

E L Ő T E R J E S Z T É S
a Képviselő-testület 2024. november 29-i nyilvános ülésére

- Tárgy:** **Döntés a nem lakás céljára szolgáló helyiségek 2025. évi bérleti díjáról, továbbá a lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról**
- Előterjesztő:** Dobó Zoltán polgármester
- Előkészítette:** Önkormányzati és Igazgatási Iroda
Kovács Aliz irodavezető
dr Iker Viktória jegyző
- Megtárgyalja:** Ügyrendi Bizottság
Gazdasági Bizottság
Humán Bizottság
Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) rendelkezik a lakások és helyiségek bérletéről, feltételeiről, a bérleti díjak mértékéről.

Az Ör-ben szabályozott lakás bérleti díjak utoljára 2008. évben kerültek módosításra, illetve a Képviselő-testület a 2015. novemberi ülésén hozott olyan tartalmú döntést, mely alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó - jelenleg is hatályos - bérleti díjakat tekinti alapnak a mai napig.

Nyilvántartásunk szerint az Önkormányzat 210 db lakással és 350 nem lakás céljára szolgáló helyiséggel rendelkezik.

A rendelet szerinti lakáskategóriák:

- szociális helyzet alapján bérbe adott lakások
- költségelví lakások
- piaci alapon bérbe adott lakások
- a lakásgazdálkodási érdekből, illetve szakember-ellátás céljára bérbeadott lakások
- fecskeházi lakások.

A jelenleg érvényben lévő díjak az alábbiak szerint alakulnak (Ft/m²/hó):

A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások és a fecskeházi lakások lakáskategória szerinti havi bérleti díjának mértéke:

- a) összkomfortos lakás: 285,- Ft/m²
- b) komfortos, gázfűtéses lakás: 285,- Ft/m²
- c) komfortos, egyéb fűtésű lakás: 160,- Ft/m²

d) félkomfortos lakás: 100,- Ft/m²

e) komfort nélküli lakás: 60,- Ft/m²

A költségelvű lakások lakáskategória szerinti havi bérleti díjának mértéke:

a) összkomfortos lakás: 490,- Ft/m²

b) komfortos, gázfűtéses lakás: 490,- Ft/m²

A piaci alapon bérebe adott lakások bérleti díja:

a) összkomfortos lakás: 730,- Ft/m²

b) komfortos, gázfűtéses lakás: 730,- Ft/m²

A bérleti díj fizetési kötelezettség a bérlő anyagi helyzetét figyelembe véve kerül megállapításra.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdése alapján a helyiségbér mértékét önkormányzati rendelet nem szabályozhatja, ezért a képviselő-testület minden évben meghatározza, felülvizsgálja a következő évre vonatkozóan a **nem lakás céljára szolgáló helyiségek** bérleti díját.

A bérleménycsoportok és díjővezetek az alábbiak:

Díjővezetek:

I. Városközpontban elhelyezkedő helyiségek

A Hősök terén, a Deák Ferenc utcában, a Fő téren (ideértve a belső - felújított és térburkolattal ellátott - udvarokban lévőket is), a Nagyköz utcában, a Kossuth Lajos utcában (Marton László utcáig) elhelyezkedő, vagy homlokzatukkal idetájolt, nyílászárókkal ellátott helyiségek.

II. A városközponthoz csatlakozó területeken elhelyezkedő helyiségek

József Attila utca, Pacsirta utca, Juhász Gyula utca, Csobánc utca, Batsányi utca, Zrínyi utca, Szent László utca, Fazekas utca, Vasút utca, Bacsó Béla utca, Keszthelyi út, Május 1. utcák által határolt területek, a keleti városrész központjának (Berzsenyi utca) területén elhelyezkedő helyiségek.

III. A város egyéb területein elhelyezkedő helyiségek

Az I. és II. pontban fel nem sorolt területeken lévő helyiségek.

Bérleménycsoportok:

A: Kereskedelmi, vendéglátó, biztosítási és pénzügyi, szolgáltató tevékenység gyakorlására szolgáló helyiségek

B: Gépjárművek tárolására szolgáló helyiségek

C: Kiegészítő, kiszolgáló helyiségek (szociális helyiségek, raktárak, pincék)

Tekintettel arra, hogy 18 éve nem került sor a lakás, 9 éve a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának emelésére, a jelenlegi bérleti díjak pedig messze alulmaradnak a piaci ártól, szükséges és időszerű mind a lakás, mind a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának emelése. A bérleti díjából befolyt összeg, mely a lakások, helyiségek karbantartására, javítási munkáinak elvégzésére stb. fordítható, még az emelés után is messze alulmarad az önkormányzat által erre a célra fordított pénzügyi kerettől.

Az Ör-t érintő egyéb módosítás a megváltozott élethelyzetek miatt vált szükségessé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és elfogadására!

Tapolca, 2024. november 21.

Dobó Zoltán
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a **nem lakás céljára szolgáló helyiségek** bérleti díját, 2025. február 28. napjáig a 205/2023. (XI.24.) Kt. határozatban foglaltaknak megfelelően, 2025. március 1. napjától pedig az alábbi táblázat szerint határozza meg:

Bérlemény- csoport Díjővezet	A	B	C
I.	22.400,-Ft	8.100,- Ft	4.600,-Ft
II.	17.000,-Ft	8.100,-Ft	3.700,-Ft
III.	13.500,-Ft	8.100,-Ft	2.700,-Ft

Ft/m²/év

A Belvárosi Irodaházban alkalmazandó bérleti díj: 12.000,- Ft/m²/év

A bérleti díjhoz kapcsolódó szolgáltatási díj: 16.900,- Ft/m²/év

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében a felmerülő tényleges közös költséget a bérlő köteles megfizetni.

