



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ALPOLGÁRMESTERE

Ikt.sz: MH-IGI-299-0/2021

Üi.: dr. Kaposváriné dr. Bornemisza Emese

Melléklet:

egységes szerkezetű rendelet

Döntéskérő indítvány

a lakások bérletéről szóló 25/2006. (VII. 12.) számú rendelet
módosítása tárgyában

Előkészítésért felelős:

.....
Beke Tibor
ingatlangazdálkodási vezető
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

.....
Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

.....
Szilágyi Kornél
mb. főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
Dr. Ignác Dávid
jegyző



Tisztelt Polgármester Úr!

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2020. augusztus 28-i napján döntött az önkormányzati bérlakások bérleti díjának 2020. november 1-jei, továbbá 2021. január 1-jei hatállyal történő felemeléséről.

Azonban a 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelettel bevezetett veszélyhelyzet időtartama alatt hatályba lépett korlátozó szabályok értelmében szükségessé vált az új bérleti díjak bevezetésének felülvizsgálata, illetve elhalasztása.

A korlátozó szabályok áttekintését követően megállapítható, hogy a 2020. november 1. napjától érvényesített bérleti díjemelés nem esik sem a 603/2020. (XII.18.) Korm. rendeletben, sem a 609/2020. (XII.18.) Korm. rendeletben megfogalmazott díjemelési tilalom alá. A bérleti díjemelésről szóló döntés már 2020. október 31. napját megelőzően megszületett, a veszélyhelyzet bejelentése előtt hatályba lépett, továbbá hatálya csak a 2020. december 19. napját követő emelésekre vonatkozik.

A 2020. november 1-i emeléssel egyidejűleg ugyanakkor bevezetésre került az új lakbértámogatási kedvezmény is, ami segíti az alacsony jövedelemmel rendelkező, rászoruló bérlőket fizetési kötelezettségük teljesítésében. A lakbértámogatást a jogszabályi feltételeknek megfelelő bérlők attól függetlenül igénybe vehetik, hogy 2020. november 1. napján emelkedett-e a bérleti díjuk, vagy sem.

A 2021. január 1. napjától tervezett bérleti díjemelés a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig nem érvényesíthető.

A 2020. augusztus 28-i közgyűlési döntés értelmében a bérleti díjemeléshez kapcsolódóan megállapításra került a bérlők jelentős részét érintő óvadékfeltöltési kötelezettség. Ez a jelenlegi helyzetben - még a hosszabb távú részletfizetési lehetőség igénybevétele mellett is - jelentős terhet ró a bérlőkre. A fizetési terhek könnyítése érdekében javasoljuk az óvadékfizetési kötelezettség esedékességének elhalasztását valamennyi bérlő tekintetében. Ennek megfelelően az óvadékfeltöltést a 2020. november 1-i bérleti díjemeléshez kapcsolódóan sem kell teljesíteni a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 napig.

A kormányrendelet rendelkezik a veszélyhelyzet időtartama alatt lejáró szerződések helyzetéről is, amely szerint a bérlő egyoldalú, a veszélyhelyzet ideje alatt - de legkésőbb a szerződés utolsó napján - megtett írásbeli nyilatkozata alapján a szerződés a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbodik.

A tavaszi veszélyhelyzetben már bevezetésre került ez a szabály, de tapasztalatunk szerint a bérlők nem éltek a nyilatkozattételi lehetőséggel. A bérlők a veszélyhelyzeti korlátozások között többnyire nehezen igazodnak el és még megfelelő tájékoztatás mellett sem biztos, hogy felméri a nyilatkozattétel elmulasztásának kockázatát. Ezért azt javasoljuk, hogy a bérlői nyilatkozatoktól függetlenül valamennyi lejáró szerződés hatályát változatlan tartalommal tartsuk fenn a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig. A bérleti jogviszonyok folyamatosságának fenntartása mellett jelentős adminisztrációs terhektől is megszabadítjuk a bérlőket, hiszen a



veszélyhelyzet időtartama alatt nem kell az új szerződés megkötéséhez szükséges, nehezen beszerezhető iratok, közüzemi igazolások beszerzésével foglalkozniuk. A bérleti jogviszony megszüntetésének lehetősége természetesen továbbra is fennáll az általános szabályok szerint, tehát a bérlő kérheti a bérleti szerződése megszüntetését és leadhatja a lakását.

