt követő hónap első napjától emelkedik. Az első árindexálás a 2026. évi árindex alapján történik, a korábbi évek árváltozását a Rendelet nem érvényesíti. Az árindexálás a bérbeadás jellegétől függetlenül a Rendeletben meghatározott valamennyi lakbérkategóriára azonos módon irányadó. Célja a lakbérek értékállóságának megőrzése, a lakásgazdálkodás bevételeinek kiszámítható alakítása és a lakbérváltozás bérlők általi előreláthatóságának biztosítása.

A rendelettervezetről az Lt. 79. § (1) bekezdése szerinti hirdetményt 2026. november 2-án közzétettük; a kitűzött határidőig vélemény nem érkezett.

Részletes indokolás:

Az 1. §-hoz

Az (1) bekezdés a bérbeadó megbízásából eljáró jegyző számára lehetővé teszi a közüzemi díjfizetési kötelezettségek teljesítésének háromhavonta történő ellenőrzését, és meghatározza az ehhez szükséges igazolás bemutatásának határidejét. A (2) bekezdés hátralék esetére a bérlő nyilatkozattételét írja elő a hátralék rendezésének módjáról, a felhívás kézhezvételétől számított 8 napon belül. A (3) bekezdés a részletfizetés szolgáltatói elutasításának esetét rendezi, míg a (4) bekezdés biztosítja, hogy a részletfizetés kezdeményezése önmagában ne minősüljön a tartozás rendezésének.

A 2. §-hoz

A rendeletmódosítás a Rendelet 43. §-ában a lakbér évenkénti felülvizsgálatát automatikus árindexálással váltja fel. Meghatározza az alkalmazandó árindexet, annak első alkalmazási évét, a lakbérmódosítás hatályosulásának időpontját és a kerekítés szabályait.

A 3. §-hoz

A hatálybalépésről rendelkezik. A rendeletmódosítás hatálybalépése a 2026. évi árindex KSH általi közzétételét megelőzi, így az első árindexálás 2027-ben alkalmazható. A hatálybalépés időpontja kellő felkészülési időt biztosít a bérlők számára.

Előzetes hatásvizsgálat

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján

A Jat. 17. § (1) bekezdése szerint a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálat elvégzésével kell felmérni a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat megállapításai a Rendelettervezet esetében az alábbiak:

Hatásvizsgálati lap

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások
A közüzemi hátralékok korai észlelése csökkenti a bérlők eladósodásának, a szolgáltatás kikapcsolásának és a lakhatás elvesztésének kockázatát. A szabály minden érintett bérlőre azonosan vonatkozik. Az árindexálás csak az inflációt követi, a lakbérek reálértéke nem nő; visszamenőleges emelés nincs, a változás kiszámítható. Az árindexálás a bérlők havi terhét évente az infláció mértékével növeli. Az önkormányzat költségvetését többletkiadással nem terheli, a lakbérbevételek ugyanakkor növekednek.

Környezeti és egészségügyi következmények
A szabályozásnak környezeti és egészségügyi hatásai nincsenek.

Az adminisztratív terhet befolyásoló hatások
Az adminisztratív teher kismértékben növekszik, mivel a felhívások kiküldése, igazolások rögzítése, nyilvántartások vezetése várható. Ez a többletteher a meglévő hivatali kapacitással ellátható.

A jogszabály módosításának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei
Az évi egyszeri ellenőrzés nem teszi lehetővé a közvetlenül a szolgáltatónak fizetett díjak hátralékának időben történő észlelését. A közüzemi hátralékok továbbra is a bérleti idő végén, vagy a szolgáltatás kikapcsolásakor, jelentős összegben válnak ismertté. Árindexálás hiányában a lakbérek névértéke változatlan marad, így reálértékük az infláció mértékével évről évre csökken.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek
A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi és szervezeti feltételek biztosítottak. Tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítása nem szükséges.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozza meg döntését.

Bicske, 2026. november 2.

Bálint Istvánné
polgármester

1. melléklet a 158/2026. előterjesztéshez

Bicske Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 3/2023. (II. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Bicske Város Önkormányzata elkötelezett amellett, hogy az önkormányzati bérlakásokban élő családok számára biztonságos, kiszámítható és méltó otthont biztosítson. Az otthon megőrzése a bérlő és a bérbeadó közös felelőssége. A rendelet célja, hogy a közüzemi díjhátralékok időben történő felismerésével megelőzze a bérlők eladósodását és lakhatásuk veszélybe kerülését, a lakbérek értékállóságának biztosításával pedig megőrizze a város lakásvagyonát.

[2] Bicske Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében és 34. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakásbérlők és bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetének véleményét kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 3/2023. (II. 14.) önkormányzati (a továbbiakban: Rendelet) rendelet a következő 3/A. §-al egészül ki:

„3/A. § (1) A bérbeadó megbízásából eljáró jegyző jogosult háromhavonta ellenőrizni a bérlők közüzemi díjfizetési kötelezettségeinek teljesítését. Az ellenőrzés keretében a bérlő a jegyző felhívására a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül bemutatja a közüzemi díjak egyenlegét igazoló dokumentumot (a továbbiakban: igazolás).

(2) Ha az igazolás alapján a bérlőnek lejárt határidejű közüzemi díjfizetési kötelezettsége áll fenn, a bérlő az jegyző felhívására 8 napon belül írásban nyilatkozik arról, hogy

a) a lejárt tartozását a következő ellenőrzésig megfizeti, vagy

b) a tartozás rendezése érdekében részletfizetési megállapodás megkötését kezdeményezi a közüzemi szolgáltatónál.

(3) Ha a közüzemi szolgáltató a részletfizetési megállapodás megkötését elutasítja, a bérlő a lejárt tartozását a következő ellenőrzésig megfizeti.

(4) Részletfizetési megállapodás esetén a bérlő a következő ellenőrzéskor a megállapodást és az addig esedékessé vált részletek megfizetését is igazolja. E § alkalmazásában az esedékessé vált, meg nem fizetett részlet lejárt határidejű közüzemi díjfizetési kötelezettségnek minősül.”

2. §

A Rendelet 43. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„43. § (1) A 41., 42. és 44. §-ban meghatározott lakbér mértéke 2027. január 1. napjától kezdődően évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző naptári évre közzétett éves átlagos fogyasztói árindex szerinti mértékkel emelkedik (a továbbiakban: árindexálás).

(2) Az árindexálással megállapított lakbért az (1) bekezdés szerinti árindex közzétételét követő hónap első napjától kell alkalmazni.

(3) Az árindexálással megállapított lakbért egész forintra kerekítve kell alkalmazni. A következő évi árindexálás alapja a kerekített összeg.

3. §

Ez a rendelet 2027. január 1. napján lép hatályba.

Bálint Istvánné
polgármester

Fritz Gábor
jegyző

Z Á R A D É K :

A rendeletet a mai napon kihirdettem.

Bicske, 2026. …….

Fritz Gábor
jegyző