



Polgárdi Város Önkormányzata
Polgárdi, Batthyány u. 132.
Tel. /Fax.: 22-576-230
E-mail: onkormanyzat@polgardi.hu

Az előterjesztés tárgya: Javaslat a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet módosítására.

Az előterjesztést készítette: Gröbérné Orbán Andrea pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés a következő jogszabályokon alapul:

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.)
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény)
- Polgárdi Város Önkormányzatának a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2017. (V.3.) önkormányzati rendelete (SZMSZ)

Az ülés nyilvánossága: nyilvános

Döntéshez szükséges szavazati arány: minősített többség (Mötv. 42.§ 1. pontja)

Véleményező szakbizottság: Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság

Az ülés időpontja: 2020. február 10.

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Zaccaria Beáta Lea
jegyző

ELŐTERJESZTÉS
Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2020. február 10. napján tartandó ülésére

Javaslat a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 3. § (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra a tulajdonos önkormányzat rendeletében meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni.

A Lakástörvény 34. § (1) szerint az önkormányzati lakások lakbérének mértékét szociális helyzet alapján, költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló, hatályos 7/2016. (IV.27.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdése tartalmazza a lakberek összegét a piaci alapon bérbeadott lakások tekintetében:

E szerint jelenleg a piaci alapon bérbe adott lakás bérleti díja:

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetén | 840,- Ft/m ² /hó, |
| b) komfortos lakás esetén | 480,- Ft/m ² /hó, |
| c) félkomfortos lakás esetén | 420,- Ft/m ² /hó, |
| d) komfort nélküli lakás esetén | 360,- Ft/m ² /hó. |

A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint a használt lakások ára, valamint ezzel egyidejűleg a bérleti díjak emelkedésének üteme az utóbbi években erőteljesen növekedett országos szinten (a KSH kimutatása szerint a használt lakások éves tiszta árindexe a 2019. I-II. negyedév eddigi adatai alapján a 2015. évi bázis 163%-át éri el.).

A jelenlegi, folyamatosan dráguló ingatlanpiaci környezetre tekintettel évente szükségszerű felülvizsgálni az önkormányzati tulajdonú lakások piaci alapú bérleti díjait; amelynek során figyelemmel kell lenni a Lakástörvény 34. § (5) bekezdésében foglaltakra: a piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei *nyereséget* is tartalmazzanak.

A Lakástörvényben foglalt lakbér meghatározási szempontok alapján, valamint a fentebb ismertetett lakásárak és lakberek összegének erőteljes növekedését figyelembe véve, a Polgárdi Város Önkormányzat tulajdonában lévő, piaci alapon bérbe adott lakások tekintetében *egységesen 50% mértékű bérleti díj emelést javasolok.*

Az önkormányzati rendelet módosítása esetén a piaci alapon bérbe adott lakás bérleti díja komfort fokozatának megfelelően:

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetén | 1260,- Ft/m ² /hó, |
| b) komfortos lakás esetén | 720,- Ft/m ² /hó, |
| c) félkomfortos lakás esetén | 630,- Ft/m ² /hó, |
| d) komfort nélküli lakás esetén | 540,- Ft/m ² /hó. |

Magyarország Gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-ában foglaltak értelmében a fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak kell eltelnie. Mivel ezt a rendelkezést az önkormányzati rendeletekre is kell alkalmazni, a módosítás hatálybalépésének időpontjaként 2020. április 1. napját javaslom.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni, és az önkormányzati rendelet módosításáról dönteni szíveskedjen!

Polgárdi, 2020. január 30.

Tisztelettel:

Nyikos László sk.
polgármester

**Polgárdi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2020. (....) önkormányzati rendelete**

**a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 7/2016. (IV. 27.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, 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 bérletéről és elidegenítéséről szóló 7/2016. (IV.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 18. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A piaci alapon bérbe adott lakás bérleti díja komfort fokozatának megfelelően az alábbi:

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetén | 1260,- Ft/m ² /hó, |
| b) komfortos lakás esetén | 720,- Ft/m ² /hó, |
| c) félkomfortos lakás esetén | 630,- Ft/m ² /hó, |
| d) komfort nélküli lakás esetén | 540,- Ft/m ² /hó.” |

2. § A Rendelet 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

3. § (1) Ez a rendelet 2020. április 1. napján lép hatályba, és rendelkezéseit a fennálló bérleti jogviszonyokban is alkalmazni kell.

(2) E rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Nyikos László
polgármester

dr. Zaccaria Beáta Lea
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetése 2020. napján megtörtént.

Polgárdi, 2020. ...

dr. Zaccaria Beáta Lea
jegyző

1. melléklet a/2020. (.....) önkormányzati rendelethez

„a 7/2016. (IV. 27.) önkormányzati rendelet
1.melléklete

Szociális bérlakások jegyzéke

A	B	C	D	E
sorszám	lakás címe	alapterülete	komfortfokozata	helyiségei
1.	Polgárdi, Munkácsy ltp. 11. hrszt: 1299/2/A/7	14,4 m2	szükséglakás	1 félszoba, 1 előtér, 1 zuhanyzó
2.	Polgárdi, József u. 22. hrszt: 1672/2	50 m2	komfortos	előtér, főzőfülke, fürdőszoba WC-vel, 2 szoba

INDOKOLÁS

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 7/2016. (IV.27.) önkormányzati rendelete 2016. április 27. napján lépett hatályba. Azóta az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díjainak felülvizsgálatára egy alkalommal, a tavalyi évben került sor. Időközben azonban a használt lakások árának, valamint ezzel egyidejűleg a bérleti díjak emelkedése továbbra is tapasztalható országos szinten. A jelenlegi, folyamatosan dráguló ingatlanpiaci környezetre tekintettel szükségszerű felülvizsgálni a piaci alapon bérbeadott önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díjait, különös tekintettel arra, hogy a törvényi rendelkezés alapján azt úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

Fentiekre tekintettel készült el a módosító rendelet-tervezet.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

- 1.§-hoz: A lakbérre vonatkozó rendelkezések módosításáról szól.
- 2.§-hoz: A szociális lakások jegyzékének aktualizálásáról szól, a törölt ingatlan a tervek szerint lebontásra kerül.
3. §-hoz: A hatályba léptető rendelkezéseket tartalmazza.

HATÁSVIZSGÁLAT

Társadalmi hatások, gazdasági, költségvetési hatások:

A rendelet-tervezetben foglaltaknak nincs különösebb társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, a módosítás nem olyan nagy mértékű.

Környezeti és egészségi következmények:

A rendelet-tervezetben foglaltaknak nincs környezeti hatása, és annak egészségi következményei sincsenek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

Az adminisztratív terhek növekedése nem számottevő. A lakbér emelése miatt szükséges írásban tájékoztatni az érintett bérelőket, valamint szükséges a már meglévő lakásbérleti szerződéseket módosítani. A lakbérek számlázása, valamint könyvelése a szerződés-módosítást követően a szokásos módon történik.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A módosító rendelet megalkotásának szükségességét a megváltozott ingatlanpiaci helyzet indokolja.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek:

A rendelet-tervezetben foglaltak végrehajtásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek a Polgármesteri Hivatal szervezetén, illetve az önkormányzat költségvetésén belül rendelkezésre állnak.