

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2022. június 28-ai ülésére

Tárgy:

Előadó:

Az előterjesztést készítette:

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Előterjesztést véleményezi:

Javaslat bérleti díjak emelésére

Horváth Zsolt polgármester

dr. Révész Judit aljegyző

dr. Boldoczki Krisztina jegyző

Pénzügyi Ellenőrző Bizottság

Oktatási-, Kulturális-, Egészségügyi-,
Szociális, Ifjúsági és Sport Bizottság

DFV/2366-1/2022

Ügyiratszám:

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 15/2013.(VII.01.) önkormányzati rendelet 15.§ (3) bekezdése szerint az ingatlan és ingó vagyon bérbeadás útján történő hasznosításának feltétele, hogy a bérlet tárgyával összefüggésben a bérbe adót terhelő karbantartási, fenntartási, üzemen tartási és egyéb költségek a bérlet idejével arányosan a bérleti díjban megtérüljenek. Amennyiben a bérbeadás nem közcélra történik, a bérleti díjat úgy kell meghatározni, hogy az nyereséget is tartalmazzon.

A bérleti díjak felülvizsgálata 2020. évben megtörtént, azonban az alábbi jogszabályi rendelkezésekre tekintettel a bérleti díj emelésre nem került sor.

A koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges gazdasági intézkedésről szóló 603/2020. (XII.18.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján **a helyi önkormányzat, valamint a helyi önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv**, nonprofit szervezet, egyéb szervezet, a helyi önkormányzat többségi tulajdoni részesedésével működő gazdasági társaság, a helyi önkormányzat többségi tulajdoni részesedésével működő gazdasági társaság által alapított gazdasági társaság, a képviselő-testület feladatkörébe tartozó közszolgáltatás ellátására szerződéssel rendelkező, a polgári perrendtartásról szóló törvény szerinti gazdálkodó szervezet **az által nyújtott szolgáltatásért, végzett tevékenységéért megállapított díj, az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás keretében felmerülő díj, illetve egyéb díjfizetési kötelezettség** (a továbbiakban együtt: díj) **mértéke nem lehet magasabb, mint az ugyanazon díjnak az e rendelet hatálybalépését megelőző napon hatályos és alkalmazandó mértéke.**

A Korm. rendelet 1.§ (2) bekezdése alapján 2020. december 19. napjától már megállapított új díjat nem vezethet be, 2021. december 31. napjáig új díjat nem állapíthat meg, meglévő díjat új kötelezetti körre nem terjeszthet ki.

A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény (a továbbiakban: Átmeneti tv.) 147.§ (1) bekezdése alapján a koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges gazdasági intézkedésről szóló 603/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) hatálybalépésének napjától (2020. december 19.) 2022. június 30. napjáig – többek között - az önkormányzat, költségvetési szerve által nyújtott szolgáltatásért, végzett tevékenységéért megállapított díjat,

az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás keretében felmerülő díjat, illetve egyéb díjfizetési kötelezettség (a továbbiakban együtt: díj) mértékét nem emelheti.

A Korm. rendelet és az Átmeneti tv. rendelkezései alapján a 2021. évben bérleti díj emelés nem történt, illetve 2022. évben június 30. napjáig sem lehetett a bérleti díjat megemelni, annak ellenére, hogy a lakáskarbantartás, felújítás költségei, és az építőanyag árak, valamint az építési szolgáltatók árai is drasztikusan megemelkedtek.

Az előterjesztés díj emelési javaslatot tartalmaz az üzlethelyiségek bérletére vonatkozó licit és a szociális bérlakások bérleti díjának emelésre.

I. LICIT DÍJÁNAK EMELÉSE:

A lakások és helyiségek bérletének, és elidegenítésének szabályairól szóló 12/2015.(II.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Lakásrendelet) 14. § (9) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint az induló licitdíjat üzlethelyiségek vonatkozásában a **Képviselő-testület határozatban állapítja meg.**

A 65/2020. (XI.24.) PM határozat 1. pontja az üzlethelyiségek esetében a pályázati kiírásban feltüntetett induló licitárat (2020. évben 14.050.- Ft/m²/év+ Áfa) 2021. január 01. napjától a KSH által 2021. január hónapban közölt előző évi inflációs rátával növelt összegben állapítja meg.

A PM határozatban foglaltakra és az infláció mértékére tekintettel javaslom az induló licitdíj 15 000 Ft értékben történő megállapítását 2022. július 01. napjától.

II. BÉRLAKÁSOK BÉRLETI DÍJÁNAK EMELÉSE:

Dunaföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletének, és elidegenítésének szabályairól szóló 12/2015.(II.27.) önkormányzati rendeletének módosítása a 4/2020. (I.28.) KT határozaton alapul, amelyben a képviselő-testület a bérleti díjak infláció követő (3,4 %-os mértékű) emeléséről döntött.

Minden szerződés tartalmazza a **bérleti díj emelésének KSH inflációs rátával történő évenkénti emelésének lehetőségét.** Tapasztalataink szerint a KSH minden év január 16. napján teszi közzé az előző évi infláció mértékét.

