



# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2022. november 24-ei soros ülésére

*Tárgy:*

**Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)**

*Előterjesztő:*

**Manninger Jenő**  
polgármester



*Törvényességi ellenjegyzés:*

**Dr. Gábor Hajnalka**  
jegyző



*Az előterjesztést készítette:*

**Dr. Varga Éva** osztályvezető  
Önkormányzati és Igazgatási Osztály

## Tisztelt Képviselő-testület!

Keszthely városban az önkormányzati tulajdonú lakások bérletének rendszerét Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) határozza meg.

1.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra fennálló bérleti szerződések időtartama több, mint 50 esetben határozatlan idejű.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 21. § (2) bekezdése szerint önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét. Ugyanezen jogszabály 32. § (2) bekezdése szerint önkormányzati lakás esetén az, akit e törvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

A törvényi rendelkezések értelmében a határozatlan idejű bérleti szerződés nem szűnik meg a bérlő halálával, mivel a lakásbérleti jog folytatására jogosult az, akit a Ltv. törvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott. Ő lehet a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, valamint szülője.

**Javaslom, hogy a határozatlan idejű bérleti jogviszonyok esetében kezdeményezzük a szerződések legfeljebb 5 év határozott idejű szerződéssé történő módosítását azzal a kedvezménnyel, hogy a bérleti díj esetében nem kerül alkalmazásra a Rendelet 36. § (1a) bekezdése szerinti emelt összegű bérleti díj bevezetése - mely 30 %-os emelést jelentene 2023. május 1-től -, hanem csak a 36. § (1) bekezdés szerinti, évi 3%-os mértékű emelés kerül alkalmazásra. Amennyiben bérlő hozzájárul a határozatlan idejű bérleti szerződés határozott idejű szerződéssé történő módosításához a fenti bérleti díj-kedvezmény biztosítása mellett, az egyes ügyekben a képviselő-testület dönt a bérleti szerződés módosításáról.**

2.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 228/2022. (X.27.) sz. határozatában hozzájárult ahhoz, hogy a Keszthely, Bem u. 21. szám alatti ingatlan szuterénjében elhelyezkedő, korábban szükséglakás célját szolgáló ingatlanok helyiségként, tárolás céljára kerüljenek bérbeadásra Nádudvari László keszthelyi lakos számára (1. sz. melléklet).

A Rendelet 5. § (1) bekezdése értelmében önkormányzati lakást nem lakás céljára bérbe adni, illetve annak egy részét nem lakás céljára használni csak a képviselő-testület egyedi határozata alapján lehet. A 7. § (2) bekezdése kimondja, amennyiben a szükséglakásra fennálló lakásbérleti jogviszony megszűnik, azt ismételen lakás céljára bérbe adni nem lehet.

A Bem u. 21. fsz. 3. szám alatti ingatlan eladásra került Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 91/2022. (IV.28.) sz. határozatával (2. sz. melléklet).

Fentiekre tekintettel javaslom a Rendelet 7. sz. mellékletének felsorolásából a Bem u. 21. fsz. 3., 5. és 6. sz. lakások törlését.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatokat, valamint a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjenek. A rendelet-tervezethez tartozó előzetes hatásvizsgálat az előterjesztés 3. számú mellékletét képezi.

**Határozati javaslat I.**  
**..../2022. (XI. 24.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

- 1.) Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete egyetért az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra fennálló határozatlan idejű bérleti szerződések legfeljebb 5 év határozott idejű szerződéssé történő módosításával a bérlő hozzájárulása esetén, azzal a kedvezménnyel, hogy a bérleti díj esetében nem kerül alkalmazásra az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2023. január 1-től hatályos 36. § (1a) bekezdése szerinti emelt összegű bérleti díj bevezetése - mely 30 %-os emelést jelentene 2023. május 1-től -, hanem csak a Rendelet 36. § (1) bekezdés szerinti, évi 3%-os mértékű emelés kerül alkalmazásra.
- 2.) Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy kezdeményezze az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra fennálló határozatlan idejű bérleti szerződések 1.) pont szerinti módosítását.
- 3.) Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy amennyiben bérlő hozzájárul az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra fennálló határozatlan idejű bérleti szerződések 1.) pont szerinti módosításához, a bérleti szerződés módosítását terjessze a képviselő-testület elé jóváhagyásra.

