



**Kecskemét Megyei Jogú Város  
Polgármestere**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2024. június 27-én  
tartandó ülésére**

**Tárgy: Az önkormányzat lakásgazdálkodási közfeladatával összefüggő rendeletek módosítása**

**Az előterjesztést készítette:** Dr. Patay Balázs irodavezető  
Szervezési és Jogi Iroda  
Dr. Fölföldi Klára osztályvezető  
Jogi Osztály

**Kezelési megjegyzés:** rendelet-tervezet

**Döntési változatok száma:** 1

**Előterjesztés melléklete:** Hatásvizsgálati lap

**Véleményezésre megkapta:**

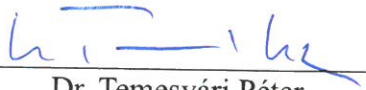
**Egyéb szervezet, külső szakértő:**

**Megtárgyalta:**

Jogi és Ügyrendi Bizottság  
Esélyteremtési Bizottság

.../2024. (VI. 24.) JÜB. számú határozat  
.../2024. (VI. 25.) EtB. számú határozat

Törvényességi észrevételem nincs:

  
Dr. Temesvári Péter  
jegyző

**Kecskemét Megyei Jogú Város  
Polgármestere**

Ügyiratszám: 10207-1/2024.

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2024. június 27-én tartandó ülésére**

**Tárgy: Az önkormányzat lakásgazdálkodási közfeladatával összefüggő rendeletek módosítása**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 9. pontja alapján a helyi önkormányzat feladata különösen a lakás- és helyiséggazdálkodás.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában álló lakások bérbeadásának és elidegenítésének feltételeit Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet), a lakások bérbeadása során fizetendő lakbér és egyéb díjak mértékét pedig Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbérééről szóló 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakbérrendelet) szabályozza.

Az önkormányzati tulajdonú lakásokkal történő gazdálkodás hatékonyságának növelése és az egységes jogértelmezés elősegítése érdekében szükséges a vonatkozó önkormányzati rendeletek időszakonkénti felülvizsgálata, és a jogalkalmazás során szerzett gyakorlati tapasztalatoknak megfelelő módosítása.

**Általános indokolás:**

**I. A Lakásrendelethez:**

1. A Lakásrendelet 22/A. §-a szabályozza az ún. krízishelyzet miatti elhelyezés jogintézményét. A jogszabály gyakorlati alkalmazása során merült fel annak igénye, hogy az elhelyezés időtartama minél jobban igazodhassék az elhelyezést indokoltá tevő élethelyzet időtartamához, ugyanakkor annak elmúltát követően a fokozatosság elve alapján biztosított legyen a bérlő további elhelyezése is szociális vagy költségelven hasznosított bérlakásban.
2. Az önkormányzati lakások bérbeadásának részletes feltételeit a Lakásrendelet 16. fejezete szabályozza az egyes lakástípusokra vonatkozó eltérő tartalommal. A

jogszabály korábbi módosításai folytán az egyes lakástípusok köre többször változott, így ennek megfelelően a bérbeadásukra vonatkozó különös rendelkezések újracsoportosítása is szükségessé vált, különös tekintettel a lakásbérleti szerződések újbóli megköthetőségére.

