



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 rendelet módosítására.

Az előterjesztést készítette: dr. Hertelendi-Feith Nóra igazgatási ügyintéző

Véleményező szakbizottság: Pénzügyi Bizottság
Az ülés időpontja: 2019. január

Az előterjesztés a következő jogszabályokon alapul:

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Zaccaria Beáta Lea
jegyző

ELŐTERJESZTÉS
Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2019. január 29. napján tartandó ülésére

Javaslat a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 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.

A hatályos Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 7/2016. (IV.27.) önkormányzati rendelet 18. §-a tartalmazza a lakberek összegét a Lakástörvény 34. § (1) bekezdésével összhangban.

E szerint jelenleg a lakbér a szociális bérlakások esetén a következő:

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetén | 300,- Ft/m ² /hó, |
| b) komfortos lakás esetén | 260,- Ft/m ² /hó, |
| c) félkomfortos lakás esetén | 130,- Ft/m ² /hó, |
| d) komfort nélküli lakás esetén | 100,- Ft/m ² /hó. |

A piaci alapon bérbe adott lakás bérleti díja:

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetén | 700,- Ft/m ² /hó, |
| b) Komfortos lakás esetén | 400,- Ft/m ² /hó, |
| c) félkomfortos lakás esetén | 350,- Ft/m ² /hó, |
| d) komfort nélküli lakás esetén | 300,- Ft/m ² /hó. |

Míg a szakember lakások bérleti díja a következő:

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetén | 300,- Ft/m ² /hó, |
| b) komfortos lakás esetén | 200,- Ft/m ² /hó, |
| c) félkomfortos lakás esetén | 150,- Ft/m ² /hó, |
| d) komfort nélküli lakás esetén | 100,- Ft/m ² /hó. |

A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint a használt lakások ára (2015-2018. között 130 %-kal), valamint ezzel egyidejűleg a bérleti díjak emelkedésének üteme az utóbbi években erőteljesen növekedett országos szinten. A jelenlegi, folyamatosan dráguló ingatlanpiaci környezetre tekintettel szükségeszerű felülvizsgálni az évekkel ezelőtt meghatározott önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díjait; amelynek során az alábbiakra kell figyelemmel lenni:

A Lakástörvény 34. § (2) bekezdése szerint a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése figyelembevételével kell meghatározni.

A 34. § (4) értelmében a költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az

épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

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 Lakástörvény 34. § (5) bekezdése szerint.

A Lakástörvényben foglalt lakbér meghatározási szempontok alapján, valamint a fentebb ismertett lakásárak és lakbérek összegének erőteljes növekedését figyelembe véve, a Polgárdi Város Önkormányzat tulajdonában lévő lakások tekintetében *egységesen 20% mértékű bérleti díj emelést javasolok.*

Az önkormányzati rendelet módosítása esetén a lakások bérleti díja az alábbiak szerint alakul a szociális bérlakások esetén:

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetén | 360,- Ft/m ² /hó, |
| b) komfortos lakás esetén | 310,- Ft/m ² /hó, |
| c) félkomfortos lakás esetén | 160,- Ft/m ² /hó, |
| d) komfort nélküli lakás esetén | 120,- Ft/m ² /hó. |

A piaci alapon bérbe adott lakás bérleti díja komfort fokozatának megfelelően:

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| 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 szakember lakások bérleti díja a lakás komfort fokozatának megfelelően a következő:

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetén | 360,- Ft/m ² /hó, |
| b) komfortos lakás esetén | 240,- Ft/m ² /hó, |
| c) félkomfortos lakás esetén | 180,- Ft/m ² /hó, |
| d) komfort nélküli lakás esetén | 120,- 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 2019. április 1. napját javaslom.

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

Polgárdi, 2019. január 24.

Tisztelettel:

Nyikos László sk.
polgármester

**Polgárdi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2019. (....) 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. § (1)-(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A szociális bérlakások esetén a lakbér a következő:

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetén | 360,- Ft/m ² /hó, |
| b) komfortos lakás esetén | 310,- Ft/m ² /hó, |
| c) félkomfortos lakás esetén | 160,- Ft/m ² /hó, |
| d) komfort nélküli lakás esetén | 120,- Ft/m ² /hó. |

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

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| 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. |

(3) A szakember lakások bérleti díja – a (4) bekezdésben foglalt kivétellel – a lakás komfort fokozatának megfelelően a következő:

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetén | 360,- Ft/m ² /hó, |
| b) komfortos lakás esetén | 240,- Ft/m ² /hó, |
| c) félkomfortos lakás esetén | 180,- Ft/m ² /hó, |
| d) komfort nélküli lakás esetén | 120,- Ft/m ² /hó.” |

2. § (1) Ez a rendelet 2019. 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 2019. napján megtörtént.

Polgárdi, 2019. ...

dr. Zaccaria Beáta Lea
jegyző

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, és az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díjainak megállapítása az akkor fennálló viszonyoknak megfelelően történtek meg. A használt lakások ára, valamint ezzel egyidejűleg a bérleti díjak emelkedésének üteme az utóbbi években erőteljesen megnövekedett országos szinten. A jelenlegi, folyamatosan dráguló ingatlanpiaci környezetre tekintettel szükségesnek felülvizsgálni az évekkel ezelőtt meghatározott önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díjait.

Fentiekre tekintettel készült el a módosító rendelet-tervezet.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1.§-hoz: A lakbérre vonatkozó rendelkezések módosításáról szól.

2. §-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 bérlőket, 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.