

**Előterjesztés**  
**Ósi Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2019. december 17. napi**  
**rendkívüli nyilvános ülésére**  
**- 3. napirendi pont -**

**Tárgy:** Az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről és megfizetésének módjáról szóló 17/2011. (XII. 13.) önkormányzati rendelet módosítása

**Előterjesztő:** Kotzó László polgármester

**Összeállította:** György Beáta aljegyző

Szabóné Szili Mónika gazdasági vezető

Andrásiné Marton Mónika jegyző

*Előzetesen tárgyalja: Pénzügyi Bizottság*

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**I. Az önkormányzat jelenlegi lakásgazdálkodási gyakorlata**

Önkormányzatunk tulajdonában négy lakás áll (lásd az alábbi táblázatban).

Az egyes lakásoknál a lakbér összegén felül a bérlő viseli a lakáshoz kapcsolódó rezsiköltségeket (víz- és csatornadíj, áramdíj, hulladékszállítás díja, stb.)

A lakbér mértékének megállapításánál a különböző felmerülő költségeket is mérlegelni kell. Az önkormányzat költségei a karbantartási és felújítási költségek, melyek nagyságrendje az épületek elöregedésével egyre jelentősebb. **Az áramhálózat felújítása minden lakásban megtörtént, de időszerűvé vált napjainkra több nagy költségű felújítás is, így pl. a tetőcsere, a nyílászárók cseréje is.**

**Közérdekű feladatok ellátása érdekében való bérbeadás:** Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérlői a korábbi évtizedekben a helyi közfeladatok ellátásában részt vevő önkormányzati dolgozók, pedagógusok, háziorvos volt. Mára több oknál fogva - az intézményrendszer átalakulása, munkavállalók mobilitásának változása – ez a helyzet megváltozott. Jelenleg egy lakás bérlője önkormányzati dolgozó (óvodavezető). Az önkormányzati alkalmazáshoz kötődő bérbeadás figyelembe vétele esetén a jelenlegi bérlők egy részének jogviszonyát fel kellene mondani.

Amennyiben nem piaci típusú bérbeadás történik, az önkormányzati gyakorlat szerint a lakások bérbeadása pályázatattal, minimum bérleti díjjal induló licit alapján történik, határozott időre vonatkoztatva. A lakás bérleti jogára ugyanazon összegű ajánlat esetén az előző bérlő előnyt élvez.

**A bérleti jogviszony maximális időtartama jelenleg nincs meghatározva,** így nem kerül sor a lakások rendszeres újrapályáztatására, nagyon ritka az esetleges megüresedés, bérlőváltás.

**„Piaci típusú”, pályázati jellegű bérbeadás:** A jelenlegi bérleti díjak nem érik el a tényleges piaci bérleti díjakat (Várpalotán egy másfél szobás lakás piaci bérleti díja 80.000,- Ft + rezszi, az. un. „Beszáló” szociális bérlakásainak havi bérleti díja is meghaladja a 30.000,- Ft-ot, amin felül a rezsiköltségeket is viselnie kell a bérlőnek).

A bérbeadás segítséget nyújthat új családok településünkön való letelepedéséhez is, a bérlet határozott ideje alatt a településen való ingatlanszerzésre a bérlőnek lehetősége nyílna.

**Szociális típusú bérbeadás:** A lakások száma és a várható kapcsolódó kiadások, a fenntartásra fordítható bevételek kiesése a szociális célú rendelkezésre tartást nem teszi lehetővé.

**Összefoglalóan:** Az önkormányzati lakásgazdálkodás gyakorlatán változtatni szükséges. A jelenlegi bérleti jogviszonyokat felül kell vizsgálni, a kialakításra kerülő új rendszerrel meg kell újítani.

A jelenlegi viszonyok ismeretében egy vegyes, elsősorban közérdekű feladatok ellátását szolgáló, de a pályázati alapú bérbeadást is megengedő szabályozásra lenne szükség.