Határidő: szerződésmódosítások kezdeményezésére: 2023. február 28.,  
a bérleti szerződés módosításának a képviselő-testület elé történő terjesztésére: 2023. április 30.

Felelős: Manninger Jenő polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Dr. Varga Éva osztályvezető)

**Határozati javaslat II.**  
**..../2022. (XI. 24.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztésben foglaltak alapján egyetért az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet módosításával és a képviselő-testület Keszthely Város Önkormányzata Szerkezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33.§ (3) bekezdése alapján felkéri a polgármestert, hogy a rendelettervezetet terjessze a képviselő-testület ülése elé.

Határidő: azonnal  
Felelős: Manninger Jenő polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Dr. Varga Éva osztályvezető)

Keszthely, 2022. november 14.

Manninger Jenő  
polgármester

## Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

### az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és 107. §-ában, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Ltv.) 54. § (1), (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el.

#### 1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet 36. §-a a következő (1b) bekezdéssel egészül ki:

„(1b) Az (1a) pont szerinti, 2023. május 1-től esedékes, 4. melléklet szerinti bérleti díj emeléstől a képviselő-testület döntése szerint el lehet térni, amennyiben bérlő és bérbeadó a határozatlan idejű bérleti szerződés időtartamát legfeljebb 5 év határozott időre módosítják. Ez esetben a bérleti díj évente 3%-kal emelkedik.”

#### 2. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet

- a) 7. melléklet 6. pont,
- b) 7. melléklet 7. pont,
- c) 7. melléklet 8. pont.

#### 3. §

Ez a rendelet 2023. január 2-án lép hatályba, és 2023. január 3-án hatályát veszti.

Manninger Jenő  
polgármester

Dr. Gábor Hajnalka  
jegyző

## KIVONAT

**A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény**

21. § (2) Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.

32. § (2) Önkormányzati lakás esetén az, akit e törvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelete**

### 36. §

(1) A bérleti díj évente 3%-kal emelkedik, kivéve, ha az adott évben a bérlő jogviszonya lejár, és új jogviszony jön létre, mely alapján a bérlő az emelt összegű bérleti díj megfizetésére köteles. A lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlőkkel a fizetendő bérleti díj mértékének változását a bérbeadónak írásban kell közölnie tárgyévet megelőző év december 15. napjáig.

(1a)<sup>1</sup> Az (1) bekezdéstől eltérően, ha 2022. december 31-én a bérlő jogviszonya megszűnik és 2023. január 1-től új jogviszony jön létre, valamint a határozatlan idejű jogviszonyok esetében a bérleti díj mértéke 2023. január 1-től 2023. április 30-ig megegyezik a 2022. december 31-ig fennálló bérleti díjjal. 2023. május 1-től bérlő a 4. mellékletben meghatározott bérleti díj megfizetésére köteles, mely évente 3%-kal emelkedik.

