

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2012. június 15-i nyilvános ülésére

- Tárgy:** **A.** Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérleti díjáról szóló rendelet megalkotása
- B.** Határozathozatal a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításáról
- Előterjesztő:** Császár László polgármester
- Előkészítette:** Városfejlesztési és Üzemeltetési Iroda
Hársfalvi József irodavezető
Krámlai Attiláné vezető főtanácsos
- Megtárgyalja:** Ügyrendi Bizottság
Család-, Egészségügyi, Oktatási, Művelődési és Sport Bizottság
Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
- Meghívandó:** Gebhardt Gyula, Tapolcai Városgazdálkodási Kft. ügyvezetője

Tisztelt Képviselő-testület!

A.

Tapolca Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások bérleti díjának mértékét „az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérleti díjáról” szóló 55/2004. (XII.20.) Kt. rendelet szabályozza.

A rendelet 4.§ (1) bekezdése értelmében „a lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a lakás használatáért a bérlő lakbért, a lakásra jutó biztosítási díjat, valamint a társasházakban lévő bérlakások esetében a felmerülő tényleges közös költség üzemeltetési költséghányadát köteles fizetni”.

A hivatkozott jogszabályhely hatálya nem terjed ki a lakáshasználókra, ezért szükséges azt a lakáshasználókra is kiterjeszteni, ennek értelmében ez a bekezdés a következőképp módosulna:

„A lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a lakás használatáért a bérlő lakbért, a lakáshasználó lakáshasználati díjat, továbbá a bérlő és lakáshasználó a lakásra jutó biztosítási díjat, valamint a társasházakban lévő bérlakások esetében a felmerülő tényleges közös költség üzemeltetési költséghányadát köteles fizetni”.

Az üzemeltetési költséghányadot minden társasház saját maga állapítja meg, és ezt a szervezeti és működési szabályzatában rögzíti.

A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 102.§ (1) bekezdés értelmében „A módosítás során úgy kell eljárni, hogy a módosított jogszabály egésze és a módosított szerkezeti egység megfeleljen az e rendeletben foglaltaknak.” Ebből következik, hogy valamennyi önkormányzati rendelet módosítása során az IRM rendelet követelményeit be kell emelni a módosított rendeletbe.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérleti díjáról szóló rendelet 2004-es, módosítása helyett a fent leírtakat figyelembe véve célszerűnek mutatkozott egy új rendelet megalkotása, melybe a szükséges módosítások bekerültek, egyidejűleg megfelel az új jogszabály-alkotási követelményeknek.

B.

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának mértékéről legutóbb 2011. december 9-én megtartott ülésén döntött.

Az eddigi rendelkezés szerint a társasház az üzemeltetésekre vonatkozó közös költséget az önkormányzat felé számlázta ki és azt az önkormányzat fizette meg.

Tekintettel arra, hogy a bérlemények fenntartásának költségei megnövekedtek, a bérlemények utáni közös költséget a bérleti díjak nem fedezik, ezért a 196/N/2011. (XII.9.) Kt. számú határozatot hatályon kívül kívánjuk helyezni és új határozatot meghozatalát javasoljuk.

Az új rendelkezés szerint a bérlő 2012. július 1-től kezdődően a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében a felmerülő tényleges közös költséget is köteles lenne megfizetni, melynek mértékét a társasházi közös képviselő negyedévente számlázza ki a bérlő felé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjenek.

HATÁROZATI JAVASLAT

I.

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérleti díjáról szóló rendelet-tervezetet elfogadja és/2012. (.....) önkormányzati rendeletei közé iktatja.

HATÁROZATI JAVASLAT

II.

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a nem lakás céljára Szolgáló helyiségek bérleti díját megállapító 196/N/2011. (XII.9.) Kt. határozatát visszavonja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT
III.

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját 2012. július 01. - 2012. december 31. közötti időszakra a 2009. április 01. – 2009. december 31. közötti időszakban alkalmazott - 20 %-kal csökkentett - mértékben határozza meg.

Új bérbeadás esetén az alkalmazandó minimális mérték:

Bérlmény- csoport Díjővezet	A	B	C
I.	17.160.-	6.200,-	3.520,-
II.	13.730.-	6.200,-	2.810,-
III.	10.380.-	6.200,-	2.080,-

Ft/m²/év

A Belvárosi Irodaházban alkalmazandó bérleti díj: 9.200.-Ft/m²/év
A bérleti díjhoz kapcsolódó szolgáltatási díj: 11.980.-Ft/m²/év

2012. július 1-től kezdődően a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében a felmerülő tényleges közös költséget a bérlő köteles megfizetni, melynek mértékét a társasházi közös képviselő negyedévente számláz ki a bérlő részére.

Határidő: 2012. június 30.

Felelős: polgármester

Tapolca, 2012. június 8.

Császár László
polgármester

TAPOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**/2012. () önkormányzati rendelete****az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérleti díjáról****(tervezet)**

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A rendelet hatálya Tapolca Város Önkormányzata tulajdonát képező lakásokra terjed ki.

