

Szám: 1/268 - 312/2023.

Előkészítő: dr. Tárnoki Richárd

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. december 21-i ülésére

Tárgy: Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 21/2023. (VI.29.) önkormányzati rendelet módosítása.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testületnek évente érdemes felülvizsgálnia a lakások bérleti díjainak összegét. A jelenlegi gazdasági helyzetet figyelembe véve azt javaslom, hogy 2024. évben az infláció mértékénél alacsonyabb mértékben, hozzávetőlegesen 8 %-al emeljük meg a lakásbérleti díjakat.

Javaslom továbbá kibővíteni a rendeletet egy olyan bérlakás típussal, amelyet fél évre lehetne bérelni annak okán, hogy a végleges hasznosítására még nem született döntés, így nem állna addig sem üresen és bevétel is képződhetne belőle. Fél évre bérbe adható ingatlanok jelenleg a 8230 Balatonfüred, Kossuth L. u. 24. I. em. 3. számú lakását javaslom megjelölni.

Amennyiben a testület a fentiekkel egyet ért, szükséges Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 21/2023. (VI.29.) önkormányzati rendeletének módosítása a mellékletben szereplő tervezet szerint.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendeletmódosítást elfogadni szíveskedjen.

Balatonfüred, 2023. december 12.

dr. Bóka István
polgármester



**Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (.....)
önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 21/2023.
(VI. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 21/2023. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése a következő k) ponttal egészül ki:

(Az Önkormányzat a tulajdonában álló lakásokat az alábbi jogcímek szerint hasznosíthatja:)

„k) fél évre bérbe adható lakások”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 21/2023. (VI. 29.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„8/A. Fél évre bérbe adható lakások bérbeadására vonatkozó szabályok

27/A. §

A fél évre bérbe adható bérlakások esetében a bérlő személyét a polgármester jelöli ki. A bérleti szerződés legfeljebb hat hónap időtartamra köthető. A szerződés lejártát megelőzően - a bérlő írásbeli kérelme alapján - a bérbeadó megvizsgálja a szerződés újabb hat hónappal történő meghosszabbításának lehetőségét. A bérleti időtartam lejártát követően a bérlő cserelakásra nem jogosult.”

3. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 21/2023. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 21/2023. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

4. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – 2023. december 22-én lép hatályba.

(2) A 3. § (2) bekezdése és a 2. melléklet 2024. február 1-jén lép hatályba.

1. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez

	Szobaszám							m ²
	1	1,5	2	2,5	1+2	1+4	3	
Szociális, átmeneti és bérlőkijelölési jog alapján:								
Bajcsy Zs.30.	X							29
	X							38
	X							45
	X							37
	X							34
	X							36
Bartók B.u. 6.	X							30
			X					48
							X	72
			X					59
	X							30
Dózsa 9.	X							34
			X					67
	X							37
	X							34
			X					61
		X						48
			X					61
	X							44
			X					52
P.Horváth 71.	X							26
		X						49
			X					59
Széchenyi 2.	X							41
Somogyi 4.		X						52
Batsányi 10/b		X						45
		X						45
	X							34
		X						45
	X							34
	X							29
	X							34
Kéki u. 8/A					X			60
					X			60
					X			60
					X			60
					X			60
					X			60
					X			60
					X			60
Kéki u. 8/B.		X						38
		X						38
		X						38
		X						38
		X						38
		X						38
						X		76
		X						38
						X		76
		X						38
		X						38
Kéki u. 8/C.		X						38

		X						38
		X						38
		X						38
		X						38
						X		76
		X						38
						X		76
Köztársaság 5.				X				70
Deák F.22.	X							29
Kéki 2.			X					50
Kossuth 28.	X							25
Kossuth Lajos u. 24. I.em 2.								59
Siske u. 7/G.								99
Krizishelyzet alapú bérlet jogcímén:								
Siske utca 1. fszt.2.			X					63
Széchenyi utca 2.	X							41
Közérdekű célra szolgálati bérlet jogcímén:								
Kéki u. 10/A/I. em.								73
Kéki u. 10/A/ fsz. 1.								73
Kéki u. 10/B. fsz. 1.								77
Kéki u. 10/B. fsz. 2.								56
Kéki u. 10/B/I. em.								76
Kossuth Lajos u. 24. I.em 1.								28
Fél évre bérbe adható lakások:								
Kossuth Lajos u. 24. I.em 3.								83

”

2. melléklet a .../2023. (.....) önkormányzati rendelethez

A lakbér mértéke

1. A Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló 2004. december 31. előtt épült lakások bérleti díját az alábbiak szerint állapítja meg:

Összkomfortos lakás bérleti díja:	572 Ft/m ² /hó
Komfortos lakás bérleti díja:	415 Ft/m ² /hó
Félkomfortos lakás bérleti díja:	195 Ft/m ² /hó
Komfort nélküli lakás bérleti díja:	132 Ft/m ² /hó

2. A Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló 2004. december 31. után épült lakások bérleti díját az alábbiak szerint állapítja meg:

Összkomfortos lakás bérleti díja:	860 Ft/m ² /hó
-----------------------------------	---------------------------

3. A Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló piaci alapon bérbe adható lakások bérleti díját az alábbiak szerint állapítja meg:

Összkomfortos lakás bérleti díja:	minimum 3600 Ft/m ² /hó
-----------------------------------	------------------------------------

4. A Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló közérdekű feladatok megvalósítása érdekében bérbe adható lakások bérleti díját az alábbiak szerint állapítja meg:

Összkomfortos lakás bérleti díja:	1400 Ft/m ² /hó
-----------------------------------	----------------------------

5. A Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló szolgálati lakások bérleti díját az alábbiak szerint állapítja meg:

Összkomfortos lakás bérleti díja:	1400 Ft/m ² /hó
-----------------------------------	----------------------------

6. A Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló fél évre bérbe adható lakások bérleti díját az alábbiak szerint állapítja meg:

bérleti díj:	860 Ft/m ² /hó
--------------	---------------------------

Balatonfüred Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
...../2023. (....) önkormányzati rendelet tervezete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről

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 részletességgű – 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:

Jelentős hatásai nincsenek.

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

Jelentős hatásai nincsenek.

b) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

Nem releváns.

c) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A jogszabálytervezet adminisztratív terheket nem keletkeztet.

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

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány kezelése érdekében szükséges a rendelet módosítása.

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.

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 21/2023. (VI.29.) önkormányzati rendeletének módosítása az előterjesztésben részletezettek miatt vált szükségessé.

Részletes indokolás

1. §-hoz:
Fél évre bérbe adható lakás felvételét tartalmazza.
2. §-hoz: §.
Fél évre bérbe adható lakások bérbeadására vonatkozó szabályokat tartalmazza.
3. §-hoz:
1. melléklet és a 3. melléklet módosítását tartalmazza.
4. §-hoz:
A hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.