Amennyiben a lakásgazdálkodás gyakorlata változtatásra kerül, kiemelendők az alábbi szempontok:

- indokolt meghatározni a közérdekű feladatok ellátását szolgáló bérbeadás személyi feltételeit (kinek a részére adható bérbe az önkormányzati lakás?)
- indokolt a bérleti jogviszonyokat határozott idő lejártához kötni
- indokolt a határozott idő lejártához kapcsolódó pályáztatási rendszer kidolgozása
- úgy kell a szabályozást kialakítani, hogy a lakbér és rezsiköltség hátralékok felhalmozásának lehetősége elkerülhető legyen
- a bérleti díjakat a fenntartási költségek fedezetének biztosítása érdekében a tényleges piaci viszonyokhoz kell igazítani.

A jelenleg hatályos rendeletet – lásd az előterjesztés mellékletében: **az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről és megfizetésének módjáról szóló 17/2011. (XII. 17.) önkormányzati rendelet** - felül kell vizsgálni. A felülvizsgálat szükségességét a testület 2020. évi munkatervében is javasoltuk, és 2020. február hónapra terveztük be.

**Hangsúlyozandó:** A változtatással olyan helyzetet szeretnénk kialakítani, mely korrekt elveken alapul, mind a bérlő mind az önkormányzat részéről, és az önkormányzati gazdálkodás egyensúlyát szolgálja.

**1. Jelenleg javasoljuk a bérleti díjak infláció szintű emelését a rendelet-tervezet elfogadásával.**

**2. Figyelemmel a fentiekben részletezettekre javasoljuk a mellékelt határozat-javaslat elfogadását, kiemelve azt, hogy a bérlőket a tervezett szabályozás-felülvizsgálatról tájékoztatni kell.**

**...../2019. (12. 17.) képviselő-testületi határozat-javaslat**

Az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről és megfizetésének módjáról szóló 17/2011. (XII. 17.) önkormányzati rendeletét felülvizsgálja.

A Képviselő-testület felhívja Andrásiné Marton Mónika jegyzőt, hogy a hatályos rendelet-tervezet felülvizsgálatát készítse elő, a vonatkozó rendelet-tervezet a következők szerint kerüljön előkészítésre:

- biztosítson előnyt a közérdekű feladatokat szolgáló bérletre,
- kerüljön kidolgozásra a lakások pályázati alapú bérbevétele,
- a bérleti díjak a fenntartható lakásgazdálkodás érdekében a piaci árak alapján kerüljenek meghatározásra,
- amennyiben a jelenlegi bérlő az új feltételekkel nem veszi igénybe az általa bérelt lakást, a bérlet megszűnéséig a rendelet-tervezetben megfelelő időtartam álljon rendelkezésre lakhatási viszonyainak rendezésére.

Figyelemmel arra, hogy az új szabályozás kialakításával egyidejűleg felül kell vizsgálni a jelenleg hatályos bérleti szerződéseket is, a Képviselő-testület felkéri Kotzó László polgármestert, hogy a várható rendelet-módosításról a jelenlegi bérlőket tájékoztassa.

**Felelős:** Kotzó László polgármester  
Andrásiné Marton Mónika jegyző

**Határidő:** 2020. február havi testületi ülés

## **II. A lakások bérleti díjára vonatkozó rendelet-módosítás**

Az önkormányzati tulajdonú lakások jövő évi lakbérének meghatározásával évente a Képviselő-testület évi utolsó ülésén foglalkozik.

A 2020. évi költségvetési törvény tervezetének elkészítésekor 3 % infláció került figyelembe vételre.

A lakbért a testület a korábbi években is az aktuálisan várható infláció mértékével növelte, ennek összege 2020. évre 2,8 %.

A 2019. január 1. napjától fizetendő **lakbér 288,- Ft/m<sup>2</sup>/hó volt**, ennek emelése 2,8 %-os mértékkel 296,064 Ft/m<sup>2</sup>/hó, a kerekítés szabályaira figyelemmel 296,- Ft/hó.

