**ELŐTERJESZTÉS**

**Körmend Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. november 27-i ülésére**

**Tárgy:** A lakbérek megállapításáról szóló rendelet elfogadása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Vas Vármegyei Kormányhivatal célvizsgálatot folytatott a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó önkormányzati rendeletek tekintetében. A vizsgálat eredményeként a Kormányhivatal néhány kiegészítést és pontosítást javasolt a témában hatályos önkormányzati rendeletek vonatkozásában. Erre tekintettel a Képviselő-testület legutóbbi ülésén elfogadta az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló 5/2020. (II. 6.) rendelet, valamint az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 8/2007. (II. 23.) rendelet módosítását.

Most a lakbérekről szóló rendelet felülvizsgálatát terjesztem a Képviselő-testület elé. Ezen rendelet esetében is szükséges a preambulum pontosítása, hogy az megfeleljen a felhatalmazó törvény szabályainak. Továbbá a Kormányhivatal a piaci alapon történő bérbeadás esetére vonatkozó lakbér megállapításának szabályait kérte egyértelműsíteni a lakástörvénynek való megfelelés érdekében.

Tekintettel arra, hogy a lakbér rendelet 1994-ben került elfogadásra, és az azóta eltelt időszakban számos alkalommal módosításra került, így az áttekinthetőség, valamint annak érdekében, hogy az elfogadása óta hatályba lépett jogszabályszerkesztési rendeletnek is megfeleljen, javaslom új, átszerkesztett rendelet elfogadását a régi módosítása helyett.

A rendelet tervezetét az előterjesztés mellékletében megismerheti a Képviselő-testület. Tartalmát tekintve átemelésre kerültek a jelenleg hatályos rendelet szabályai, továbbá egy nagyságrendileg 10 %-os lakbéremelést is tartalmaz a rendelettervezet.

A lakbérek emelésére legutóbb 2022. szeptemberében került sor. Az elmúlt évek gazdálkodási adatai alapján indokolt a díjemelés tekintettel a következőkre:

* A megüresedő lakásokat csak nagyobb karbantartási munkák elvégzését követően lehet bérbe adni. A lakások nagyobb részénél már jelentkezik a természetes elavulás, amiből adódóan folyamatosan kell akár nagyobb javítási feladatokat végezni. Az elmúlt időszakban pedig jelentősen emelkedtek az alapanyagárak és a vállalkozói díjak is, ezáltal a lakásokra fordítandó költségek is.
* Az albérleti díjak lényegesen magasabbak még a piaci alapon bérbe adott önkormányzati lakások lakbéréhez viszonyítva is.
* A lakások nagyobb része társasházakban van, ahol a közös költségek és a felújítási alapba fizetendő összegek is folyamatosan emelkednek, ezáltal a lakbérből származó bevételből nagyobb részt kell fizetni a társasházak részére.

Példaszerűen mutatva, a javasolt módosítás által a szociális rászorultság alapján bérbeadott

* I. övezetbe tartozó 52 m2-es komfortos lakás bérleti díja havi 20.800,- Ft-ról 22.880,- Ft-ra;
* II. övezetbe tartozó 27 m2-es félkomfortos lakás bérleti díja havi 5.049,- Ft-ról 5.643,- Ft-ra;
* II. övezetbe tartozó 61 m2-es összkomfortos lakás bérleti díja havi 38.918,- Ft-ról 42.944,- Ft-ra;
* III. övezetbe tartozó 84 m2-es összkomfortos lakás bérleti díja havi 58.464,- Ft-ról 64.512,- Ft-ra

emelkedne.

A rendelet, és ezáltal a lakbéremelés is 2024. január 1-jén lépne hatályba.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy döntsön a rendelet elfogadásáról.

**Előzetes hatásvizsgálat:**

Társadalmi hatás: A rendelet az önkormányzati tulajdonú lakásokkal kapcsolatosan szabályozza a díjtételeket, így természetesen érinti az önkormányzati tulajdonú bérleményben élőket.

Gazdasági hatás: A rendelet a díjtételek emelését is tartalmazza. A díjnövekedés hatásában továbbra is elmarad az albérleti piacon kialakult bérleti díjmértékektől.

