

Nagyatád Város Polgármestere

Ügyiratszám: JE/1-12/2020.

E L Ő T E R J E S Z T É S

Nagyatád Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2020. szeptember 24-i ülésére
az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének megállapításáról szóló 9/1998.
(IV. 1.) számú önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 9/1998. (IV.1.) sz. rendelete rendelkezik az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének megállapításáról. A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseivel összhangban Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testülete szociális alapon, közcélú feladatellátását szolgáló lakások esetében költségelven, valamint piaci alapon állapította meg az önkormányzati lakások lakbérét, melyek jelenlegi összegét a legutóbbi, 2019. december 17-ei módosítás alapján a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza az alábbiak szerint (Ft/m²/hó):

Komfortfokozat	szociális	költségelvű	piaci alapú
Összkomfortos	357	578	718
Komfortos	292	491	718
Félkomfortos	136	-	-

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 18/1996. (VII. 1.) számú 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.) számú módosító rendelete alapján. A piaci alapon történő bérbeadás jelenleg a Lakásrendeletben szabályozott pályázati rendszer alapján történik, melynek szabályai nem felelnek meg a Lakástörvény rendelkezéseinek, mivel a bérbeadásból az Önkormányzatnak nem származik nyeresége. A bérleti díjak a piaci változásokat nem követik, messze elmaradnak a magántulajdonban álló lakások bérleti díjaitól, a nyertes bérlő a megajánlott bérleti díjat egy összegben előre megfizeti, azt a későbbiek során lelakhatja.

Mindezek alapján az önkormányzati tulajdonban álló lakások piaci alapon történő bérbeadására vonatkozó szabályok felülvizsgálata volt szükséges annak érdekében, hogy a lakások üzemeltetése, bérbeadása ne veszteséges, hanem nyereséges legyen. Ennek érdekében a piaci alapon történő bérbeadás során bevezetésre került egy piac- és versenyképesebb pályázati eljárás, a nyílt licites versenytárgyalás, melyben az induló licit összege a mindenkori, összkomfortos komfortfokozatú szociális lakbér háromszoros mértéke.

A rendelet-módosítás 2020. október 1. napjától lép hatályba, rendelkezései a hatályba lépését követően keletkezett piaci alapú bérbeadásokra vonatkozó jogviszonyokra alkalmazhatóak, visszaható hatálya nincsen. Erre tekintettel a 2020. október 1. napjától keletkezett jogviszonyok tekintetében szükséges az induló licit mértékéről rendelkezni.

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

Nagyatád, 2020. szeptember 18.



Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.


Dr. Kovács Ildikó
jegyző



HATÁSVIZSGÁLAT

az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének megállapításáról szóló 9/1998. (IV. 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 önkormányzati tulajdonban álló piaci alapon bérbeadott lakások lakások bérlői körében várható.

A Tervezetben szereplő rendelkezések elfogadásának gazdasági és költségvetési hatásai is vannak. Az önkormányzat részére 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 lakberváltozással kapcsolatos adminisztrációs feladatokat a szakmai munkatársak el tudják végezni.

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

A piaci alapon történő bérbeadás önkormányzati rendeletben előírt szabályai alapján a bérbeadásból az Önkormányzatnak nem származott a Lakástörvény rendelkezése szerinti nyeresége. Ezért az önkormányzati tulajdonban álló lakások piaci alapon történő bérbeadására vonatkozó szabályok felülvizsgálata volt szükséges. Ennek érdekében a piaci alapon történő bérbeadás során bevezetésre került egy piac- és versenyképesebb pályázati eljárás, a nyílt licites versenytárgyalás, az erre vonatkozó rendelet-módosítás 2020. október 1. napjától lép hatályba, rendelkezései a hatályba lépését követően keletkezett piaci alapú bérbeadásokra vonatkozó jogviszonyokra alkalmazhatóak, visszaható hatálya nincsen. Erre tekintettel a 2020. október 1. napjától keletkezett jogviszonyok tekintetében szükséges a bérleti díjakról rendelkezni.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérét helyi rendelet szabályozza, így ennek változtatása rendelet módosítással válik hatályossá. A rendeletben elvégzett módosítások szükségesek a helyi szintű jogszabályokkal való megfelelés érdekében.

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

**NAGYATÁD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

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

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének megállapításáról szóló
9/1998. (IV. 1.) önkormányzati rendelet módosítására**

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Ltv.) 34. §-ában foglalt felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének megállapításáról szóló 9/1998. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör.) módosításáról a következőket rendeli el:

1.§

Az Ör. 1. melléklete helyébe e rendelet melléklete lép.

2. §

E rendelet 2020. október 1. napján lép hatályba.

Nagyatád, 2020. szeptember 24.

Ormai István
polgármester

Dr. Kovács Ildikó
jegyző

melléklet a 9/1998. (IV. 1.) önkormányzati rendelethez

melléklet a .../2020.) önkormányzati rendelethez

Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások lakbére

(Ft/m²/hó)

Komfortfokozat	szociális	költségelvű	piaci alapú 2020.09. 30-ig megkötött szerződésekre	piaci alapú 2020.10. 01-től az induló licit mértéke
Összkomfortos	357	578	718	a mindenkori összkomfortos komfortfokozatú szociális lakbér háromszorosa
Komfortos	292	491	718	a mindenkori összkomfortos komfortfokozatú szociális lakbér háromszorosa
Félkomfortos	136	-	-	

A Képviselő-testület a 70 m²-nél nagyobb nagyságú lakások esetén a lakbér összegét a fenti lakbér 80 %-ában állapítja meg, függetlenül a lakbér kategóriájától és a lakás komfortfokozatától.

Indokolás

a Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének
az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének megállapításáról szóló
9/1998. (IV. 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 rendelet 1. számú mellékletére vonatkozó módosító rendelkezéseket tartalmaz, mely a piaci alapon történő lakások bérleti díját szabályozza.

2. §

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

Nagyatád, 2020. szeptember 24.


dr. Kovács Ildikó
jegyző