A Kormány a veszélyhelyzet idején alkalmazandó védelmi intézkedések második üteméről szóló 484/2020.(XI.10.) Korm. rendelete értelmében Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete feladat- és hatáskörében Dunaföldvár Város Polgármestere által meghozott **65/2020.(XI.24.) határozat 6. pontja alapján**

„2021. március 01. napjától az önkormányzati tulajdonban álló valamennyi bérlakás vonatkozásában elrendeli a bérlakások bérleti díjának 10 %-os mértékű megemelését. Az ezzel kapcsolatos rendelet módosítást a 2021. február 02-ai testületi ülésre kéri előterjeszteni.”

A határozat 6. pontjában meghatározottak végrehajtása a hivatkozott a Korm. rendelet, illetve az Átmeneti tv. rendelkezései miatt nem történt meg.

A Lakásrendelet 12. § (1) és (3) bekezdése alapján a bérlakások jelenlegi, hatályos bérleti díja.

12.§ (1) A szociális bérlakások esetén a lakbér:

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetén | 570.-Ft/m ² /hó |
| b) komfortos lakás esetén | 380,-Ft/m ² /hó |
| c) félkomfortos lakás esetén | 180,-Ft/m ² /hó |
| d) komfort nélküli lakás esetén | 115,- Ft/m ² /hó. |

(3) A piaci alapon bére adott lakás bérleti díja komfort fokozatának megfelelően az alábbi:

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| a) Összkomfortos lakás esetén | 900,- Ft/m ² /hó |
| b) Komfortos lakás esetén | 700,- Ft/m ² /hó |
| c) Félkomfortos lakás esetén | 400,- Ft/m ² /hó |
| d) Komfort nélküli lakás esetén | 200,- Ft/m ² /hó |

Önkormányzati bérlakásoknál a bérleti díj emelésének indoka, hogy a karbantartási, felújítási költségek drasztikusan megemelkedtek, ezért 20 %-os mértékű (felfelé 50.- Ft-os kerekítéssel) bérleti díjemelésre teszek javaslatot, amelyet a mellékelt rendelet-tervezet tartalmaz.

Kérem az előterjesztésben foglaltak megvitatását, a határozati javaslat és a rendelet-tervezet elfogadását.

Dunaföldvár, 2022. június 16.

**Horváth Zsolt sk.
polgármester**

HATÁROZATI JAVASLAT

Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy döntött, hogy üzlethelyiségek esetében a pályázati kiírásban feltüntetett induló licitárat 2022. július 01. napjától 15 000Ft/m²/év +Áfa összegben állapítja meg.

Határidő: azonnal
Felelős: Horváth Zsolt polgármester
Értesül: Aljegyző
Városfejlesztési és Műszaki Iroda

Dunaföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2022.(.....) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletének, és elidegenítésének szabályairól szóló
12/2015.(II.27.) önkormányzati rendelet módosításáról

Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörben, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 19/2020 (IX.28.) önkormányzati rendelet 27.§ (6) bekezdése alapján az Oktatási-,Kulturális, Egészségügyi,- Szociális, Ifjúsági és Sport Bizottság és Ügyrendi-, Közrendvédelmi és Jogi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A lakások és helyiségek bérletének, és elidegenítésének szabályairól szóló 12/2015.(II.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 12. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„12. § (1) A szociális bérlakások esetén a lakbér:

- | | |
|--|------------------------------------|
| <i>a) összkomfortos lakás esetén</i> | <i>700.-Ft/m²/hó</i> |
| <i>b) komfortos lakás esetén</i> | <i>500.-Ft/m²/hó</i> |
| <i>c) félkomfortos lakás esetén</i> | <i>250,-Ft/m²/hó</i> |
| <i>d) komfort nélküli lakás esetén</i> | <i>150,- Ft/m²/hó.”</i> |

2.§

A Rendelet 12.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3)_A piaci alapon bérebe adott lakás bérleti díja komfort fokozatának megfelelően az alábbi:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| <i>a) Összkomfortos lakás esetén</i> | <i>1100,- Ft/m²/hó</i> |
| <i>b) Komfortos lakás esetén</i> | <i>850,- Ft/m²/hó</i> |
| <i>c) Félkomfortos lakás esetén</i> | <i>500,- Ft/m²/hó</i> |
| <i>d) Komfort nélküli lakás esetén</i> | <i>250,- Ft/m²/hó”</i> |

3.§

E rendelet 2022. július 1-jén lép hatályba, és 2022. július 2-án hatályát veszti.

Dunaföldvár, 2022. június 28.

Horváth Zsolt
polgármester

dr. Boldoczki Krisztina
jegyző

Hatásvizsgálati lap

Dunaföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletének, és elidegenítésének szabályairól szóló 12/2015.(II.27.) önkormányzati rendeletét módosító .../2022.(...) önkormányzati rendelethez

Tájékoztatás előzetes hatásvizsgálat eredményéről

I. Várható társadalmi hatások

A megnövekedet felújítási, karbantartási költségek indokolják az inflációt meghaladó bérleti díj emelést.

