3. NAPIREND Ügyiratszám: 1/622/2016.

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2016. december 16-i nyilvános ülésére

Tárgy: **A lakások és helyiségek bérletéről szóló rendelet módosítása**

Előterjesztő: Dobó Zoltán polgármester

Előkészítette: Lévai József alpolgármester
Ughy Jenőné jegyző
Önkormányzati és Igazgatási Iroda
dr. Rozgonyi Viktória aljegyző

Megtárgyalja: Ügyrendi Bizottság
Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság
Humán Bizottság
Gazdasági Bizottság

Meghívandó: Gáspár András, Tapolcai Városgazdálkodási Kft. ügyvezetője

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2015. novemberi ülésén fogadta el a lakások és helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendeletet, mely a 2006-ban elfogadott rendeletet váltotta fel, valamint megfelelt a megváltozott a szabályozási környezetnek.

Formailag a legjelentősebb változás volt, hogy a bérleti díjról szóló rendelet szabályai beépültek a rendeletbe.
A tartalmi változások közül a legfontosabbak:

- a lakások bérbeadásának jogcímei egyszerűsödtek
- megjelent egy új kategória, a piaci elven történő bérbeadás
- hatáskörök kerültek a Gazdasági Bizottsághoz
- a szociális alapon történő bérbeadásnál bevezetésre került egy egységes értékelési rendszer

A bérleti díjak nem változtak, azok 2008. óta változatlanok. Akkor a Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérleti díjának mértékét az alábbiak szerint határozta meg:

Ft/m^2/hó

Megnevezés	**Összkomfortos**		**Komfortos**			**Félkom-fortos**	**Komfort nélküli**
			Gázfűtéses		**egyéb**	**Szociális**	**Szociális**
	Költség-elvű	**Szociális és fecskeház**	Költség-elvű	Szociális	Szociális		
Jelenlegi bérleti díjak	490.-	285.-	490.-	285.-	160.-	100.-	60.-

A rendelet jelenlegi módosítása bérleti díj emelést nem tartalmaz, kizárólag az egyes bérbeadási formák (szociális, költségelvű, piaci alapú) jövedelemhatára kerül differenciálásra. Jelenleg két szorzó található a rendeletben mindegyik bérbeadási forma esetén, az egyedül élőkre és a többtagú családokra vonatkozóan. Ezek a szorzók a mindenkori öregségi nyugdíjminimumhoz (28.500 Ft) viszonyítottan az egy főre jutó jövedelem vonatkozásában adják meg a bérbeadás jogcímét az alábbiak szerint:

	szociális helyzet alapján bérbeadás	**költségelvű bérbeadás**	**piaci alapon bérbeadás**
egyedül élő	71.250 Ft alatt	71.250 - 114.000 Ft között	114.000 Ft felett
többtagú háztartás	57.000 Ft alatt	57.000 – 99.750 Ft között	99.750 Ft felett

A módosítás indoka, hogy a többtagú háztartások esetében a háztartás tagjai számának függvényében jobban lehessen differenciálni, illetve az egyedül élők magasabb jövedelemmel is bérelhetnek szociális alapon lakást. A módosítást követően az alábbiak lesznek az egy főre eső jövedelemhatárok:

	szociális helyzet alapján bérbeadás	**költségelvű bérbeadás**	**piaci alapon bérbeadás**
egyedül élő	85.500 Ft alatt	85.500 - 142.500 Ft között	142.500 Ft felett
2 fő esetén	71.250 Ft alatt	71.250 – 128.250 Ft között	99.750 Ft felett
3-4 fő esetében	64.125 Ft alatt	64.125 – 85.500 Ft között	85.500 Ft felett
5-6 fő esetében	57.000 Ft alatt	57.000 – 78.375 Ft között	78.375 Ft felett
7-8 fő esetében	49.875 Ft alatt	49.875 – 71.250 Ft között	71.250 Ft felett

A Tapolcai Városgazdálkodási Kft. nyilvántartása alapján a lakásbérlők jelentős bérleti díj, valamint közüzemi díj hátralékot halmoztak fel. Ezek a következők:

A 2016. november 30-i nyilvántartás alapján a lakásbérlőknek és lakáshasználóknak

1.293.528.- Ft bérleti/lakáshasználati díj,
2.136.096.- Ft közüzemi díj hátralékuk halmozódott fel.

A megszűnt, kiköltözött bérlők hátrahagyott tartozása a 2016. november 30-i nyilvántartás alapján:

24.512.676.- Ft lakáshasználati díj,
9.068.212.- Ft közüzemi díj hátralékuk áll fenn.

A számadatok ismeretében 2016. évre nem javasoltunk bérleti díj emelését, mivel egy bérleti díjemelés csekély önkormányzati bevétel növekedést eredményezne, ugyanakkor a megemelt lakbér a bérleményekben élő tapolcai polgárok egy részének megfizethetetlen lenne, további kényszerintézkedések kezdeményezését vonná maga után, családok kerülnének lehetetlen helyzetbe, a kintlévőségek pedig tovább növekednének.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

HATÁROZATI JAVASLAT

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló tervezetet elfogadja és …./2016. ( ) számon önkormányzati rendeletei közé iktatja.

Tapolca, 2016. december 8.

Dobó Zoltán
polgármester

TAPOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
/2016. ( ) önkormányzati rendelete

a lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról
(tervezet)

Tapolca Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletben kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.) 16. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Szociális helyzet alapján pályázatra és bérletre az jogosult, aki, továbbá vele együtt közös háztartásban élő hozzátartozója a 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelel, és az 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott jelentősebb vagyona sincs, továbbá az egy főre jutó nettó jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum
a) egyedülálló esetében a háromszorosát,
b) 2 fő esetében a 2,5-szörösét,
c) 3-4 fő esetében a 2,25-szörösét,
d) 5-6 fő esetében a kétszeresét,
e) 7-8 fő esetében az 1,75-szörösét.”

2. §

(1) A R. 20. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A költségelvű bérleti díjjal bérbe vehető lakás bérleti jogára az jogosult, aki a jövedelmi és vagyoni helyzete alapján szociális bérlakást nem bérelhet, és az egy főre eső havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum
a) egyedülálló esetében az ötszörösét,
b) 2 fő esetében a 4,5-szörösét,
c) 3-4 fő esetében a háromszorosát,
d) 5-6 fő esetében a 2,75-szörösét,
e) 7-8 fő esetében a 2,5-szörösét.”

(2) A R. 20. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Piaci alapon az bérelhet lakást, akinek az egy főre eső havi nettó jövedelme meghaladja a (2) bekezdésben meghatározott mértéket.”

3. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő első napon lép hatályba.

Tapolca, 2016. december 16.

Dobó Zoltán	**Ughy Jenőné**
polgármester	jegyző

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".

A lakások és helyiségek bérletéről szóló rendelet módosításáról 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 Tervezet elfogadásának gazdasági, költségvetési, társadalmi hatása nincs.

a**b) A jogszabály környezeti és egészségi következményei**
A Tervezetben foglaltaknak közvetlen környezeti és egészségi következményei nincsenek.

ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai
A Tervezet elfogadása adminisztratív terhet nem keletkeztet.

b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei
A Rendelet megalkotását az alkalmazhatóság és a jövedelemhatárok pontos leírása teszi szükségessé.

c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek
A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest többlet pénzügyi feltételt nem igényel.