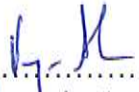
A veszélyhelyzet miatt bevezetett korlátozások szükségessé teszik a **lakások bérletéről szóló 25/2006. (VII. 12.) számú rendelet** módosítását.

Tekintettel arra, hogy Magyarország Kormánya 2020. november 4. napjától a 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelettel veszélyhelyzetet hirdetett ki, és a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdése értelmében veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét – meghatározott kivételekkel – a polgármester gyakorolja, a Közgyűlés megtartására nincs lehetőség.

Mindezekre tekintettel kérem Tisztelt Polgármester Urat, hogy – a Katasztrófavédelmi törvény 46. § (4) bekezdése alapján eljárva – a rendeletet megalkotni szíveskedjék.

Miskolc, 2021. január 11.




.....
Varga Andrea Klára
alpolgármester



Indoklás

a lakások bérletéről szóló 25/2006. (VII. 12.) számú rendelet módosításáról szóló/..... (.....) önkormányzati rendelethez

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján, meghatározott keretek között az önkormányzat helyi önkormányzati rendelet alkotására jogosult.

A fenti törvény alapján a Közgyűlés megalkotta a lakások bérletéről szóló 25/2006. (VII.12) önkormányzati rendeletet, amely több alkalommal módosításra került.


A rendelet javaslatot tesz a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII. 18.) Kormányrendeletben foglalt rendelkezéseknek megfelelő ideiglenes szabályok bevezetésére, a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet hatályba lépése - azaz 2020. november 4. napja - és a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik nap között esedékes fizetési kötelezettségek elhalasztására, valamint a lejáró bérleti szerződések rendezésére vonatkozóan.

Az előkészítő álláspontja szerint az előterjesztés indokolását a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III.13.) IM rendelet 20. §-a alapján a Nemzeti Jogszabálytárban közzé kell tenni.

A rendelettervezet megfelel a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet rendelkezéseinek. A javasolt módosítás összhangban van az uniós jogból eredő kötelezettségekkel harmonizált magyar jogszabályokkal, ezáltal az uniós jogból eredő kötelezettségekkel való összhangja biztosított. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény szerinti, Európai Unió intézményeivel és tagállamaival történő egyeztetési kötelezettség a jelen rendeletmódosítással kapcsolatban az Önkormányzatot nem terheli.

Miskolc, 2021. január 11.




.....

Varga Andrea Klára
alpolgármester



Hatásvizsgálati lap

a lakások bérletéről szóló 25/2006. (VII. 12.) számú rendelet módosításáról szóló
...../..... (.....) önkormányzati rendelethez

Tájékoztatás előzetes hatásvizsgálat eredményéről

I. Várható társadalmi hatások

A rendelet módosítására a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII. 18.) Kormányrendelet - mint az önkormányzati rendelet felett álló, magasabb szintű jogszabály - 2020. december 19. napján hatályba lépő rendelkezéseivel összhangban került sor.

A rendelet a bérlői terhek növekedésének ideiglenes elhalasztásával segíti az egészségügyi világvárvány ideje alatt esetlegesen nehéz anyagi helyzetbe került bérlők fizetési kötelezettségeinek teljesítését, megelőzve a tartozások felhalmozódását.

A rendelet a lejáró bérleti szerződések helyzetének rendezésével biztosítja a bérleti jogviszonyok folyamatosságát, elkerülve a veszélyhelyzet ideje alatt elnehezült személyes ügyintézését.

II. Várható gazdasági, költségvetési hatások

A bérleti díjemelés elhalasztása jelentős bevételkiesést jelen az önkormányzatnak, ami megnehezíti az ingatlangazdálkodási feladatok ellátását, késleltetve a jelentősen leromlott műszaki állapotú ingatlanállomány felújításának megkezdését.