---

<sup>1</sup> Hatályos: 2023. január 1-től



1. sz. melléklet

## KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

### KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2022. október 27-ei soros  
nyílt  
ülésének jegyzőkönyvéből

#### 228/2022. (X.27.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I.31.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdés a) pontjában leírtak szerinti jogkörében eljárva a képviselő-testület hozzájárul a Keszthely, Bem József u. 21. sz. alatti társasház Keszthely 508/7/B/1-2 hrsz-ú, összesen 50 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanainak Nádudvari László 8360 Keszthely, Bem József u. 21. fsz. 4. szám alatti lakos részére történő bérbeadásához az alábbi feltételekkel:
  - a bérleti jogviszony 5 éves időtartamra, 2027. október 31-éig szól, mely a bérlőnek a jogviszony lejáratakor tett nyilatkozata esetén – amennyiben a szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljes körűen eleget tett – a felek közös megegyezésével további 5 évvel meghosszabbítható;
  - a bérleti díj összege 294,-Ft/m<sup>2</sup>/hó+ÁFA;
  - bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleményt kizárólag raktározási célokra használhatja;
  - a bérleti díj az 1. pontban megjelölt rendelet értelmében évente 5 %-kal emelkedik;
  - bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben az önkormányzat a helyiségeket a jelenlegitől eltérő célra kívánja hasznosítani, úgy két hónap felmondási idő biztosítása mellett köteles a bérleményt a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a helyiség bérbeadásával kapcsolatos intézkedések megtételére.

**Határidő:** szerződéskötésre 2022. november 30.

**Felelős:** Manninger Jenő polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Dr. Gábor Hajnalka sk.  
jegyző

Manninger Jenő sk.  
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya testületi referens





2. sz. melléklet

## KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

### KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2022. április 28-ai soros  
nyílt  
ülésének jegyzőkönyvéből

#### 91/2022. (IV. 28.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek - Az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.), valamint az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével a 8360 Keszthely, Bem József u. 21. sz. alatti társasházban a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlanok közül a 2. pontban megjelölteket versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani.
2. A meghirdetésre kerülő ingatlanok a
  - Keszthely 508/A/3 hrsz-ú 48 m<sup>2</sup> alapterületű lakás,
  - Keszthely 508/A/4 hrsz-ú 13 m<sup>2</sup> alapterületű pince, tároló,
  - Keszthely 508/C/2 hrsz-ú 14 m<sup>2</sup> alapterületű nyári konyha és pihenő megjelölésű ingatlan.Az ingatlan-együttes meghirdetésre kerülő vételára 11.700.000,- Ft. Az ingatlan értékesítését általános forgalmiadó-fizetési kötelezettség nem terheli.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a pályázati eljárás lebonyolítására és az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

**Határidő:** folyamatos, illetve 2022. június 30.

**Felelős:** Nagy Bálint polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Dr. Gábor Hajnalka sk.  
jegyző

Nagy Bálint sk.  
polgármester

A kivonat hiteles

Tóth Ibolya  
testületi referens



## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

<b>Rendelet-tervezet címe:</b>	<b>Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2022. (...) az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról (rendelet-tervezet)</b>			
<b>Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen</b>				
<b>Társadalmi, gazdasági hatás</b>	<b>Költségvetési hatás</b>	<b>Környezeti, egészségügyi következmények</b>	<b>Adminisztratív terheket befolyásoló hatás</b>	<b>Egyéb hatás</b>
Nincs	Nincs	Nincs	Nincs	Nincs
<b>A rendelet megalkotása szükséges:</b> Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra fennálló határozatlan idejű bérleti szerződések legfeljebb 5 év határozott idejű szerződéssé történő módosításának lehetősége miatt.				
<b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b>				
<b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</b>				
<b>Személyi</b>	<b>Szervezeti</b>	<b>Tárgyi</b>	<b>Pénzügyi</b>	
Nem igényel további személyi feltételeket	A jelenlegi szervezeti struktúrában a szükséges feltételek biztosítottak	Nem igényel tárgyi erőforrásokat	Nem igényel pénzügyi erőforrásokat	



## Általános indokolás

Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra fennálló határozatlan idejű bérleti szerződések 5 év határozott idejű szerződéssé történő módosítási lehetőségének megteremtése miatt szükséges a rendelet módosítása.

## Részletes indokolás

### **Az 1. §-hoz**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra fennálló határozatlan idejű bérleti szerződések 5 év határozott idejű szerződéssé történő módosításának lehetősége és díjkezdvezmény biztosítása miatt szükséges.

### **A 2. §-hoz**

7. Melléklet módosítása, más módon hasznosított és értékesített ingatlanok törlése a listából.

### **A 3. §-hoz**

A rendelet hatályba lépése, illetve hatályon kívül helyezése.