II. Várható gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának költségvetési hatása, még az inflációt meghaladó emelés ellenére sem jelentős.

III. Várható környezeti hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása nincs.

IV. Várható egészségügyi következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségügyi hatása nincs.

V. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának adminisztratív terheket befolyásoló hatása jelenleg nincs.

VI. A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei.

Nem kötelező, de a gazdasági hatások indokolják a módosítást.

VII. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet alkalmazásaként a bérleti díj emeléséről ki kell értesíteni a bérlőket, illetve a szerződések módosításait el kell készíteni.

A rendelet-tervezet vonatkozásában az Európai Unió intézményeivel és tagállamaival egyeztetési kötelezettség nem áll fenn, nem tartozik az előzetes bejelentési kötelezettség alá tartozó jogszabály-tervezetek közé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet vitassa meg a rendelet-tervezetet és fogadja el azt.

Dunaföldvár, 2022. június 16.

**Horváth Zsolt sk.
polgármester**

ÁLTALÁNOS INDOKLÁS
a lakások és helyiségek bérletének, és elidegenítésének szabályairól szóló
12/2015.(II.27.) önkormányzati rendeletét módosító
.../2022.(...) önkormányzati rendelethez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 18. § (1) bekezdése szerint a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről.

Az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdés szerint feladatkörében eljárva a helyi önkormányzati törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja alapján az önkormányzat kötelező feladata a lakás- és helyiséggazdálkodás.

A rendelet-tervezet előkészítése során figyelembe vettük a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 3. §-át, mely szerint:

„Az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni. A szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételtető meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.”

Figyelembe vettük a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendeletben foglalt szabályokat, így a jogszabály formai tagolását, a fejezetek és alcímek számozását a hivatkozott rendeletnek megfelelően tartalmazza a rendelet-tervezet.

A rendelet-tervezet részletes indokolása:

1. -2. §

A rendelet-tervezet és annak melléklete tartalmazza az előterjesztés szerinti javaslat alapján az emelt bérleti díjakat.

3. §

A rendelet-tervezet a jogszabály hatályba lépéséről és hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.



Dunaföldvár Város Polgármestere

7020 Dunaföldvár, Kossuth Lajos utca 2.

Tel.: 75/541-550

e-mail: titkarsag@dunafoldvar.hu

Iktatószám: DFV/3540-1/2020.

Ügyintéző: Sulák Judit

A Kormány a veszélyhelyzet idején alkalmazandó védelmi intézkedések második üteméről szóló 484/2020.(XI.10.) Korm. rendelete értelmében Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete feladat- és hatáskörében Dunaföldvár Város Polgármestere által meghozott
65/2020.(XI.24.) határozat

Tárgy: Bérleti díjkedvezményt nyújtó 182/2018.(XI.20.) KT határozat felülvizsgálata

Dunaföldvár Város Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete feladat - és hatáskörében eljárva a képviselők véleményének figyelembevételével úgy döntött, hogy

1. üzlethelyiségek esetében a pályázati kiírásban feltüntetett induló licitárat (2020. évben 14.050.- FT/m²/év+ Áfa) 2021. január 01. napjától a KSH által 2021. január hónapban közölt előző évi inflációs rátával növelt összegben állapítja meg.
2. felülvizsgálva az üzlethelyiségek bérleti díjkedvezményét a 40/2015.(II.24.) és a 182/2018.(XI.20.) KT határozat alapján, azt a Képviselő-testület továbbra is fenntartja 2022. december 31-ig.
3. az önkormányzat tulajdonában álló üzlethelyiségek jelen határozat meghozatalakor érvényes bérleti díjának 50%-os mértékű csökkentését elrendeli 2020. december hónapra és 2021. január hónapra. 2020. december hónapra járó bevételkiesés fedezetét (bruttó 700.000 Ft) a 2020. évi költségvetés általános tartaléka biztosítja.
4. a Képviselő-testület legkésőbb 2022. novemberi ülésén dönt a bérleti díjcsökkentés 2023. január 01. napja utáni fenntartásáról, vagy megszüntetéséről.
5. az érvényes bérleti szerződésekben a bérleti díjkedvezmény figyelembevételével számított bérleti díjakat - élve a szerződésekben biztosított bérleti díjemelés lehetőségével - 2021. február 01. napjától a KSH által 2021. január hónapban közölt előző évi inflációs rátával növelt összegben állapítja meg.
6. 2021. március 01. napjától az önkormányzati tulajdonban álló valamennyi bérlakás vonatkozásában elrendeli a bérlakások bérleti díjának 10 %-os mértékű megemelését. Az ezzel kapcsolatos rendelet módosítást a 2021. február 02-ai testületi ülésre kéri előterjeszteni.

Határidő: tájékoztatásra 2020. december 15.

Felelős: Horváth Zsolt polgármester

Dunaföldvár, 2020. november 24.

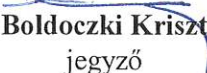
Törvényességi szempontból ellenőrizte és jóváhagyta:

Dunaföldvár, 2020. november 24.




Horváth Zsolt
polgármester




dr. Boldoczki Krisztina
jegyző