III. Várható környezeti hatások

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtása során környezeti hatások nem nevesíthetők.

IV. Várható egészségi következmények

A rendelettervezet elfogadása közvetlen egészségi következményeket nem eredményez.

V. Az adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelettervezet elfogadása az adminisztratív terheket nem befolyásolja.



VI. A rendelet megalkotásának szükségessége, jogalkotás elmaradásának várható következményei

Az egészségügyi világjárvány ideje alatt esetlegesen nehéz anyagi helyzetbe került bérlők fizetési kötelezettségei teljesítésének elhalasztása csak a rendelet módosításával lehetséges, elkerülve ezzel a tartozások felhalmozódását.

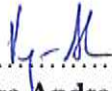
A rendelet módosításának hiányában a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelet hatályba lépése, azaz 2020. november 4. napja és a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik nap között lejáró bérleti szerződések – bérlői egyoldalú nyilatkozat hiányában – automatikusan megszűnnének, amely a bérlők számára jelentős hátránnyal járna.

VII. A rendelet megalkotásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelettervezet elfogadásával a személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek nem változnak.

Miskolc, 2021. január 14.




.....
Varga Andrea Klára
alpolgármester



Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

2./2021(1.12.) önkormányzati rendelete

a lakások bérletéről szóló

25/2006. (VII. 12.) önkormányzati rendelet módosításáról

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet 1. §-ában kihirdetett veszélyhelyzetre figyelemmel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdése alapján a Közgyűlés feladat- és hatáskörét gyakorolva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében és 2. melléklet a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának a lakások bérletéről szóló 25/2006. (VII. 12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 8. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az önkormányzati bérlakás bérbeadása határozott időre, legfeljebb öt évre történhet. A bérleti jogviszonynak a bérleti időtartam lejárta miatti megszűnését követően a lakás újabb határozott időtartamra - e rendeletben meghatározott eltérésekkel - további legfeljebb 5 évre bérbe adható, kivéve a 7. mellékletben meghatározott területen lévő bérlakásokat. A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelet hatályba lépése, azaz 2020. november 4. napja és a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik nap között lejáró bérleti szerződések a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig, változatlan tartalommal hatályban maradnak.”

2. §

A Rendelet 8/A. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Magas komfortfokozatú (komfortos, összkomfortos) lakások:

- a) újonnan történő bérbeadása esetén, a bérlő a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg 6 havi bérleti díjnak megfelelő óvadéki díjat köteles egy összegben a bérbeadó részére megfizetni.
- b) ugyanazon bérlő részére történő újabb határozott idejű bérbeadás esetén a bérlő a bérleti szerződéskötéssel egyidejűleg köteles az általa korábban befizetett óvadékot a szerződés aláírásakor hatályos 6 havi bérleti díjnak megfelelő összegre kiegészíteni, vagy - amennyiben korábban óvadékfizetésre nem került sor - 6 havi bérleti díjnak megfelelő óvadéki díjat



megfizetni. Amennyiben az óvadékfizetési kötelezettség a 100.000.- Ft-ot meghaladja, a bérlő kérelmére maximum 6 havi részletfizetési lehetőség biztosítható. Részletfizetési kedvezmény esetén a bérlő az első havi részletet a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg köteles teljesíteni.

c) határozatlan, illetve határozott idejű bérleti szerződéshez kapcsolódó bérleti díj emelés esetén a bérlő köteles az általa korábban befizetett óvadékot a mindenkor hatályos 6 havi bérleti díjnak megfelelő összegre kiegészíteni, vagy - amennyiben korábban óvadékfizetésre nem került sor - 6 havi bérleti díjnak megfelelő óvadéki díjat megfizetni a bérleti díj emelésének hatályba lépésétől számított 60 napon belül. Az óvadék befizetése, vagy kiegészítése - bérleti díjemelés hatályba lépését követő 60 napon belül előterjesztett kérelem alapján - 100.000.- Ft-ot meghaladó fizetési kötelezettség esetén maximum 6 havi, 200.000.- Ft-ot meghaladó fizetési kötelezettség esetén maximum 24 havi, 300.000.- Ft-ot meghaladó fizetési kötelezettség esetén maximum 36 havi egyenlő részletekben történő befizetéssel teljesíthető. A részletfizetés elmulasztása a lakásbérleti szerződés bontó feltételének minősül. Amennyiben az óvadéki díjat nem kell kiegészíteni, azt a bérlő részére bérbeadott lakáson kell nyilvántartani.