3. Tekintettel arra, hogy az önkormányzati lakásingatlan vonatkozásában bérleti szerződés a Lakásrendelet 5. § (2) bekezdése alapján kizárólag természetes személy bérlővel köthető, a Lakásrendelet 25. § (1) bekezdésének c) és i) pontjában foglalt rendelkezések alkalmazása során az egységes és világos jogértelmezés érdekében szükséges pontosítani a szolgálati lakásokra vonatkozó szabályok azon körét, amelyek kecskeméti székhelyű sportszervezet leigazolt sportolójával, valamint gyermekvédelmi feladatot ellátó szervezet gyermekvédelmi programjában részt vevő személyekkel történő bérleti jogviszony létesítésére vonatkoznak.
4. A Lakásrendelet legutóbbi módosítása során került bevezetésre a fiatal munkavállalók részére biztosítható lakások bérletére vonatkozó feltételrendszer (28/C. §). Tekintettel arra, hogy a szabályozás célja elsősorban olyan fiatal munkavállalók támogatása, akiknek a szociális helyzete nem teszi még lehetővé a piaci alapon bérbeadható ingatlanok bérletét, a lakáspályázat elbírálása során azok a pályázók részesülhetnek előnyben, akik alacsonyabb igazolt jövedelemmel rendelkeznek.  
E metodika mentén ha egy meghatározott lakásra együtt költözők pályáznak, úgy jövedelmük együttes összegének alapulvételével az egy főre jutó legalacsonyabb igazolt jövedelemmel rendelkező pályázókkal létesíthető bérleti jogviszony.

## **II. A Lakbérrendelethez:**

Tekintettel arra, hogy a Petőfi Sándor utca 18-20. szám alatti ingatlan jelenleg nem kizárólagos önkormányzati tulajdonú társasházként működik, a társasházi közgyűlés 10/2024.01.23. számú határozatával elfogadott közös költség mértékére a Lakbérrendelet 4. § (7) bekezdése az irányadó.

### **Részletes indokolás:**

#### **A rendelet-tervezet 1. §-ához**

E szakasz a Lakásrendelet 22/A. §-át szabályozza újra az ún. krízishelyzet miatti elhelyezés időtartamára vonatkozóan.

#### **A rendelet-tervezet 2. §-ához**

E szakasz a Lakásrendelet 25. § (1) bekezdés i) pontjában szabályozott szolgálat lakások vonatkozásában köthető bérleti szerződések alanyainak körét szabályozza újra.

#### **A rendelet-tervezet 3. §-ához**

E szakasz a fiatal munkavállalók részére biztosítható lakások pályázati hirdetésményének tartalmi elemeit pontosítja.

#### **A rendelet-tervezet 4. §-ához**

E szakasz a költségelven bérbeadott lakásokra vonatkozó általános szabályokat módosítja a Lakásrendelet 23. § (2) bekezdésében foglalt kivételszabályra vonatkozóan, valamint a

szolgálati lakásokra vonatkozó egyes szerződési feltételeket pontosítja kecskeméti székhelyű sportszervezet leigazolt sportolója részére történő bérbeadás esetén.

A rendelet-tervezet 5. §-ához

E szakasz a Lakbérrendelet 4. §-ában a bérbeadó tulajdonát képező ingatlanok körét szabályozza újra a bérbeadó által nyújtott különszolgáltatások után fizetendő díjak vonatkozásában.

A rendelet-tervezet 6. §-ához

E szakasz hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

A Jat. 17. §-a értelmében a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az erről szóló hatásvizsgálati lap az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a rendeleteket módosítani szíveskedjen.

Kecskemét, 2024. június 17.

  
**Szemereyné Pataki Klaudia**  
polgármester

## **HATÁSVIZSGÁLATI LAP**

*Az önkormányzat lakásgazdálkodási közfeladatával összefüggő rendeletek módosításához*

- 1. Társadalmi hatások**  
A rendelet egyszerűsíti és hatékonyabbá teszi az önkormányzati tulajdonú lakások hasznosítását, valamint elősegíti az állampolgárok jogalkalmazását.
- 2. Gazdasági, költségvetési hatások**  
A rendelet megalkotásának a költségvetésre gyakorolt negatív hatása nincs.
- 3. Környezeti hatások**  
A rendelet megalkotásának a környezetre gyakorolt hatása nincs.
- 4. Egészségi követelmények**  
A rendelet végrehajtásának egészségügyi követelményei nincsenek.
- 5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**  
A rendelet megalkotása az adminisztratív terhek vonatkozásában hatással nem rendelkezik.
- 6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**  
A rendelet megalkotásának szükségességét az egyszerűbb és egységes jogértelmezés, valamint a gyakorlati jogalkalmazás hatékonyságának megteremtése indokolja.
- 7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**  
A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.
- 8. Indokolás közzététele**  
A jogszabály előkészítőjének álláspontja szerint a tárgyi rendeletek módosítása kapcsán a Jat. 18. §-a alapján az indokolás közzétételére vonatkozó kötelezettség áll fenn.
- 9. Európai uniós jogból eredő kötelezettségek**  
A rendelet európai uniós jogból eredő kötelezettséget nem érint.