2. §

- (1) A költségelví lakások lakáskategória szerinti havi lakbérének mértékét az 1. melléklet 1. pontja tartalmazza.
- (2) A szociális és jövedelmi viszonyok alapján bérbe adott lakások és a fecskeházi lakások lakáskategória szerinti havi lakbérének mértékét az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.
- (3) A fecskeházakban lakók lakáscélú megtakarításának minimális mértéke: 675 Ft/m²/hó.
- (4) A lakbér ÁFA mentes.

3. §

- (1) A lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a lakás használatáért a bérlő lakbért, a lakáshasználó lakáshasználati díjat, továbbá a bérlő és lakáshasználó a lakásra jutó biztosítási díjat, valamint a társasházakban lévő bérlakások esetében a felmerülő tényleges közös költség üzemeltetési hányadát köteles fizetni.
- (2) A városi intézményhálózatban dolgozó szakemberek részére bérbe adott lakások esetében a szociális és jövedelmi viszonyok alapján vonatkozó lakbéreket kell alkalmazni.
- (3) A bérbeadót a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatásért külön díj illeti meg, ennek mértékére a külön jogszabályok rendelkezései vagy a felek között létrejött megállapodásban foglaltak az irányadók.
- (4) A bérlő a bérbeadónak, illetve a szolgáltatást biztosító szervezetnek a vízellátásért és a csatornahasználatért a külön jogszabály által megállapított díjat köteles megtéríteni.
- (5) A lakbér és a szolgáltatások díjai attól az időponttól esedékesek, amikor a bérbeadó a lakást a lakásbérleti szerződésnek megfelelően a bérlőnek átadta.

4. §

- (1) A lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében, komfortfokozatában változás következik be, kivéve ha a bérlő a lakást saját költségen bérbeszámítási igény nélkül úgy alakítja át, vagy korszerűsíti, hogy a lakás komfortfokozata megváltozik.
- (2) A bérlő a lakbér elengedésében, vagy mérséklésében írásban megállapodhat a bérbeadóval, ha a
 - a) bérbeadó a bérlőt a lakás rendeltetésszerű használatában akadályozza,
 - b) bérlő a bérbeadót terhelő kötelezettségeket részben, vagy egészben magára vállalja.
- (3) Amennyiben a lakbért a bérlő a lakásbérleti szerződésben megállapított határidőig nem fizeti meg, hátralékára – kérelmére – a bérbeadó részletfizetést engedélyezhet. A részletfizetés időtartama legfeljebb 12 hónap lehet.
- (4) A bérlő egyedi kérelmére a hátralék méltányosság címén abban az esetben engedhető el, ha a bérlő szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyai ezt különösen indokoltá teszik. A lakbérhátralék méltányosság címén történő elengedése a Képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe tartozik.
- (5) A bérlők külön-külön lakásfenntartási támogatásra nem jogosultak.

5. §

- (1) A lakás jogcím nélküli használata esetében - a használat ellenértékeként - külön jogszabályban meghatározott összegű használati díjat kell fizetni.
- (2) A lakás jogcím nélküli használója köteles mindazon, a részére nyújtott szolgáltatás díját megfizetni, amelyeket a lakásbérlőnek kell megfizetni.

6. §

Jelen rendeletben foglalt rendelkezéseket a hatálybalépés előtt létrejött bérleti jogviszonyok tekintetében is alkalmazni kell oly módon, hogy a bérleti szerződések módosításra kerülnek azzal, hogy a bérlő közös költség üzemeltetési költséghányadának megfizetésére vonatkozó kötelezettsége a szerződésben rögzítésre kerül.

7. §

- (1) Ez a rendelet 2012. július 1. napján lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti az 55/2004. (XII. 20.) Kt. rendelet.

Tapolca, 2012. június 8.

Császár László
polgármester

Ughy Jenőné
aljegyző

1. melléklet a .../2012. (.....) önkormányzati rendelethez

A lakbér mértéke

1. Költségelvű lakások havi lakbérének mértéke (Ft/m²/hó)

Lakáskategória Év	Összkomfortos	Komfortos		Félkomfortos	Komfort nélküli
		gázfűtéses	egyéb		
2012.	490.-	490.-	-	-	-

2. Szociális és jövedelmi viszonyok alapján bérbe adott lakások és a fecskesházi lakások havi lakbérének mértéke (Ft/m²/hó)

Lakáskategória Év	Összkomfortos	Komfortos		Félkomfortos	Komfort nélküli
		Gázfűtéses	egyéb		
2012.	285.-	285.-	160.-	100.-	60.-

HATÁSVIZSGÁLAT

A 2011. január 1-jétől hatályos, 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”.

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérleti díjáról szóló rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A Tervezetnek társadalmi hatása nincs.

A Tervezet jelentősebb gazdasági és költségvetési hatásokat annyiban keletkeztet, hogy ezentúl nem csak a bérlő, hanem a lakáshasználó is köteles a közös költség üzemeltetési költséghányadát megfizetni.

ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

A Tervezetben foglaltaknak közvetlen környezeti és egészségi következményei nincsenek.

ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A Tervezet adminisztratív terheket nem keletkeztet.

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

A rendelet megalkotására egyrészt a jogszabály-alkotási követelmények miatt szükség, másrészt a lakáshasználókra a közös költség üzemeltetési hányadának ráterhelése a jövőben csökkentheti az Önkormányzat által fizetett költségeket.

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.