**ELŐTERJESZTÉS**

Bonyhád Város Képviselő - testületének 2020. január 23-i

rendes/rendkívüli testületi ülésére

|  |  |
| --- | --- |
| Tárgy: | Az önkormányzati lakások, helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, a lakások bérleti díjáról, valamint a lakbértámogatás szabályairól 7/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet módosítása |
| Előterjesztő: | Dr. Puskásné Dr. Szeghy Petra jegyző |
| Előterjesztést készítette: | Réger Balázs hatósági osztályvezető |
| Előterjesztés száma: | 11. sz.  |
| Előzetesen tárgyalja: | Humán BizottságPénzügyi Bizottság |
| Az előterjesztés a jogszabályi feltételeknek megfelel: | Dr. Puskásné Dr. Szeghy Petra jegyző |
| A döntéshez szükséges többség: | egyszerű/minősített |
| Döntési forma: | rendelet/határozat (normatív, hatósági, egyéb) |
| Az előterjesztést  | nyílt ülésen kell/zárt ülésen kell/zárt ülésen lehet tárgyalni |
| Véleményezésre megkapta: | Filóné Ferencz Ibolya polgármester |

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**A rendelettervezet általános indokolása:**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 20.§ (3) bekezdése értelmében önkormányzati lakás esetén a használati díj emelésének mértékét és feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg. Áttekintve az önkormányzati bérlakások bérleti díjait azt állapítottuk meg, hogy a lakbérek évek óta változatlanok, azok az éves infláció mértékét sem követték, ezért javasoljuk a 20%-os emelést. A lakbérek jelenlegi mértékét a fentiek miatt szükséges korrigálni, ezért javasoljuk, hogy a rendeletbe kerüljön beépítésre az, hogy a lakbéreket a közös önkormányzati hivatal a rendeleti felhatalmazás alapján minden évben jogosult a Központi Statisztikai Hivatal éves fogyasztói árindexében meghatározott mértékben emelni.

A nem lakás céljára bérbe adott helyiségek bérleti díjai nem változnának, tekintettel arra, hogy azok összege a piaci árak mértékével összhangban van.

**A rendelettervezet részletes indokolása:**

1.§-hoz

A módosított lakbéreket tartalmazó melléklet.

2. § -hoz

A rendelet hatályba léptető rendelkezései.

**Hatásvizsgálat**

**Bonyhád Város Önkormányzata az önkormányzati lakások, helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, a lakások bérleti díjáról, valamint a lakbértámogatás szabályairól szóló 7/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelete módosításához**

|  |
| --- |
| **1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai**A módosításnak eredményeként az önkormányzati bérlakások esetében a bérlők terhei ugyan növekednek, de még így is a piaci ár alatt marad a lakbér mértéke. Az önkormányzat bevételei növekedni fognak.  |
| **2. Környezeti és egészségi következményei**Nem releváns.  |
| **3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai**Nem növekszenek az adminisztratív terhek.  |
| **4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**A törvényi felhatalmazásból eredő jogával él az önkormányzat, tekintettel arra, hogy e rendelet megalkotása óta, a lakbérek mértéke nem változott. A módosítás elmaradása esetén, a lakbérek összege szinte jelentősen elmaradna az átlagos albérleti díjaktól, ami a növekvő költségek és az éves inflációt is figyelembe véve, a bérbeadóval szemben méltánytalan lenne.  |
| **5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**A személyi, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.  |

Bonyhád, 2020. 01. 15.

Dr. Puskásné Dr. Szeghy Petra
jegyző

**Tervezet**

**Bonyhád Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

 **…../2020. (….) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzati lakások, helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, a lakások bérleti díjáról, valamint a lakbértámogatás szabályairól szóló 7/2016. (IV.22.)**

**önkormányzati rendelet módosításáról**

Bonyhád Város Önkormányzati Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 5/2015.(III. 27.) önkormányzati rendelet 1. melléklet I. (6) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró Pénzügyi Bizottság és az 1. mellékelt II. (3) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró Humán Bizottság véleményének kikérésével - a következőket rendeli el:

1.§ Az önkormányzati lakások, helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, a lakások bérleti díjáról, valamint a lakbértámogatás szabályairól szóló 7/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 7. mellékletébe e rendelet 1. melléklete lép.

2.§ E Rendelet 2020. május 1. napján lép hatályba.

Bonyhád, 2019. január 23.

Filóné Ferencz Ibolya Dr. Puskásné Dr. Szeghy Petra

 polgármester jegyző

Jelen rendelet kihirdetve:

Bonyhád, 2020. ………………

 Dr. Puskásné Dr. Szeghy Petra

 jegyző

1. melléklet az ….. (….) önkormányzati rendelethez

***I. A havi lakbér mértékére irányadó szabályok lakások esetén***

***1. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a havi lakbér alapmértéke***

 *a) összkomfortos (távfűtéssel) 330,- Ft/m2/hó*

 *b) összkomfortos (egyedi központi fűtéssel) 356,- Ft/ m2/hó*

 *c) komfortos lakás (egyedi gázfűtéses) 356,- Ft/ m2/hó*

 *d) komfortos lakás (gázfűtés nélkül) 330,- Ft/ m2/hó*

 *e) félkomfortos lakás 199,- Ft/ m2/hó*

 *f) komfort nélküli lakás és szükséglakás 151,- Ft/ m2/hó*

***2. Szolgálati lakás esetén a havi lakbér alapmértéke***

 *a) összkomfortos lakás 521,-Ft/ m2/hó*

 *b) komfortos lakás 371,-Ft/ m2/hó*

***3. A piaci hasznosítású lakások lakbérének árverési kikiáltási ára***

 *a) összkomfortos lakás 521,-Ft/ m2/hó*

 *b) komfortos lakás 371,-Ft/ m2/hó*

*4. A havi lakbér mértéke* ***-*** *a lakás településen belüli fekvése alapján legfeljebb 100 %-kal növelhető, ill. 25 %-kal csökkenthető.*

*5. A havi lakbér mértékét - a lakás épületen belüli fekvése, helyiségekkel való ellátottsága, illetőleg fűtésmódja alapján - csökkenteni kell, ha a lakás*

1. *alagsorban (a lakószoba padlószintje legalább 15 cm-rel, de a belmagasság 2/3-át meg nem haladó mértékben terepszint alatt) van,*
2. *három- vagy ennél többszintes lakóépület földszintjén vagy I. emeletén van és valamennyi lakószoba ablaka az épület zárt udvarára néz,*
3. *a komfortfokozatra megállapított feltételeknek megfelel, de a lakásban konyha (főzőfülke) helyett főzőszekrény vagy fürdőszoba helyett zuhanyzó(mosdó-) fülke van,*
4. *összkomfortos vagy komfortos, de közlekedő helyisége nincs,*
5. *összkomfortos és fűtése szilárd tüzelésű etage kazánnal biztosított és a csökkentést a bérlő kéri.*

*Az a.) - e.) pont alapján alkalmazható csökkentés mértéke együttesen is legfeljebb 20 % lehet.*

*6. Ha a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen (pl. aládúcolt, egészségre ártalmas, nedves) a lakbért mérsékelni kell.*

*7. Az 5 és a 6. pont szerinti mérséklés mértéke együttesen 50%-ot nem haladhatja meg.*

***II. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának kikiáltási ára:***

 *a) kereskedelmi egység, üzlet: 1000,-Ft/m2/hó*

 *b) irodaház, székház: 1000,-Ft/m2/hó*

 *c) gyógyszertár: 1000,-Ft/m2/hó*

 *d) műhely, szerviz: 1000,-Ft/m2/hó*

 *e) garázs, raktár: 350,-Ft/m2/hó*

 *f) csarnok iparterületen: 100,-Ft/m2/hó*

*8. A bérleti díj számításánál a bérlemény fő rendeltetése alapján kell a kategóriát meghatározni. (pl. üzlet esetén 900,-Ft/m2/hó), és a bérlemény összterülete után (pl. üzletnél a raktár és szociális helyiségek területe is) kell a besorolt kategória szerinti kikiáltási árat megállapítani, kivéve, ha kizárólag a bérlemény fő rendeltetése alapján megállapított kikiáltási ár a bérlemény hasznosítását nyilvánvalóan nem tenné lehetővé.*

***III. A lakbérek és bérleti díjak emelése***

*9. Az önkormányzat a lakbérek és a bérleti díjak mértékét minden évben, a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztóiár index mértékével növelheti. A lakbér és a bérleti díj változásáról a bérbeadó a bérlőket e rendelet 22.§ (2) bekezdése szerint értesíti.*