



Város Polgármesterétől

2170 Aszód, Szabadság tér 9.

Telefon: (28) 500-666, Fax: (28) 400-575

email: aszod.titkarsag@aszod.hu

Az előkészítésben közreműködött:
dr. Ballagó Katalin osztályvezető

Előterjesztés

az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének és elidegenítésének szabályairól, a lakbérek, bérleti díjak mértékének megállapításáról szóló 19/2013. (IX. 6.) önkormányzati rendelete módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

A jogalkotásról szóló 2012. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) V. fejezet 21-22. §-ai előírják a jogszabályok folyamatos felülvizsgálatát, amelyről az önkormányzati rendeletek esetén a jegyző gondoskodik.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének és elidegenítésének szabályairól, a lakbérek, bérleti díjak mértékének megállapításáról szóló hatályos 19/2013. (IX. 6.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 42. §-a rendelkezik a lakások bérleti díjairól. Ennek értelmében hatályos rendelkezés szerint:

(2) A lakbér az alábbi szolgáltatások ellenértékét tartalmazza:

- a) a lakás, a lakáshoz tartozó helyiségek, és a közös helyiségek és területek használata,
- b) a tulajdonost terhelő kötelezettségek teljesítése, felújítási alap képzése, közös költség,
- c) a bérleti szerződések keletkezésével, szüneteltetésével, megszűnésével összefüggő bérbeadói feladatok ellátása, az ingatlanok, a lakások nyilvántartása, a szervezési és adminisztratív feladatok ellátása,
- d) a lakbérek közzlése és beszedése.

(3) A lakbér havi mértéke:

a) Az önkormányzati lakások lakbérének mértéke szociális helyzet alapján:

- | | |
|--|----------------------------|
| aa) Összkomfortos önkormányzati lakás esetén | 350/Ft/m ² /hó |
| ab) Komfortos önkormányzati lakás esetén | 255/Ft/m ² /hó |
| ac) Félkomfortos önkormányzati lakás esetén | 244/Ft/m ² /hó |
| ad) Komfort nélküli önkormányzati lakás esetén | 59/Ft/m ² /hó |
| b) Szociális szükséglakás esetén | 10/Ft/m ² /hó |
| c) Piaci alapon megállapított bérleti díj | |
| ca) 50m ² -ig | 1000/Ft/m ² /hó |
| cb) 50m ² feletti rész | 700/Ft/m ² /hó |

(4) A lakbér mértéke az előző évi inflációs ráta KSH közzétételét követően a tárgyév január 1-ig visszamenőleg az inflációs ráta mértékével emelkedik.

Fenti jogszabály hely felülvizsgálata indokoltá vált, ugyanis a Rendelet hivatkozott 42. § (2) bekezdésében foglalt költségeket a (3) bekezdés a) pontjában meghatározott díjak nem fedezik, illetve a (4) bekezdésben meghatározott díjemelés módja ebben a formában a Képviselő-testület

részére a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Lakástörvény) biztosított döntési szabadságát korlátozza.

A Lakástörvény 34. § (1) bekezdése értelmében az **önkormányzati lakások lakbérének mértékét**

- a) szociális helyzet alapján, vagy
- b) költségelven, vagy
- c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével **önkormányzati rendelet állapítja meg.**

Fentiekre figyelemmel a Rendelet 42. § (3) bekezdés a) pontjában meghatározott díjak esetében 2015. január 1-jétől 10 %-os mértékű, a b) pontjában meghatározott díjak esetében 2015. január 1-jétől 50 %-os mértékű emelésére teszünk javaslatot.

A bérleti díjak felülvizsgálata tekintetében arra teszünk javaslatot, hogy a lakbér mértékét a képviselő-testület minden év december 31-ig vizsgálja felül, és az üzemeltetési, karbantartási, adminisztrációs költségek figyelembevételével jogosult legyen azt módosítani.

A Lakástörvény 62. § (1) bekezdése rendelkezése értelmében az önkormányzat, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó, 1994. március 31. napját követően befolyó – a Lakástörvényben meghatározottak szerint csökkentett - teljes bevételét a számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán köteles elhelyezni.

Az önkormányzat az (1) bekezdésben említett bevételeit lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra, különösen:

- a) új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,
- b) lakóépület teljes vagy részletes felújítására, korszerűsítésére,
- c) városrehabilitációra,
- d) az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,
- e) önkormányzati helyi támogatás nyújtására,
- f) lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére,
- g) a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól és a lakásszövetkezetektől átvállalt önrészt is,
- h) önkormányzati lakbértámogatás nyújtására, továbbá
- i) az állampolgár tulajdonában álló lakásra - ideértve az államosított lakást is - 1953. április 1. napja előtt bármilyen jogcímen, illetőleg azt követően a lakásügyi hatóság kiutaló határozata alapján létrejött lakásbérlet (a továbbiakban: kényszerbérlet) felszámolására használhatja fel.

A felhasználás részletes szabályait önkormányzati rendeletben kell meghatározni. A hatályos rendeletünk ilyen szabályozást nem tartalmaz.

Jelen előterjesztésünkben a Lakástörvénynek megfelelően e szabályozásra is javaslatot teszünk.

A Rendelet szabályozza a helyiségek bérbeadását is, az 52.§ (6) bekezdés rendelkezése értelmében a helyiségek bérleti díját az önkormányzat évente normatív határozatban határozza meg.

Az előterjesztésben - figyelembe véve az önkormányzati intézmények helyiségei bérbeadásából adódó költségeket így pl. rezszi, takarítás - a 2016-os évre 15 %-os mértékű díjemelésre teszünk javaslatot.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy határozati javaslatot és a mellékelt rendelet-tervezetet szíveskedjen elfogadni.

