

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlésének
12/2024. (IV. 29.)
önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) végrehajtásáról szóló 49/1993. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) – (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) – (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3), (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (3) bekezdésében, 62. § (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1) – (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) végrehajtásáról szóló 49/1993. (XII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R) bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) – (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) – (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3), (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (3) bekezdésében, 62. § (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1) – (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”

2. §

A R. 5. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Vagyoni viszonyai alapján az egy főre jutó havi nettó jövedelemtől (a továbbiakban: havi jövedelem) függetlenül nem vehető nyilvántartásba, annak az igénylőnek a kérelme:

- a) aki, illetve a vele együttköltözők (a továbbiakban: család) vagyonának együttes forgalmi értéke meghaladja a külön jogszabályban meghatározott mértéket, (a továbbiakban: jelentős vagyon),
- b) aki már rendelkezett önkormányzati bérlakással, melyet kedvezményesen megvásárolt illetve vételi vagy elővásárlási jogáról lemondott,
- c) aki önkormányzati bérlakását térítés ellenében visszaadta, vagy bérleti jogát másik lakás tulajdonjogára cserélte,
- d) akinek a bérleti jogát neki felróható okból a bérbeadó felmondással megszüntette,
- e) aki érvényes tartási szerződéssel rendelkezik.”

3. §

A R. 6/C. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A havi lakbér mértékét e rendelet **6. mellékletében** meghatározott övezeti besorolás alapján e rendelet **7. mellékletének A)** pontja, a külön szolgáltatások díját a B) pontja határozza meg.”

4. §

A R. 6/E. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A lemondásért járó pénzbeli térítési díj összegének alapja e rendelet **5. mellékletének 1. pontjában** meghatározott összeg. Ha a nyugdíjasházból távozó személy jogviszonya a beköltözést követő

- a) 2 éven belül szűnik meg, a térítési díj mértéke az alapul vett összeg 15%-a,
- b) 2 éven túl, de 5 éven belül szűnik meg, a térítési díj mértéke az alapul vett összeg 13%-a,
- c) 5 éven túl, de 10 éven belül szűnik meg, a térítési díj mértéke az alapul vett összeg 10%-a,
- d) 10 éven túl szűnik meg, a térítési díj mértéke az alapul vett összeg 5%-a.”

5. §

A R. 6/I. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A lakbér mértékét e rendelet **6. mellékletében** meghatározott övezeti besorolás alapján e rendelet **7. mellékletének A)** pontja határozza meg.”

6. §

A R. 6/K. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A költségalapon meghatározott lakbér mértékét a rendelet **7. mellékletének D./** pontja határozza meg. A pontos összeget a bérleti szerződés tartalmazza.”

7. §

A R. 6/L. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A költségelven megállapított lakbérű bérlakás bérleti jogát az igénylő pályázat útján nyerheti el. Pályázat az erre rendszeresített nyomtatványon, a rendelet **1. mellékletében** meghatározott pályázati díj megfizetése mellett nyújtható be a pályázat megjelenését követő 30 napon belül.”

8. §

A R. 7/D. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A katasztrófavédelembe került személyek elhelyezésére szolgáló lakásba (a továbbiakban: katasztrófavédelmi lakás) – a Ltv. 23. § (4) bekezdése alapján – a Katasztrófavédelmi Igazgatóság Kaposvári Kirendeltsége vezetőjének javaslatára a Polgármester jelöli ki a bérlőt.”

9. §

A R. 7/D. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A havi lakbér mértékét e rendelet **6. mellékletében** meghatározott övezeti besorolás alapján e rendelet **7. mellékletének A./** pontja határozza meg.”

10. §

A R. 7/E. § (6) – (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(6) Az (1) bekezdésben szereplő lakások lakbérének mértékét – az (7) bekezdésben meghatározott kivétellel – e rendelet **7. mellékletének A)** pontja határozza meg.

(7) A (3) bekezdésben szereplő lakások napi használati díjának mértéke legalább az e rendelet **7. mellékletének A)** pontjában meghatározott lakbér összegének 1/30-ad része, melyet a vendégművész a színháznak tartozik megfizetni. A bérlővel nem rendelkező lakások bérleti díját a színház fizeti meg.”

