

Nagyatád Város Polgármestere

Ügyiratszám: JE/1-12/2020.

## ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2020. szeptember 24-i ülésére

### az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 18/1996. (VII. 1.) rendelete (továbbiakban: Lakásrendelet) rendelkezik az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletének szabályairól.

A piaci alapon történő bérbeadásra 2011. július 1. napjától van lehetőség Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2011. (VI. 30.) módosító rendelete alapján.

A rendelet módosítás szerint a piaci alapon történő bérbeadás a Lakásrendeletben szabályozott pályázati eljárás alapján történik, a pályázatok elbírálását átruházott hatáskörben a Gazdasági Bizottság végzi. A pályázónak vállalni kell a piaci alapú lakbérfizetést, mely jelenleg 718 Ft/m<sup>2</sup>/hó, és több pályázó közül bérleti jogviszony azzal létesül, aki pályázatában 2 havi lakbéren felül a leghosszabb időszakra vállalja a lakbér előzetes egyösszegű megfizetését. Továbbá vállalnia kell a lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a piaci alapú lakás 1 havi lakbérének megfelelő összegű óvadék megfizetését.

A piaci alapú bérbeadásra kijelölt ingatlanok jó műszaki állapotú, jó adottságokkal rendelkező lakások, Nagyatád frekventált, központi helyein találhatóak. A lakások bérleti díja magába foglalja a hulladékszállítás díját és a társasházi közös költségeket, azt a lakbér összegéből a bérbeadó fizeti meg, mely lakásonként havonta 6.000-10.000 Ft közötti összeg a közös költség mértékétől függően.

Ezt meghaladóan bérbeadónak a lakások üzemeltetésére, hibaelhárítására, karbantartására, a kiutalás előtti üres lakások helyreállítására is jelentős összeget kell fordítania.

Az elmúlt években Nagyatádon egyre nagyobb lett a kereslet a kiadó lakásokra, ezért a bérleti díjak növekedtek a piacon: a városban egy 1-1,5 szobás, összkomfortos lakást 40-50.000 forintért lehet bére venni, és általában 3-4 havi óvadékot is elkernek a bérlőktől. Ezzel szemben az önkormányzati, piaci alapon bére adott lakások bérleti díjai messze elmaradnak a Nagyatádon magántulajdonban álló lakások bérleti díjától és a lakbéremelés mértéke is alulmarad a lakásbérletek díjainak emelkedésétől. Az elmúlt években az önkormányzat kis mértékben növelte a piaci alapú lakbér összegét, a közös költségek összege a szolgáltatások díjai nőttek, ezért a bérlakásokkal kapcsolatos kiadások megemelkedtek.

A bérlakások korának növekedése miatt bekövetkező állapotromlás megakadályozása céljából elvégzett felújítási, karbantartási, hibaelhárítási többletmunkák, valamint a hulladékszállítási díj önkormányzat általi finanszírozása önköltség növekedést okozott.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 34.§ (5) bekezdése szerint a piaci alapon bére adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben

foglaltak figyelembevételével – azaz a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérülésén felül – úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

Ennek megfelelően a lakások piaci alapon történő bérbeadása során Önkormányzatunknak a bérlakás-állomány minél hatékonyabb, gazdaságosabb hasznosítása a célja.

A piaci alapon történő bérbeadás jelenleg a Lakásrendeletben szabályozott pályázati rendszer alapján történik, amelynek mostani szabályai alapján a bérbeadásból az Önkormányzatnak nem származik nyeresége. A bérleti díjak a piaci változásokat nem követik, elmaradnak a magántulajdonban álló lakások bérleti díjaitól, a nyertes bérlő a megajánlott bérleti díjat egy összegben előre megfizeti, azt a későbbiek során lelakhatja.

Mіндеzek alapján szükségesnek tartom az önkormányzati tulajdonban álló lakások piaci alapon történő bérbeadására vonatkozó szabályok új szabályozását annak érdekében, hogy a lakások üzemeltetése, bérbeadása nyereséges legyen. Ennek érdekében javaslom, hogy a piaci alapon történő bérbeadás során egy piac- és versenyképesebb pályázati eljárás, Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX.1.) önkormányzati rendeletében szabályozott nyílt pályázati és nyílt licites versenytárgyalás kerüljön bevezetésre. Ennek során az lenne a nyertes pályázó, aki a legmagasabb összegű havi bérleti díjat ajánlja fel. A bérleti díjak piaci változásának hatékonyabb követése érdekében javaslom, hogy az induló licit összegét a mindenkori, összkomfortos komfortfokozatú szociális lakbér háromszoros mértékéhez igazítsuk. A módosító rendelkezéseket a módosítás hatályba lépését követően, azaz 2020. október 1. napja után keletkezett piaci alapú bérbeadásokra vonatkozó jogviszonyokra alkalmazzuk.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet módosítását fogadja el.

Nagyatád, 2020. szeptember 18.



Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.