Költségvetési hatás: A rendelet megalkotásának van költségvetési hatása, mivel a lakbérekből származó bevétel az Önkormányzat saját bevétele.

Környezeti és egészségi hatás: A rendelet megalkotásának nincs környezeti és egészségi hatása.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatás: A rendelet megalkotásának nincs számottevő adminisztratív terheket befolyásoló hatása.

A jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet megalkotására szükség van ahhoz, hogy az Önkormányzatnál bevétel képződjön részben az önkormányzati tulajdonú lakások fenntartására, részben egyéb önkormányzati feladatok elvégzésére.

A jogszabály alkalmazása többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket nem kíván.

Körmend, 2023. november 20.

 **Bebes István**

 **polgármester**

**Körmend Város Önkormányzata Képviselő-testülete …/2023. (XI. …..) önkormányzati rendelete**

**a lakbérek megállapításáról**

Körmend Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1)-(2) bekezdésében, 4.§ (3) bekezdésében, 5.§ (3) bekezdésében, 9.§ (1) bekezdésében, 10.§ (2) bekezdésében, 12.§ (5) bekezdésében, 13.§ (1)-(2) bekezdésében, 15.§-ában, 17.§ (2) bekezdésében, 18.§ (1) bekezdésében, 19.§-ában, 20.§ (3) bekezdésében, 21.§ (6) bekezdésében, 23.§ (3) bekezdésében, 27.§ (2) bekezdésében, 31.§ (2) bekezdésében, 33.§ (3) bekezdésében, 34.§ (1), (3) és (6) bekezdésében, 35.§ (2) bekezdésében, 36.§ (2) bekezdésében, 42.§ (2) bekezdésében, 54.§ (1)-(3) bekezdésében, 58.§ (2)-(3) bekezdésében, 62.§ (3) bekezdésében, 68.§ (2) bekezdésében, 80.§ (1) és (2) bekezdésében, 84.§ (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a bérlők és bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. Általános rendelkezések**

**1.§** (1) E rendelet szabályozza a Körmend Város Önkormányzata tulajdonában álló, szociális rászorultság alapján, költségelven vagy piaci alapon bérbe adandó lakások bérleti díjának mértékét.

(2) A rendelet lakásokra vonatkozó rendelkezéseit a szükséglakásokra is alkalmazni kell.

**2.§** (1) A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a lakás és helyiségei használatáért, valamint az e jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott – jogszabályban és helyi rendeletben megállapított – szolgáltatásokért a bérlő lakbért köteles fizetni.

(2) A bérbeadót a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatásokért külön díj illeti meg, ennek mértékére és a díjért járó szolgáltatásokra a helyi rendelet és a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.

**3.§** A lakbér megállapításával, módosításával kapcsolatos viták eldöntésére bíróság hivatott. A bíróság jogerős határozatáig a lakásért a korábban fizetett, ennek hiányában a bérbeadó által közölt lakbért kell fizetni.

**4.§** (1) A bérbeadó a bérlővel az új lakbért legkésőbb a tárgyhónapot megelőző hónap 10. napjáig írásban közli.

(2) A lakbérközléssel kapcsolatos vita eldöntésére a 3.§-ban foglaltak az irányadók.

**2. A lakbér mértéke szociális rászorultság alapján történő bérbeadás esetén**

**5.§** (1) A lakbér megállapításánál a lakás komfortfokozatát, alapterületét és a településen belül való elhelyezkedését kell figyelembe venni.

(2) A lakbér megállapításánál a településen belül a következő övezeteket kell figyelembe venni:

a) I. övezet: Körmend, Ady Endre utca, Bajcsy-Zsilinszky utca, Faludi Ferenc utca, Mező utca és Nyírfa utca;

b) II. övezet: az I. és III. övezeten kívül eső utcák;

c) III. övezet: Körmend, Munkácsy Mihály utca és a Molnár Lajos utca.

**6.§** (1) A havi lakbér mértéke:

a) összkomfortos lakás esetében 640 Ft/m2,

b) komfortos lakás esetében 440 Ft/m2,

c) félkomfortos lakás esetében 190 Ft/m2,

d) komfort nélküli lakás esetében 90 Ft/m2.