11. §

A R. 8. § (1)-(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A bérbe adható lakás mértékét a rendelet **2. mellékletének A./** pontja tartalmazza.

(2) A pályázóval vagy kérelmezővel együttlakó különböző korú és nemű személyek részére a **2. mellékletben** írt mértéket legfeljebb egy szobával meghaladó szobaszámú lakás akkor biztosítható, ha azt a 12 évet betöltött és különmű hozzátartozó, vagy egészségügyi ok igazolja.”

12. §

A R. 17. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az (1) és (2) bekezdésben írt döntés és hozzájárulás **az önkormányzati vagyongazdálkodásról szóló 59/2012. (X.3.) önkormányzati rendelet** alapján a Közgyűlés határozza meg a használat időtartamát és az egyéb eltérő feltételeket.”

13. §

A R. 18. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A megüresedett önkormányzati bérlakásra bérlőkiválasztási jog biztosítható a rendelet **4. mellékletében** meghatározott térítési díj ellenében.”

14. §

A R. 18. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A lakbér mértékét e rendelet **6. mellékletében** meghatározott övezeti besorolás alapján e rendelet **7. mellékletének A)** pontja határozza meg.”

15. §

A R. 26. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Azzal a jogcímnélküli lakáshasználóval szemben, akit a bíróság jogerős döntésével a lakás kiürítésére kötelezett,

a) a végrehajtás megindítása mellőzhető, ha tőke-, és kamattartozására, valamint perköltségére (a továbbiakban: hátralék) a bírósági döntés jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül maximum 24 hónapos részletfizetési megállapodást kötött, vagy

b) a már megindított végrehajtás megszüntethető, ha a hátralékát a végrehajtás időpontjáig egyösszegben megfizeti,

feltéve, ha a bérleti jogviszony fennállása, illetve a jogcímnélküli lakáshasználat időtartama alatt az érintett személyek az együttélés szabályait betartották.”

16. §

A R. 26. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A lakáshasználat fennállása alatt a **használati díj** mértékét e rendelet **6. mellékletében** meghatározott övezeti besorolás alapján e rendelet **7. melléklet A)** pontja határozza meg. **Az Ltv. 20. § (2)-(3) bekezdésében foglalt használati díj emelésének lehetősége nem kerül alkalmazásra.,,**

17. §

A R. 30. § (1)-(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A Ltv. 23. § (3) bekezdésében foglalt pénzbeli térítésre vonatkozó szabályokat a rendelet **5. melléklete** tartalmazza. Ha határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig bérbe adott önkormányzati bérlakást ad le a bérlő, úgy őt pénzbeli térítés nem illeti meg.

(2) Ha a bérlő önkormányzati bérlakásra fennálló határozatlan idejű lakásbérleti jogviszonyáról az önkormányzat javára mond le és másik bérlakást nem kér, illetve nem kap, a pénzbeli térítés mértéke az **5. melléklet 1. sz. pontja** szerint alakul.

(3) Ha bérlő azzal a feltétellel mond le a bérleti jogviszonyáról, hogy lakásigényének lakásépítés vagy vásárlás útján való kielégítéséig a bérlakásban marad, a pénzbeli térítés mértéke az **5. melléklet 1. pontjában** foglalt összeg. A bérlő lakásépítés esetén ideiglenes jelleggel legfeljebb 2 évig, lakásvásárlás esetén legfeljebb 6 hónapig maradhat a lakásban. Ebben az esetben a pénzbeli térítés 50%-át a lakás visszaadásáig vissza kell tartani. A visszatartott térítési díjat azon naptól számított 15 napon belül kell egyösszegben a bérlő részére kifizetni, amikor a lakást kiürítve visszaadta és a bérbeadóval szemben fennálló tartozásait kiegyenlítette.

(4) Az **5. melléklet 1. pontjában** foglalt térítés 50%-a jár annak, aki a lakást beköltözhető, kiürített állapotban a lakásbérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül – a (3) bekezdésben foglaltak kivételével – a bérbeadónak nem adja vissza, illetve a bármilyen jogcímen létesített határozatlan idejű bérleti jogviszonyának keletkezésétől számított 5 éven belül mond le a lakásbérletéről.”