## RENDELET TERVEZET

### Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelete

#### az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet és az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdésében, az 5. § tekintetében a 35. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II.14.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1.4.1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Esélyteremtési Bizottság és a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II.14.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 4.4.3. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Jogi és Ügyrendi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el: az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet és az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

#### 1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 22/A. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) A krízis miatti elhelyezés időtartama az életet, testi épséget közvetlenül veszélyeztető helyzet fennállásának időtartama, azonban legfeljebb egy éves határozott idő lehet, amely az (1) bekezdésben meghatározott élethelyzetre tekintettel a polgármester döntése alapján, újabb legfeljebb 1 évre, többször meghosszabbítható. Az elhelyezés első 30 napjára az elhelyezett lakbérfizetési kötelezettség nem terheli.

(3) Az elhelyezés 30. napját követően az elhelyezett szociális lakbért fizet, jövedelmi viszonyától függetlenül. Az elhelyezés meghosszabbítása esetén a bérlő vagyoni, jövedelmi viszonyaitól függően szociális vagy költségvetési lakbért köteles fizetni.”

#### 2. §

A Lakásrendelet 25. § (1) bekezdés i) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A bérbeadó a szolgálati lakást)*

„i) gyermekvédelmi feladatot ellátó szervezetnek az átmeneti vagy tartós nevelésben részesült, vagy utógondozotti ellátásban részesülő, vagy az utógondozói ellátást követően a gyermekvédelmi feladatot ellátó szervezet egyéb programjában részt vevő személyek

társadalomba történő integrálódását elősegítő programjában részt vevő személyek elhelyezése érdekében”

*(biztosítja, ha a kérelmező és a vele jogszerűen együtt költözők rendelkeznek olyan nagyságú rendszeres jövedelemmel, mely a bérelt lakás és a megélhetés együttes költségeire fedezetül szolgál.)*

### 3. §

A Lakásrendelet

- a) 28/C. § (4) bekezdés a) pontjában az „összjövedelemmel” szövegrész helyébe az „egy főre eső jövedelemmel” szöveg,
  - b) 28/C. § (4) bekezdés b) pontjában az „összjövedelemmel” szövegrész helyébe az „egy főre eső jövedelemmel” szöveg
- lép.

### 4. §

Hatályát veszti a Lakásrendelet

- a) 23. § (2) bekezdésében az „– a 28/B. § (3) bekezdésében foglalt kivétellel –” szövegrész,
- b) 25. § (1) bekezdés c) pontjában az „és annak” szövegrész.

### 5. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelet 4. § (8) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[Az (1) bekezdés f) pontjában meghatározott külön szolgáltatás díja az alábbi épületeknél a bérbeadó által nyújtott szolgáltatások után fizetendő közös költség.]*

*„b) Széchenyi sétány 4. szám alatti épületnél 80 Ft/m<sup>2</sup>/hó,”*

*(amely magában foglalja a lépcsőházi rovar- és rágcsálóirtást, a tűzoltókészülék ellenőrzését és karbantartását, a lépcsőházi közös helyiségek és ház körüli takarítási költségeket, a takarítószer költségét és a lépcsőházak egyedi fogyasztással mérhető fűtés-, víz- és áramdíját.)*

### 6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.