d) nem magánszemély bérlő részére történő bérbeadás esetén az óvadék befizetése, vagy az óvadék kiegészítése megfelelő összegű bankgaranciával is teljesíthető.”

3. §

A Rendelet 10. §-a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A 2021. január 1. napján fennálló bérleti szerződések esetében a bérleti díjak mértékét a 2/A. melléklet tartalmazza.”

4. §

A Rendelet a következő 35. §-sal egészül ki:

„35. § (1) E rendelet a lakások bérletéről szóló 25/2006. (VII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 22/2020. (IX.1.) önkormányzati rendelet 4. §-ával módosított 8/A. § (3) bekezdés b) pontját a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig nem kell alkalmazni azzal, hogy e rendelkezés tekintetében a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenegyedik naptól a lakások bérletéről szóló 25/2006. (VII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 22/2021. (I.12.) önkormányzati rendelet 2. §-ával módosított 8/A. § (3) bekezdés b) és c) pontját kell alkalmazni.

(2) E rendelet a lakások bérletéről szóló 25/2006. (VII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 22/2020. (IX.1.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdésével módosított 2. mellékletét a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig kizárólag a 2021. január 1-jét követően - az ugyanazon bérlő részére történő újabb határozott idejű bérbeadás esetét kivéve - létrejött új bérleti jogviszony esetében kell alkalmazni.”



5. §

A Rendelet e rendelet 1. melléklete szerinti 2/A. melléklettel egészül ki.

6. §

Hatályát veszti:

- a) a 10. § (2a) bekezdése és
- b) a 2/A. melléklet.

7. §

(1) E rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A 6. § a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenegyedik napon lép hatályba.

Miskolc, 2021. január ^{12.}.....


Dr. Ignác Dávid
jegyző




Veres Pál
polgármester



1. melléklet 2.../2021. (1.12.) önkormányzati rendelethez

2/A. melléklet

A bérleti díj

1. Az alacsony komfortfokozatú, szociális helyzet alapján bérbe adandó lakások bérleti díja

	A	B	C
1	Félkomfortos	Komfort nélküli	Szükséglakás
2	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó
3	355	295	150

2. A költségelvű lakások bérleti díja

	A	B		C		
1	Épülettípus	Iparosított technológiájú épületek		Hagyományos szerkezetű épületek		
2	Felújítási kategória	15 éven belül felújításban nem részesült	15 éven belül részleges vagy teljes felújításban részesült	15 éven belül felújításban nem részesült	15 éven belül részleges vagy teljes felújításban részesült	
3	övezetek	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
4		1	490	610	515	640
5		2	420	525	450	560
6		3	385	470	400	505



3. A piaci alapon bérbe adandó lakások bérleti díja

	A	B		C		
1	Épülettípus	Iparosított technológiájú épületek		Hagyományos szerkezetű épületek		
2	Felújítási kategória	15 éven belül felújításban nem részesült	15 éven belül részleges vagy teljes felújításban részesült	15 éven belül felújításban nem részesült	15 éven belül részleges vagy teljes felújításban részesült	
3	övezetek		Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó
4		1	690	860	675	900
5		2	590	740	625	780
6		3	535	670	570	710

4. Egyedi bérleti díjak

- 4.1. Az Eperjesi u. 5. szám alatti épületben lévő lakások költségelví bérleti díja: 720,- Ft/hó/m²
- 4.2. A szociális városrehabilitáció pályázat keretében szociális alapon bérbe adott lakások bérleti díja az irányadó költségelví bérleti díj 10%-kal csökkentett összege.