Határozati javaslat
Aszód Város Önkormányzat Képviselő-testületének /2015. (XI.19.) határozata
a helyiség bérleti díjak 2016. évre vonatkozó megállapításáról

Aszód Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a 2016. évre a 19/2013 (IX.6.) ÖR. sz. rendelet 52. § (6) bekezdése értelmében az alábbi intézmények terembérleti díjait 2016. január 1. napjától az alábbiak szerint határozza meg:

Helyiség	Bruttó bérleti díj
Csengey Gusztáv Általános Iskola - Tornaterem	5.060,- Ft/óra
Csengey Gusztáv Általános Iskola - Tanterem és kisterem	2.530,- Ft/óra
Csengey Gusztáv Általános Iskola - Étkezdé	5.060,- Ft/óra
Csengey Gusztáv Általános Iskola - Aula	5.060,- Ft/óra
AVKK - Kamaraterem	4.600,- Ft/óra
AVKK - Kisterem	2.530,- Ft/óra
Aranykapu Bölcsőde - Aula	920,- Ft/óra
Kistérségi Gondozási Központ (Petőfi u. 13.) - Társalgó	4.600,- Ft/óra
Kistérségi Gondozási Központ (Falujárók útja 5.)	2.300,- Ft/óra
Napsugár Óvoda - Tornaszoba	1150,- Ft/óra
Napsugár Óvoda Szivárvány Tagóvodája - Ebédlő	575,- Ft/óra

Közös szabályok:

1. A bérbeadással kapcsolatos hatáskör a Polgármestert illeti meg.
2. A bérbeadás terembérleti szerződés keretében történik.
3. Az igénybevétel a bérleti díj megfizetésének igazolását követően kezdődhet meg.
4. A bérleti díjak 2016. január 1. napjától 2016. december 31. napjáig érvényesek.

Az érvényben lévő egyéb helyiség bérleti szerződések esetében a bérleti díjak a szerződésekben foglaltak szerint alkalmazandók.

Hatásidő: értelem szerint

Felelős: polgármester

Aszód, 2015. november 4.

Látta:
Dr. Bóta Julianna
jegyző



**Aszód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete .../2015. (XI. 20.) önkormányzati
rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérletének és elidegenítésének szabályairól, a lakbérek, bérleti díjak mértékének
megállapításáról szóló 19/2013. (IX. 6.) önkormányzati rendelete módosításáról**

Aszód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, valamint a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben foglalt felhatalmazás alapján, továbbá a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. §-ában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének és elidegenítésének szabályairól, a lakbérek, bérleti díjak mértékének megállapításáról szóló 19/2013.(IX.6.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 42.§ (3) bekezdés a) aa)- ad) pontjai helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„a) Az önkormányzati lakások lakbérének mértéke szociális helyzet alapján:

aa) Összkomfortos önkormányzati lakás esetén	385/Ft/m ² /hó
ab) Komfortos önkormányzati lakás esetén	280/Ft/m ² /hó
ac) Félkomfortos önkormányzati lakás esetén	270/Ft/m ² /hó
ad) Komfort nélküli önkormányzati lakás esetén	65/Ft/m ² /hó”

(2) A Rendelet 42. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) Szociális szükség lakás esetén 15/Ft/m²/hó”

(3) A Rendelet 42.§ (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A lakbér teljes összegét - a kerekítés szabályai szerint - forintra kerekítve kell megállapítani.”

(4) A Rendelet 42. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A lakbér mértékét a képviselő-testület minden év december 31-ig felülvizsgálja, és az üzemeltetési, karbantartási, adminisztrációs költségek figyelembevételével jogosult azt módosítani. A bérleti díj emelését a bérbeadónak a közzétételt követően írásban közölni kell a bérlővel.”

2. §

A Rendelet IV. Fejezete a 74. §-t követően a következő alcímmel és 74/A §-sal egészül ki:

„A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználása

74/A. §

(1) A lakások elidegenítéséből származó bevételek vonatkozásában a Lakástörvény VII. fejezetének rendelkezései az irányadók. A Lakástörvényben meghatározottak szerint csökkentett teljes bevételét a számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán helyezi el.

(2) Az önkormányzat az elidegenítésből származó bevételt a Lakástörvény előírásai figyelembe vételével használja fel.

(3) Az önkormányzat az elidegenítésből származó bevételből levonja a Lakástörvény szerint elszámolható költségeit, az így fennmaradó bevételt felhalmozási célra fordítja.”

3. §

(1) Ez a rendelet - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

(2) A 1. § (1) -(2) bekezdése 2016. január 1-jén lép hatályba.

Aszód, 2015. november 4.

dr. Bóta Julianna
jegyző

Sztán István
polgármester

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL
(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §)

Rendelet-tervezet címe:	Aszód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete .../2015. (XI.20.) önkormányzati Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének és elidegenítésének szabályairól, a lakbérek, bérleti díjak mértékének megállapításáról szóló 19/2013. (IX.6.) önkormányzati rendelete módosításáról			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
A rendeletben foglaltak végrehajtásának társadalmi, gazdasági hatása lehet, mivel a lakbérek emelkednek.	Többlet bevétel a rendelet közzvetlenelfogadása jelenthet.	Nincsenek.	Nincs.	Nincs.
A rendelet megalkotása szükséges, mert:	A jogalkotásról szóló 2012. évi CXXX. törvény V. fejezet 21-22. §-at előírják a jogszabályok folyamatos felülvizsgálatát.			
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:	A rendelet megalkotásának elmaradása esetén nem teljesülnek az önkormányzat mint tulajdonos gazdasági érdekei..			
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi:	Szervezeti:	Tárgyi:	Pénzügyi:	
biztosított	biztosított	biztosított	biztosított	