Számított bérleti díjak az elmúlt évhez viszonyítva, 2020. évre:

Bérelt ingatlan	Lakás nagysága (m <sup>2</sup> )	2019. évi bérleti díj havi összege	2019. évi bérleti díj (Ft/hó) (nm x minőségi szorzó x 288,- Ft)
Ősi, Kossuth u.14/a.	70	20.160,- Ft	70 nm x 1 x 296,- Ft/m <sup>2</sup> /hó = <b>20.720,- Ft</b>
Ősi, Iskola u. 10.	60	20.700,- Ft	60 nm x 1,2 x 296,- Ft = 20.312,- Ft, 100 Ft-ra kerekítve <b>21.300,- Ft</b>
Ősi, József A. u. 54.	112,22	45.200,- Ft	112,22 nm x 1,4 x 296,- Ft/m <sup>2</sup> /hó = 46.503,968 Ft – száz forintra kerekítve: <b>46.500,- Ft</b>
Ősi, Kossuth u. 14/b.	80	27.600,- Ft	80 m <sup>2</sup> x 1,2 x 296,- Ft/m <sup>2</sup> /hó x 1,2 /lakás minőségére vonatkozó szorzószám/ = 28.416,- Ft száz forintra kerekítve: <b>28.400,- Ft</b>

A rendelet-tervezetben az 1. melléklet aktualizálásával történik meg a bérleti díj összegének emelése.

Meg kell említeni, hogy 2019. évben 1 bérlakás épületében mérőhely felújítás, a lakás villamos hálózatának felújítása, illetve ajtóüveg cseréje történt, egy másik bérlakásban a gázkazán cseréjére került sor.

A vagyonelemek értékének megőrzése érdekében további felújításokra 2020. évben is szükség van, az előző évi gyakorlat szerint, fontossági, sürgősségi szempontok alapul vételével.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakra figyelemmel a rendelet-tervezetet vitassa meg, hozza meg döntését, alkossa meg az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről és megfizetésének módjáról szóló rendeletet módosító rendeletét, az előző évek gyakorlatának megfelelően.

#### **Előzetes hatásvizsgálat a rendelet-tervezethez:**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 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 a Kormány által előterjesztendő törvényjavaslat, illetve kormányrendelet esetén a Kormányt, önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.*

*Miniszteri rendelet rendelkezhet úgy, hogy az általa meghatározott esetben a közjogi szervezetszabályozó eszköz előkészítője előzetes hatásvizsgálatot végez.*

*(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.

Ennek megfelelően a rendelet-tervezet jelentősnek ítélt hatásai, különösen:

- *társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:* Az önkormányzat 2017. évi bevételeinek a kiadások emelkedéséhez igazodó emelkedése.
- *környezeti és egészségi következményei:* Nincsenek.
- *adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:* További adminisztratív terheket nem jelent.
- *jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:* A 2015. évi kiadások emelkedése mellett a bevételek emelkedése elmarad.
- *jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:* Rendelkezésre állnak.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § alapján az előterjesztésben kifejtett a rendelet-tervezet indokolása is.

Ó s i, 2019. december 14.



Kotzó László  
polgármester

Ósi Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2019. (XII. ....) önkormányzati rendelet-tervezete  
**az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről  
és megfizetésének módjáról szóló  
17/2011. (XII. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Ósi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. § (1) bekezdésének 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről és megfizetésének módjáról szóló 17/2011. (XII. 13.) önkormányzati rendeletének 1. melléklete helyébe ezen rendelet 1. melléklete lép.

**2. §**

E rendelet 2020. január 1. napján lép hatályba.

Ó s i, 2019. december ...

Kotzó László  
polgármester

Andrásiné Marton Mónika  
jegyző

1. melléklet az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről és megfizetésének módjáról szóló 17/2011. (XII. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló ...../2019. (XII. ....) önkormányzati rendelet-tervezethez

1. melléklet az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről és megfizetésének módjáról szóló 17/2011. (XII. 17.) önkormányzati rendelethez

## LAKBÉR MÉRTÉKE

A lakás nagyságára való tekintettel a fizetendő lakbér: **296,- Ft/m<sup>2</sup>/hó**

A lakás minőségére való tekintettel a szorzószám:

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1.</b>	<b>A lakás minősége:</b>	<b>Szorószám:</b>
2.	Alapszintű	1
3.	Emeltszintű	1,2
4.	Kiemelt szintű	1,4

**Ósi Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
17/2011. (XII.13.) önkormányzati rendelete  
az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről és megfizetésének módjáról**

Ósi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. §-ában kapott felhatalmazás alapján, és A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 1. § (6) bekezdésének b) pontjában és 16. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. A RENDELET CÉLJA**

**1. §**

(1) A rendelet hatálya kiterjed Ósi Község Önkormányzatának közigazgatási területén lévő valamennyi önkormányzat tulajdonát képező bérbeadás útján hasznosított lakásra.