DÖNTÉSI JAVASLAT

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tapolca Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, továbbá 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, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, a 34. § (1) bekezdésében, a 35. § (2) bekezdésében, a 68. § (2) bekezdésében, a 84. §-ában 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 a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. §

Az önkormányzati tulajdonban lévő és bérbeadás útján hasznosított, e rendelet hatálya alá tartozó lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos feladatokat Tapolca Városi Önkormányzat Képviselő-testülete, Tapolca város polgármestere, a Tapolcai Közös Önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) Városfejlesztési és Üzemeltetési Irodája és a Tapolcai Városgazdálkodási Kft. (a továbbiakban: házkezelő), mint ingatlankezelő szerv látja el.”

2. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 4. §-a a következő l)–o) ponttal egészül ki:

(A polgármester hatásköre a képviselő-testület felhatalmazása alapján:)

- „l) részletfizetés és halasztás engedélyezése
- m) bérlői kezdeményezésre irányuló komfortfokozat emelését célzó munka engedélyezése
- n) a jogos lakásigény minimális mértékétől való eltérés engedélyezése
- o) bérbeadói hozzájárulás megadása vagy megtagadása:
- oa) átalakítás, korszerűsítés elvégzése esetén,
- ob) lakás, és nem lakás céljára szolgáló helyiség cseréje esetén,
- oc) helyiségek más célú hasznosítása esetén.”

3. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 19. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltaktól rendkívüli helyzetben a polgármester egyedi döntésével eltérhet.”

4. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 22. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A szerződés megszűnésekor a lakás visszaadását követő 30 napon belül a fel nem használt óvadékot kamat nélkül vissza kell fizetni.”

5. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 27. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A különösen indokolt méltányosságból történő elbírálás esetén a kérelmezőnek vállalnia kell a számára kijelölt bérlakás felújításának, vagy a felújítási költségeknek a polgármester által meghatározott részét.”

6. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 42. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő és a bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást a megállapodásban előírt módon és határidőig átalakíthatja, korszerűsítheti a bérbeadó műszaki ellenőrzése mellett. A munkák elvégzéséhez a megállapodáson túl a bérlőnek előzetesen bérbeadói hozzájárulást kell kérnie, melyben ismertetnie kell az általa elvégeztetni kívánt munkát, ennek várható költségét - költségvetés becsatolásával - és a bérbeadó részére a munka jellegétől függően mellékelni kell a műszaki leírást és a tervet. A kérelemről a polgármester dönt.”

7. §

(1) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 43. § (1) bekezdés a)–e) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások és a fecskeházi lakások lakáskategória szerinti havi bérleti díjának mértéke:)

- „a) összkomfortos lakás: 370,- Ft/m²
- b) komfortos, gázfűtéses lakás: 370,- Ft/m²
- c) komfortos, egyéb fűtésű lakás: 210,- Ft/m²
- d) félkomfortos lakás: 130,- Ft/m²
- e) komfort nélküli lakás: 80,- Ft/m²”

(2) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 43. § (2) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A költségelvű lakások lakáskategória szerinti havi bérleti díjának mértéke:)

- „a) összkomfortos lakás: 640,- Ft/m²
- b) komfortos, gázfűtéses lakás: 640,- Ft/m²”

(3) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 43. § (3) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A piaci alapon bérbe adott lakások bérleti díja:)

- „a) összkomfortos lakás: 850,- Ft/m²
- b) komfortos, gázfűtéses lakás: 850,- Ft/m²”

(4) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 43. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A lakásgazdálkodási érdekből, illetve szakember-ellátás céljára bérbeadott lakások bérleti díját a lakás állapotára és a bérlő szociális és jövedelmi viszonyaira figyelemmel az (1), (2) és (3) bekezdés alapján kell megállapítani.”

8. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 45. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Amennyiben a bérleti díjat a bérlő a lakásbérleti szerződésben megállapított határidőig nem fizeti meg, hátralékára – kérelmére – a polgármester részletfizetést engedélyezhet. A részletfizetés időtartama legfeljebb 12 hónap lehet.”

9. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 48. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti halasztás engedélyezéséről a polgármester dönt. Halasztás akkor engedélyezhető, ha a bérlő, vagy a vele együttlakó családtagja munkanélküli, nyugdíjas, két hónapot meghaladó időtartamban ápolásra szoruló beteg, a bérlő 3 (három) vagy ennél több gyermek eltartására köteles. A halasztás évente egy alkalommal engedélyezhető. A halasztással érintett lakbér összege nem haladhatja meg a kéthavi lakbér együttes összegét.”

10. §

Hatályát veszti a lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 5. §-a.

11. §

Ez a rendelet 2025. március 1-jén lép hatályba.

Tapolca, 2024. november

Dobó Zoltán
polgármester

dr. Iker Viktória
jegyző

HATÁSVIZSGÁLAT

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – **előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.** Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”.

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI. 30.) számú önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezetben (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A Tervezet elfogadásának társadalmi, gazdasági és költségvetési hatása a házkezelő által szedett bérleti díjából származó bevételnövekedés.

ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

A Tervezetben foglaltaknak közvetlen környezeti és egészségi következménye nincs.

ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A Tervezet adminisztratív terheket keletkeztethet.

b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet-módosításának elmaradása felsőbb szintű jogszabállyal ellentétes állapothoz vezet, mely jogszabálysértő, s törvényességi felügyeleti eljárás megindítását eredményezheti.

c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt nem igényel.