18. §

A R. 32. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Ltv. 27. § (2) bekezdésében foglalt pénzbeli térítés mértékénél az **5. mellékletben** foglaltakat kell figyelembe venni. A fizetés feltételeit a bérbeadó és a bérlő megállapodása határozza meg.”

19. §

A R. 38. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bérlő vagyoni, jövedelmi, szociális és egyéb körülményeihez igazodó lakbértámogatás mértékét e rendelet **13. melléklete** határozza meg.”

20. §

A R. 38. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7)A támogatást egy évre kell megállapítani oly módon, hogy a bérbeadó a bérlő felé a **13. melléklet** szerint csökkentett lakbért számlázza.”

21. §

A R. 41-42. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„41. § Az önkormányzati helyiség bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának feltételeit **az önkormányzati vagyongazdálkodásról szóló 59/2012. (X.3.) önkormányzati rendelet** tartalmazza.

42. § Az önkormányzati hozzájárulás feltételeit **az önkormányzati vagyongazdálkodásról szóló 59/2012. (X.3.) önkormányzati rendelet** tartalmazza.”

22. §

A R. 43. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az eladási tilalom alatt álló házingatlanok jegyzékét a rendelet **9. melléklete** tartalmazza.”

23. §

A R. 54. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„54. § Az önkormányzati lakások bérletével, illetőleg elidegenítésével kapcsolatban az érintett állampolgárok a következő adatokat kötelesek szolgáltatni:

- a) **a kérelmező és vele együtt költöző családtagok neve (leánykori neve), születési helye és ideje, anyja neve, személyigazolvány száma, lakcíme,**
- b) **a kérelmezők jövedelmi és vagyoni viszonyai,**
- c) **a kérelmezők lakáskörülményei.”**

24. §

A R. 56. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„56. § A 90. § (3) bekezdés alapján fizetendő pénzbeli térítés mértékére a rendelet **5. mellékletének** 1. pontjában meghatározott összegek az irányadók.”

25. §

A R. 57. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a rendelet **12. mellékletében** foglalt önkormányzati rendeletek, illetve azok egyes rendelkezései hatályukat veszítik.”

26. §

A R. 7. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

27. §

A R. 9. melléklete helyébe e rendelet 2. melléklete lép.

28. §

- (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti a R. 56/A. §-a.

Kaposvár, 2024. április 18.

Szita Károly
polgármester

dr. Csillag Gábor
jegyző

1. melléklet a 12/2024. (IV. 29.) önkormányzati rendelethez

„7. melléklet a 49/1993. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének, valamint a nyugdíjasházban biztosított külön szolgáltatások díjának mértéke

„A) Szociális jellegű bérlakások lakbérének mértéke, melyek az általános forgalmi adót nem tartalmazzák

Komfort fokozat	Övezet/mérték (Ft/m ² /hó)							
	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.
1. Összkomfortos	473,2	366,1	366,1	366,1	366,1	311,5	311,5	366,1
2. Komfortos								
- gázfűtéses	421,6	317,7	317,7	317,7	317,7	260,0	260,0	317,7
- egyéb fűtési módú	336,9	265,9	265,9	265,9	265,9	230,3	230,3	265,9
3. Félkomfortos	127,1	127,1	127,1	127,1	127,1	127,1	127,1	127,1
4. Komfort nélküli	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3
5. Szükség lakás	71,9	71,9	71,9	71,9	71,9	71,9	71,9	71,9

B) A nyugdíjasház bérlői által fizetendő külön szolgáltatások díja: 10.500,- Ft/hó/fő, mely díj az általános forgalmi adót nem tartalmazza.”

C) Piaci alapú hasznosítás esetén alkalmazandó lakberek mértéke, melyek az általános forgalmi adót és a rezsit nem tartalmazzák

Övezeti besorolás	Műszaki állapot, komfortfokozat, elhelyezkedés függvényében alkalmazható (szorzószám)	Bérleti díj alapmértéke (Ft/m ² /hó)
6. melléklet I-IV. övezet	0,8-1	1.970,-Ft
6. melléklet V-VI. övezet	0,7-0,9	
Egyéb	0,6-0,8	

D) A költségalapon meghatározott lakbér induló éves összege az adott lakásra eső teljes nettó beruházási költség 4%+Áfa.