(2) Az 5.§ (2) bekezdés a) pontja szerinti I. övezetben lévő önkormányzati lakások esetében a lakbér mértéke megegyezik az (1) bekezdés szerint megállapított bérleti díjjal.

(3) Az 5.§ (2) bekezdés b) pontja szerinti II. övezetben lévő önkormányzati lakások esetében a lakbér mértéke az (1) bekezdés szerint megállapított bérleti díj 10 %-kal megemelt összege.

(4) Az 5.§ (2) bekezdés c) pontja szerinti III. övezetben lévő önkormányzati lakások esetében a lakbér mértéke az (1) bekezdés szerint megállapított bérleti díj 20 %-kal megemelt összege.

**7.§** A lakbér mértékét módosítani kell, ha a lakás komfortfokozatában vagy az alapterületében változás következik be.

**3. A lakbér mértéke költségelven vagy piaci alapon történő bérbeadás esetén**

**8.§** Önkormányzati tulajdonú lakás költségelven történő bérbeadása esetén a havi lakbér mértéke megegyezik az összkomfortos lakásra szociális rászorultság alapján történő bérbeadás esetére, a 6.§-ban foglaltak szerint megállapított havi lakbér két és félszeresének megfelelő összeggel.

**9.§** Önkormányzati tulajdonú lakás piaci alapon történő bérbeadása esetén a havi lakbér mértéke megegyezik az összkomfortos lakásra szociális rászorultság alapján történő bérbeadás esetére, a 6.§-ban foglaltak szerint megállapított havi lakbér két és félszeresének megfelelő összeggel.

**4. Lakáshasználati díj**

**10.§** (1) Az önkormányzati tulajdonú lakást egyéb jogcímen használó személy a havi lakbér helyett lakáshasználati díjat fizet.

(2) A lakáshasználati díj mértéke

a) jóhiszemű lakáshasználó esetén a 6.§-ban foglaltak szerint megállapított havi lakbér mértékével azonos;

b) rosszhiszemű lakáshasználó esetén a 6.§-ban foglaltak szerint megállapított havi lakbér háromszorosának megfelelő összeg.

**5. Záró rendelkezések**

**11.§** (1) Ez a rendelet 2024. január 1. napján lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a lakbérek megállapításáról szóló 11/1994. (VI. 30.) önkormányzati rendelet.

 **Bebes István dr. Stepics Anita**

 **polgármester jegyző**

**Záradék:**

A rendelet kihirdetve a Körmendi Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztés útján 2023. november …. napján.

 **dr. Stepics Anita**

 **jegyző**

**INDOKOLÁS**

**a lakbérek megállapításáról szóló ……/2023. (XI. ….) önkormányzati rendelethez**

Az önkormányzati rendeletet – a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 18.§-ában foglaltaknak megfelelően eljárva – az alábbiak szerint indokolom:

**ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) felhatalmazása alapján a helyi igényekhez igazodóan az Önkormányzat meghatározta a lakásgazdálkodási feladatai ellátásának helyi szabályait, rendeletet alkotott róla. A korábbi rendelet hatályon kívül helyezését és új rendelet alkotását az Ltv. szabályainak és a jogszabályszerkesztési követelményeknek való megfelelés indokolja.

**RÉSZLETES INDOKOLÁS**

**1 - 4.§-hoz**

A vonatkozó jogszabályi rész a lakbérek megállapítására vonatkozó általános szabályokat tartalmazza.

**5 - 7.§-hoz**

A vonatkozó jogszabályi rész a szociális rászorultság alapján történő bérbeadás esetére határozza meg a lakbérek megállapításának módját és a lakbér mértékét.

**8.§-hoz**

A vonatkozó jogszabályi rész a költségelven történő bérbeadás esetére vonatkozóan rögzíti a lakbér mértékét.

**9.§-hoz**

A vonatkozó jogszabályi rész a piaci alapon történő bérbeadás esetére vonatkozóan rögzíti a lakbér mértékét.

**10.§-hoz**

A vonatkozó jogszabályi rész a lakáshasználati díj mértékét határozza meg.

**11.§-hoz**

A vonatkozó jogszabályi rész hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz