



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
polgarmester@balatonalmadi.hu

Szám: 1/39-1/2024.

ELŐTERJESZTÉS

Képviselő-testület 2024. január 25-i ülésére

Tárgy: Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2023. (II.23.) önkormányzati rendeletet felülvizsgálata

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2023. decemberében elfogadott munkatervének értelmében a 2024. januári ülésen szükséges felülvizsgálni az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2023. (II.23.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Ör.).

Az Ör. 8. § (1) bekezdése szerint „A lakbér mértékét az önkormányzat Képviselő-testülete határozza meg, amelyet e rendelet 4. melléklete tartalmaz.”

Ugyanezen szakasz (2) bekezdése kimondja, hogy a lakbér mértékét minden évben egy alkalommal felül kell vizsgálni, úgy, hogy a változás mértéke a szociális bérlakások esetében nem haladhatja meg az előző évre vonatkozóan a KSH által közölt átlagos fogyasztói árindex mértékét.

A KSH által közölt átlagos fogyasztói árindex 17,6 %.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egységes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 34.§ (2) bekezdése alapján a szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati és az állami lakás lakbérének mértékét a rendeletben a lakás alapvető jellemzői alapján kell megállapítani. Figyelembe kell venni különösen a lakás komfortfokozatát, alapterületét, minőségét, a lakóépület állapotát, és a településen, illetve a lakóépületen belüli fekvését. A költségelven bérbe adott önkormányzati lakás lakbérének mértékét a Lakás tv. 34. § (2) bekezdésében felsorolt alapvető jellemzőit figyelembe véve úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek [Lakás tv. 34. § (4) bekezdése].

Fentiek alapján javaslom, hogy az Ör. 4. mellékletében meghatározott díjak az alábbi százalékokkal emelkedjenek:

- Költségelven bérbe adott lakások lakbérének mértéke 20 %-kal,
- Szolgálati lakások lakbérének mértéke 15%-kal,
- Szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérének mértéke 15%-kal

Szükséges továbbá módosítani az Ör. 1. mellékletét tekintettel arra, hogy a Balatonalmádi, Liszt F. utca 30. (fszt. 1.) szám alatti 37 m²-es komfortos lakás 2024. március 1. napjától szolgálati jelleggel kerül hasznosításra.

A Balatonalmádi, György D. u. 22. (fszt. 3.) szám alatti 35 m²-es komfortos lakás 2023. októberéig szolgálati jelleggel került hasznosításra, azonban 2024. március 1. napjától – tekintettel arra, hogy a lakásból kiköltözött a Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal munkavállalója – a lakás ismételten szociális alapon hasznosítható.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot figyelembe véve dönteni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2024. január 15.



Fabó Péter
polgármester



Az döntés meghozatala **minősített** többséget igényel.

Melléklet: a jelenleg hatályos Ör. 4. melléklete

Az előterjesztést készítette:

Tárnoki Renáta Sára aljegyző

Kossárné Gál Alexa vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést tárgyalja:

Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi
Bizottság

RENDELET TERVEZET

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

az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet módosításáról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 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) bekezdésében, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, a 35. § (2) bekezdésében, a 84. §-ában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 31. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A helyiséget jogcím nélkül használó köteles a bérbeadással megbízott szervnek használati díjat fizetni. A helyiség használati díj mértéke az első két hónapban a bérleti díjjal megegyező, az ezt követő hónapokban a bérleti díj négyszerese.

(8) A jogcím nélküli helyiséghasználó az Önkormányzattól másik helyiségre nem tarthat igényt.”

2. §

(1) Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 8/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet 2024. március 1-jén lép hatályba.

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

Ssz.	Bérlemény címe		Helyrajzi száma	Alapterülete (m²)	Komfortfokozat
SZOCIÁLIS LAKÁSOK:					
1	Balatonalmádi	Liszt F. u. 30. Fsz. 2.	2412	73,0	összkomfortos
2	Balatonalmádi	Liszt F. u. 30. 1. em. 1.	2412	81,0	összkomfortos
3	Balatonalmádi	Rákóczi F. u. 32./A. 3. em. 2.	1199/18/A/11	55,0	összkomfortos
		összesen		209,0	
4	Balatonalmádi	Móra F. u. 6/1.	4408	34,0	komfortos
5	Balatonalmádi	Ferenczy K. u. 6. Fsz.3.	2522/27/A/3	25,0	komfortos
6	Balatonalmádi	Györgyi D. u. 22. Fsz.3.	1676/A/3	35,0	komfortos
		összesen		94,0	
7	Balatonalmádi	Móra F. u. 6/2.	4408	34,0	félkomfortos
8	Balatonalmádi	Móra F. u. 6/4.	4408	32,0	félkomfortos
		összesen		66,0	
9	Balatonalmádi	Ferenczy K. u. 6. 1. em. 7.	2522/27/A/7	12,0	komfort nélküli
		összesen		12,0	
szociális lakás összesen				381,0	
SZOLGÁLATI LAKÁSOK:					
10	Balatonalmádi	Ady E. u. 25.	603/2	98,0	összkomfortos
11	Balatonalmádi	Rákóczi F. u. 39/1.	1465	88,0	összkomfortos
12	Balatonalmádi	Rákóczi F. u. 39/2.	1465	88,0	összkomfortos
13	Balatonalmádi	Rákóczi F. u. 39/3.	1465	88,0	összkomfortos
14	Balatonalmádi	Rákóczi F. u. 39/4.	1465	88,0	összkomfortos
		összesen		450,0	
15	Balatonalmádi	Györgyi D. u. 22. 1. em. 8.	1676/A/8	30,0	komfortos

16	Balatonalmádi	Liszt F. u. 30. Fsz.1.	2412	37,0	komfortos
		összesen		67,0	
17	Balatonalmádi	Móra F. u. 6/3.	4408	29,0	félkomfortos
		összesen		29,0	
szolgálati lakás összesen				546,0	
KÖLTSÉGALAPÚ LAKÁSOK:					
18	Balatonalmádi	Rákóczi F. u. 36. B. Fsz. 3.	1199/26/A/18	15,0	összkomfortos
19	Balatonalmádi	Töltés u. 6.	4185/5	110,5	összkomfortos
			műteremlakás	80,2	
		összesen		205,7	
20	Balatonalmádi	Petőfi S. u. 10. Fsz.3.	2120/2/A/3	48,0	komfortos
		összesen		48,0	
költség alapján bérbeadott összesen				253,7	
összesen				1180,7	

1. Önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértéke

1.1. Költségelven bérbe adott lakások lakbérének mértéke:

1.	Komfortfokozat	Lakbér mértéke Ft/m ² /hó ÁFA nélkül	
		70 m ² alatt	70 m ² felett
2.	összkomfortos	1.440	864
3.	komfortos	1.080	648
4.	félkomfortos	810	486
5.	komfort nélküli	607	364

1.1.2. Műteremlakás bérbeadásánál a műteremre és az ahhoz kapcsolódó kiszolgáló helyiségekre a lakbér mértékéből adott kedvezmény 40% (Ft/m²/hó).

1.2. Szolgálati lakások lakbérének mértéke:

1.	Komfortfokozat	Lakbér mértéke Ft/m ² /hó ÁFA nélkül	
		70 m ² alatt	70 m ² felett
2.	összkomfortos	966	580
3.	komfortos	725	435
4.	félkomfortos	543	326
5.	komfort nélküli	408	245

1.3. A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérének mértéke:

1.	Komfortfokozat	Lakbér mértéke Ft/m ² /hó ÁFA nélkül	
		70 m ² alatt	70 m ² felett
2.	összkomfortos	552	331
3.	komfortos	414	248
4.	félkomfortos	311	186
5.	komfort nélküli	233	140

**az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló
8/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet módosításáról
szóló/2024. (.....) önkormányzati rendelet tervezete**

előzetes hatásvizsgálat

I.

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 Jat. 22. § szerint:

22. § (1) A jogalkalmazás és az utólagos hatásvizsgálat tapasztalatait is figyelembe véve a Kormány tagja gondoskodik arról, hogy **a tárgykört érintő új jogi szabályozás vagy módosítás megalkotása során,** ennek hiányában e célból kiadott jogszabály keretében

- a) az elavult, szükségtelenné vált,
- b) a jogrendszer egységébe nem illeszkedő,
- c) a szabályozási cél sérelme nélkül egyszerűsíthető, a jogszabály címzettjei számára gyorsabb, kevésbé költséges eljárásokat eredményező szabályozással felváltható,
- d) a normatív tartalom nélküli, tartalmilag kiüresedett vagy egyébként alkalmazhatatlan, vagy
- e) az indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű szabályozást megvalósító, **a feladatkörébe tartozó jogszabályi rendelkezések hatályon kívül helyezésére, illetve megfelelő módosítására kerüljön sor.**

(2) Az (1) bekezdés szerinti felülvizsgálat lefolytatásáról az általa alkotott rendelet esetén **az önkormányzati rendelet esetén a jegyző gondoskodik.**

II.

A rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.

1. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

E körben a Jat. szerint „különösen” a következő kategóriákat kell vizsgálni.

a) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

aa) A Tervezet társadalmi hatásai:

Nem jelentős.

ab) A Tervezet – jellegéből adódóan – gazdasági és költségvetési hatásokat keletkeztet:

Gazdasági hatása nem jelentős, azonban szükséges a díjak emelése.

b) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

Nincsenek.

c) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A jogszabálytervezet adminisztratív terheket nem keletkeztet.

2. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Az Ör. 8. § (1) bekezdése szerint „A lakbér mértékét az önkormányzat Képviselő-testülete határozza meg, amelyet e rendelet 4. melléklete tartalmaz.”

Ugyanezen szakasz (2) bekezdése kimondja, hogy a lakbér mértékét minden évben egy alkalommal felül kell vizsgálni, úgy, hogy a változás mértéke a szociális bérlakások esetében nem haladhatja meg az előző évre vonatkozóan a KSH által közölt átlagos fogyasztói árindex mértékét.

A KSH által közölt átlagos fogyasztói árindex 17,6 %.

3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel.

Általános indokolás

Az Ör. 8. § (1) bekezdése szerint „A lakbér mértékét az önkormányzat Képviselő-testülete határozza meg, amelyet e rendelet 4. melléklete tartalmaz.”

Ugyanezen szakasz (2) bekezdése kimondja, hogy a lakbér mértékét minden évben egy alkalommal felül kell vizsgálni, úgy, hogy a változás mértéke a szociális bérlakások esetében nem haladhatja meg az előző évre vonatkozóan a KSH által közölt átlagos fogyasztói árindex mértékét.

A KSH által közölt átlagos fogyasztói árindex 17,6 %.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egységes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 34.§ (2) bekezdése alapján a szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati és az állami lakás lakbérének mértékét a rendeletben a lakás alapvető jellemzői alapján kell megállapítani. Figyelembe kell venni különösen a lakás komfortfokozatát, alapterületét, minőségét, a lakóépület állapotát, és a településen, illetve a lakóépületen belüli fekvését. A költségelven bérbe adott önkormányzati lakás lakbérének mértékét a Lakás tv. 34. § (2) bekezdésében felsorolt alapvető jellemzőit figyelembe véve úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek [Lakás tv. 34. § (4) bekezdése].

Részletes indokolás

1. §-hoz: A helyiséget jogcím nélkül használó használati díj mértékéről szól.
2. §-hoz: Az Ör. 1. és 4. mellékletének újraszabályozásáról szól.
- 3.§ -hoz: A hatályba lépő rendelkezést tartalmazza.

4. melléklet a 8/2023. (II.23.) önkormányzati rendelethez

1. Önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértéke

1.1. Költségelven bérbe adott lakások lakbérének mértéke:

	A	B	C
1.	Komfortfokozat	Lakbér mértéke (Ft/m ² /hó) 70 m ² alatt	Lakbér mértéke (Ft/m ² /hó) 70 m ² felett
2.	összkomfortos	1.200,0 + Áfa	720,0 + Áfa
3.	komfortos	900,0 + Áfa	540,0 + Áfa
4.	félkomfortos	675,0 + Áfa	405,0 + Áfa
5.	komfort nélküli	506,0 + Áfa	303,6 + Áfa

1.1.2. Műteremlakás bérbeadásánál a műteremre és az ahhoz kapcsolódó kiszolgáló helyiségekre a lakbér mértékéből adott kedvezmény 40% (Ft/m²/hó).

1.2. Szolgálati lakások lakbérének mértéke:

	A	B	C
1.	Komfortfokozat	Lakbér mértéke (Ft/m ² /hó) 70 m ² alatt	Lakbér mértéke (Ft/m ² /hó) 70 m ² felett
2.	összkomfortos	840,0 + Áfa	504,0 + Áfa
3.	komfortos	630,0 + Áfa	378,0 + Áfa
4.	félkomfortos	472,5 + Áfa	283,5 + Áfa
5.	komfort nélküli	354,4 + Áfa	212,6 + Áfa

1.3. A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérének mértéke:

	A	B	C
1.	Komfortfokozat	Lakbér mértéke (Ft/m ² /hó) 70 m ² alatt	Lakbér mértéke (Ft/m ² /hó) 70 m ² felett
2.	összkomfortos	480,0 + Áfa	288,0 + Áfa
3.	komfortos	360,0 + Áfa	216,0 + Áfa
4.	félkomfortos	270,0 + Áfa	162,0 + Áfa
5.	komfort nélküli	202,5 + Áfa	121,5 + Áfa