  
Dr. Kovács Ildikó  
jegyző



# NAGYATÁD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

## .. /2020(.. .....) önkormányzati rendelete

### az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet módosítására

Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. §-ában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) rendelete (továbbiakban: Ör.) módosításáról a következőket rendeli el:

#### 1. §

Az Ör 7/A. §-a az alábbiak szerint módosul:

- (1) Piaci alapon történő bérbeadás pályáztatás és nyílt licites versenytárgyalás útján történik Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX.1.) önkormányzati rendeletben meghatározott nyílt pályáztatási és nyílt licites versenytárgyalás szabályai szerint.
- (2) A piaci alapú bérletre kiírt versenytárgyaláson az vehet részt, akinek Nagyatád Város Önkormányzata felé tartozása, illetve köztartozása nincs. A pályázatot írásban, a pályázati kiírásban megjelölt helyen és időben lakásonként külön pályázati lapon kell benyújtani.
- (3) A piaci alapú lakbér pályázati, induló licit összegének mértéke a mindenkori, összkomfortos komfortfokozatú szociális lakbér háromszorosa. Az induló licit alapját képező szociális lakbér emelése esetén a szerződésben meghatározott piaci lakbér összege az emelés mértékével arányosan nő.
- (4) A piaci alapon történő lakásbérbeadásra benyújtott pályázatok elbírálásáról, a bérlő kijelöléséről átruházott hatáskörben a Gazdasági Bizottság - határozattal dönt.
- (5) A pályázati eljárás és a licittárgyalás alapján piaci alapú lakásbérbeadás során a döntésre jogosult azt a pályázót jelöli ki bérlőnek, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb összegű havi bérleti díjat ajánlja fel. Értékegyezőség esetén a döntésre jogosult sorsolással állapítja meg a sorrendet.
- (6) A kijelölt bérlő részére az önkormányzati lakás legfeljebb öt évre adható bérbe. A bérleti jog szerződés szerinti teljesítés esetén, a bérlő írásbeli kérelmére – pályázati eljárás mellőzésével – a Gazdasági Bizottság döntése alapján legfeljebb újabb öt évre meghosszabbítható.

- (7) A versenytárgyalás elbírálását követően a nyertes visszalépése, illetve a bérleti szerződés megkötésére nyitva álló határidőnek az ajánlattevő hibájából eredő eredménytelen eltelte esetén a döntésre jogosult a rangsorban következő pályázót jelöli ki bérlőnek.
- (8) Piaci alapon történő bérbeadás esetén a bérlő a szerződéskötéskor a szerződésben meghatározott lakbér 1 havi összegének megfelelő összegű óvadékot köteles a bérbeadó letéti számlájára fizetni. Az óvadékra a Ptk. előírásai az irányadók.
- (9) Bérbeadó az óvadékot lakbérhátralék, közüzemi díjtartozás, továbbá a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségei megtérüléséhez használhatja fel. Az óvadéknak a bérleti szerződés időtartama alatti felhasználása esetén a bérlő az óvadékot a felszólítástól számított 15 napon belül az eredeti összegre köteles kiegészíteni.

## 2. §

(1) E rendelet 2020. október 1. napján lép hatályba.

(2) E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően keletkezett piaci alapú bérbeadásokra vonatkozó jogviszonyokra, bérleti szerződésekre kell alkalmazni.

Nagyatád, 2020. szeptember 24.

**Ormai István**  
polgármester

**Dr. Kovács Ildikó**  
jegyző

## HATÁSVIZSGÁLAT

### az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

szóló önkormányzati rendelet-tervezetbe (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai  
– a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX törvény (Jat.) 17. § (2) bekezdése alapján – az  
alábbiak szerint összegezhetők:

#### a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

##### aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A Tervezet jelentős társadalmi kihatása nem várható, mivel a lakosságot széles körben nem érinti, hatása az önkormányzat tulajdonban álló, piaci alapon bérebe adott lakások bérlői körében várható.

A Tervezetben szereplő rendelkezések elfogadásának gazdasági és költségvetési hatásai is vannak. Az önkormányzat részére a piaci alapon bérebe adott lakásokból származó bérleti díjak tényleges nyereséget fognak tartalmazni, a bérlakásokkal kapcsolatosan megnövekedett költségek nagyobb mértékben térülnek meg.

##### ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása nincs.

##### ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A Tervezet kis mértékben keletkeztet adminisztratív terheket, a lakbérváltozással kapcsolatos adminisztrációs feladatokat a szakmai munkatársak el tudják végezni.

#### b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Az önkormányzati, piaci alapon bérebe adott lakások bérleti díjai elmaradnak a Nagyatádon magántulajdonban álló lakások bérleti díjától és a lakbéremelés mértéke is alulmarad a lakásbérletek díjainak emelkedésétől. Az elmúlt években az önkormányzat kis mértékben növelte a piaci alapú lakbér összegét, a közös költségek összege a szolgáltatások díjai nőttek, ezért a bérlakásokkal kapcsolatos kiadások megemelkedtek.

A piaci alapon történő bérebeadás jelenleg a Lakásrendeletben szabályozott pályázati rendszer alapján történik, melynek szabályai alapján az önkormányzatnak nem származott a Lakástörvény rendelkezése szerinti nyeresége. A bérleti díjak a piaci változásokat nem követik, a nyertes bérlő a megajánlott bérleti díjat egy összegben előre megfizeti, azt a későbbiek során lelakhatja.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérét helyi rendelet szabályozza, így ennek változtatása rendelet módosítással válik hatályossá. A jogszabály megalkotásának elmaradása az említett tárgykör helyi szintű szabályozásának hiányosságát, a jogszabályszerkesztés követelményeinek való megfelelés hiányát eredményezi.

c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt nem igényel.

Nagyatád, 2020. szeptember 24.

  
Dr. Kovács Ildikó  
jegyző

## Indokolás

a Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló  
18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló  
önkormányzati rendelethez  
(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX tv. 18 §-a alapján)

### Általános indokolás

Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. §-ában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva alkotta meg rendeletét.

A rendelet felülvizsgálásra került, melynek során szükségessé vált a módosítása.

### Részletes indokolás

#### 1. §

Az 1. §-hoz: A 7/A. § egészére vonatkozó módosító rendelkezéseket tartalmaz, mely a piaci alapon történő bérbeadásnak az új pályáztatási és versenytárgyalásos eljárására vonatkozó szabályait tartalmazza.

#### 2. §

A 2. §-hoz: A rendelet hatályba lépését szabályozza.

Nagyatád, 2020. szeptember 24.

  
dr. Kovács Ildikó  
jegyző