2. melléklete a 12/2024. (IV. 29.) önkormányzati rendelethez
„9. melléklet
a 49/1993. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez

„Színházi” és szolgálati lakások, valamint eladási tilalom alatt álló lakóingatlanok

I. Csiky Gergely Színház és Kulturális Központ Nonprofit Kft. munkavállalóinak
elhelyezésére szolgáló lakások

1. Bajcsy-Zs. u. 11. fsz. 1. (4 db lakrész), fsz.2.
2. Baross G. u. 25-27. I/6.
3. Baross G. u. 25-27. III/13.
4. Baross G. u. 25-27. III/14.
5. Baross G. u. 25-27. III/17.
6. Rákóczi tér 6. I-IV. emelet (24 db garzon)
7. Tallián Gy. köz 19. III/23.

II. Szolgálati lakások

A. Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. kezelésében levő lakások

1. Baross G. u. 25-27. I/1.
2. Baross G. u. 25-27. I/2.
3. Baross G. u. 25-27. IV./19.
4. Baross G. u. 25-27. IV./20.
5. Baross G. u. 25-27. IV/22.
6. Baross G. u. 25-27. IV/23.
7. Dózsa Gy. u. 2. I/4.-4.
8. Füredi u. 79. I/2.
9. Füredi u. 79. I/3.
10. Füredi u. 79. I/4.
11. Honvéd u. 21. VII/1.
12. Hunyadi J. u. 79. I/5.
13. Hunyadi J. u. 79. II/4.
14. Kanizsai u. 10. IV./4.
15. Kossuth tér 5. II/10.
16. Sávház III. lph. 5/25.
17. Sávház III. lph. 7/27.
18. Sávház III. lph 8/23.

B. Kaposvári Humánszolgáltatási Gondnokság kezelésében levő lakások

1. Erdősor u. 9.
2. Kaposfüredi u. 100/a.
3. Kisfaludy u. 26/a.
4. Kossuth L. u 48/a.
5. Kossuth L. u. 48/b.
6. Kossuth L. u. 48/c.
7. Pécsi u. 122.
8. Szent Imre u. 29/a.
9. Szent Imre u. 29/b.

C. Kaposvári Szakképzési Centrum kezelésében levő, Damjanich u. 17. szám alatti intézmény területén levő lakások

I. Eladási tilalom alatt álló lakóingatlanok:

Bárczi G. u. 4. (Nyugdíjasház)

Berzsenyi u. 2/b.

Berzsenyi u. 2/c.

Berzsenyi u. 4.

Berzsenyi u. 34-36.

Cseri u. 10.

Fő u. 34.

Fő u. 84. (Fecskeház)

Noszlopy G. u. 6.

Sávház

Zsigmondy R. u. 2.

**Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének
12/2024. (IV. 29.)
önkormányzati rendeletének indokolása**

**a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes
szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) végrehajtásáról
szóló 49/1993. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Általános indokolás

A rendelet megalkotásának indoka, hogy Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) – (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) – (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3), (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (3) bekezdésében, 62. § (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1) – (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a lakások és egyéb helyiségek bérbeadására vonatkozó helyi szabályokról rendeletet alkot, a rendeletet az adottságok, körülmények változása miatt, valamint a jogszabályszerkesztésre vonatkozó központi rendelkezések figyelembevételével időszakosan felülvizsgálja.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A rendelet rendelkező részét pontosítja a hatályos jogszabályi rendelkezések figyelembevételével.

2-25. §-hoz

A jogszabályszerkesztésre vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján a rendelet hibás, illetve pontatlan rendelkezéseinek a javítása történik meg. Egyidejűleg az elavult jogszabályi hivatkozások módosításra kerülnek.

26. §-hoz

Az infláció, mint a költségalapon meghatározott lakbér évenkénti emelésénél alkalmazandó fogalom kerül törlésre.

27. §-hoz

A Csiky Gergely Színház és Kulturális Központ Nonprofit Kft. munkavállalóinak elhelyezésére szolgáló lakások köre kerül módosításra.

28. §-hoz

A rendelet hatályba lépését állapítja meg, valamint az 56/A §. rendelkezéseinek törléséről rendelkezik