(2) Nem terjed ki a rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában lévő szükséglakásokra.

**2. LAKBÉRFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG**

**2. §**

(1) Lakásbérleti jogviszony fennállása esetén (a lakás helyisége) használatáért, továbbá a (2) bekezdésben meghatározott szolgáltatásokért a bérlő az e rendelet 1. számú mellékletében meghatározott lakbért köteles fizetni.

(2) A lakbér magába foglalja a lakásbérleti jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott alábbi szolgáltatásokat:

- a) az épület karbantartása,
- b) az épület központi berendezéseinek üzemképes állapotban való tartása.

(3) A bérlő a lakásbérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó helyiségeket és területeket térítés nélkül jogosult használni.

(4) A lakbér összege nem tartalmazza a külön szolgáltatások díját.

**3. A LAKBÉR MEGÁLLAPÍTÁSA ÉS MEGFIZETÉSE**

**3. §**

(1) A lakbér megállapításánál e rendelet szerint a lakások összkomfortos kategóriába sorolhatók.

(2) A lakás helyiségei alapterületének megállapításánál a vakolt falsíkok között – padlószint felett egy méter magasságban mért méreteket, továbbá a beépített bútorok által elfoglalt területet kell számításba venni. Nem szabad azonban a helyiség alapterületébe beszámítani a falsíkokon kívül esőterületet (az ajtóknál és ablakoknál lévő beugrásokat) és a falsíkokból kiugró fapillérek által elfoglalt területet.

(3) A lakás alapterületének megállapításánál a lakótér területét kell figyelembe venni:

- a) a lakás összes (lakó-, főző-, egészségügyi-, közlekedő- és tároló helyisége teljes alapterületének az 1,90 m szabad belmagasságot elérő részét, továbbá

b) a loggia és zárt (fedett és oldalról átlátást gátló módon kialakított) erkély területének a felét kell számításba venni.

**(4) A lakbér mértékét költségelven történő bérbeadás figyelembe vételével kell megállapítani úgy, hogy az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai a bérbeadónak megtérüljenek.**

(5) A lakások lakbérének megállapítása az összkomfortos kategórián belül eltérően történik, a lakás felújítottságának megfelelően. A lakások minőségét megkülönböztető lakbér mértékét az 1. számú melléklet tartalmazza.

(6) A havonta fizetendő lakbért úgy kell megállapítani, hogy a rendelet 1. számú mellékletében megállapított m<sup>2</sup>-kénti összeget szorozni kell a 3. § (2) bekezdés szerinti megállapított alapterülettel és a melléklet szerinti szorzószámmal. A lakások minőségének megállapítását a 2. számú melléklet tartalmazza. A lakbér havi összegét száz forintra kerekítve kell megállapítani.

#### 4. §

A bérlő és bérbeadó megállapodhat abban, hogy a bérbeadót terhelő kötelezettségeket a lakbér beszámítása ellenében a bérlő magára vállalja. A megállapodás megkötésére a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket gyakorló szerv jogosult.

#### 5. §

A bérlő a lakbért legkésőbb a tárgyhoz 15. napjáig köteles megfizetni az Ősi Községi Önkormányzat számlájára.

### 4. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 6. §

(1) A rendelet 2012. január 1. napján lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszíti a 21/2006. (XII. 18.) Ör. rendelet, az ezt módosító 21/2009. (XII. 23.) Ősi Önk. és a 19/2010. (XII. 15.) Ősi Önk. rendeletek, valamint a 10/2011. (VII. 15.) önkormányzati rendelet.

(3) A rendelet kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.

Ő s i, 2011. december 12.

Kotzó László sk.  
polgármester

Péringér Ferencné  
jegyző megbízásából:  
Andrásiné Marton Mónika sk.  
ügyintéző