

b

INDOKOLÁS

**az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére,
valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló
16/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelet módosításának tervezetéhez**

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelet (továbbiakban Ör.) módosítása évente december hónapban előterjesztésre kerül.

Az Ör. 41. § (4) bekezdése alapján: a Képviselő-testület a lakások lakbérét minden év december 31. napjáig felülvizsgálja és megállapítja a következő évre vonatkozó bérleti díjakat.

I.

A jelen előterjesztésben több döntési alternatívára teszek javaslatot

„A” változat:

2013. évben ne kerüljön sor a lakberek emelésére, ezért a jelen rendelet-tervezet a lakberek módosítására vonatkozó rendelkezéseket nem tartalmazza, mely alapján továbbra is hatályosak a 2012. március 01-től meghatározott díjmértékek.

„B” változat:

A korábbi évek gyakorlata szerint a lakbéremelés mértékét az előző évi infláció határozza meg.

Minderre tekintettel a 2013. március 1. napjától esedékes lakberek összegére vonatkozóan a 2011. évi, 3,9 %-os infláció figyelembevételével teszek javaslatot a módosító rendelet-tervezet 1-4. §-ai szerint, az alábbiak figyelembevételével:

Szociális bérlakások:

Komfortfokozat:	2012. március 01-től fizetendő:	2013. március 01-től fizetendő:	Változás mértéke:
összkomfortos lakás	266,- Ft/m ² /hó	276,- Ft/m ² /hó	+3,9%
komfortos lakás	173,- Ft/m ² /hó	180,- Ft/m ² /hó	+3,9%
félkomfortos lakás	63,- Ft/m ² /hó	65,- Ft/m ² /hó	+3,9%
komfortnélküli lakás	46,- Ft/m ² /hó	48,- Ft/m ² /hó	+3,9%
Garzonbérlők Házában lévő lakás	189,- Ft/m ² /hó	196,- Ft/m ² /hó	+3,9%

Költségelví bérlakások:

	2012. március 01-től fizetendő:	2013. március 01-től fizetendő:	Változás mértéke:
Szabadság tér 5. sz.	457,- Ft/m ² /hó	475,- Ft/m ² /hó	+3,9%

Közérdekű bérlőkijelölés:

Komfortfokozat:	2012. március 01-től fizetendő:	2013. március 01-től fizetendő:	Változás mértéke:
összkomfortos lakás	401,- Ft/m ² /hó	417,- Ft/m ² /hó	+3,9%
komfortos lakás	260,- Ft/m ² /hó	270,- Ft/m ² /hó	+3,9%
félkomfortos lakás	97,- Ft/m ² /hó	101,- Ft/m ² /hó	+3,9%
komfortnélküli lakás	70,- Ft/m ² /hó	73,- Ft/m ² /hó	+3,9%
Garzonbérlők Házában lévő lakás	284,- Ft/m ² /hó	295,- Ft/m ² /hó	+3,9%
Szabadság tér 5. sz. alatti lakás	457,- Ft/m ² /hó	475,- Ft/m ² /hó	+3,9%

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján a Képviselő-testület által megalkotott lakásrendelet 38-40/A. §-ai tartalmazzák az önkormányzati bérlakásokra – a bérbeadás jogcímétől függően – megállapított lakbérek mértékét, ezért a rendelet-tervezet ezen joghelyek módosítására irányul.

„C” változat:

A korábbi évek gyakorlata szerint a lakbéremelés mértékét az előző évi infláció határozza meg. Ettől eltérően 2013. március 01-től az egyes tételekre lebontva a következő mértékű lakbérek megállapítására teszek javaslatot:

Szociális bérlakások:

Komfortfokozat:	2012. március 01-től fizetendő:	2013. március 01-től fizetendő:	Változás mértéke:
összkomfortos lakás	266,- Ft/m ² /hó	239,- Ft/m ² /hó	-10%
komfortos lakás	173,- Ft/m ² /hó	208,- Ft/m ² /hó	+20%
félkomfortos lakás	63,- Ft/m ² /hó	63,- Ft/m ² /hó	0%
komfortnélküli lakás	46,- Ft/m ² /hó	46,- Ft/m ² /hó	0%
Garzonbérlők Házában lévő lakás	189,- Ft/m ² /hó	227,- Ft/m ² /hó	+20%

Költségelví bérlakások:

	2012. március 01-től fizetendő:	2013. március 01-től fizetendő:	Változás mértéke:
Szabadság tér 5. sz.	457,- Ft/m ² /hó	475,- Ft/m ² /hó	+3,9%

Közérdekű bérlőkijelölés:

Komfortfokozat:	2012. március 01-től fizetendő:	2013. március 01-től fizetendő:	Változás mértéke:
összkomfortos lakás	401,- Ft/m ² /hó	401,- Ft/m ² /hó	0%
komfortos lakás	260,- Ft/m ² /hó	312,- Ft/m ² /hó	+20%
félkomfortos lakás	97,- Ft/m ² /hó	97,- Ft/m ² /hó	0%
komfortnélküli lakás	70,- Ft/m ² /hó	70,- Ft/m ² /hó	0%
Garzonbérlők Házában lévő lakás	284,- Ft/m ² /hó	341,- Ft/m ² /hó	+20%
Szabadság tér 5. sz. alatti lakás	457,- Ft/m ² /hó	475,- Ft/m ² /hó	+3,9%

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján a Képviselő-testület által megalkotott lakásrendelet 38-40/A. §-ai tartalmazzák az önkormányzati bérlakásokra – a bérbeadás jogcímétől függően – megállapított lakbérek mértékét, ezért a rendelet-tervezet ezen joghelyek módosítására irányul.

II.


A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: törvény) 11. § (13) bekezdése szerint: „Nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása céljából, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.” Tekintettel arra, hogy felsőbb szintű jogszabály meghatározza az ingyenes vagyonhasznosítás feltételrendszerét, így ezen rendelkezések helyi rendeletben való megisméltésére nincs lehetőség, így az ingyenességre vonatkozó rendelkezések valamennyi rendeletünkben kiiktatásra kerülnek.

A kedvezményes vagyonhasználat módosítása a fent hivatkozott törvény, továbbá az önkormányzati feladatokról szóló rendelet megalkotása miatt szükséges, tekintettel arra, hogy az önkormányzati feladatkörök 2013. január 01. napjától változnak – amely feladatokat az új rendelet tartalmazza - így a kedvezményes vagyonhasznosítás is kizárólag ezen feladatokhoz kapcsolódhat, azaz olyan szervezetek/személyek részére engedélyezhető, amely(ek) a rendeletünkben meghatározott önkormányzati feladatot látják el.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy a beterjesztett önkormányzati rendelet-tervezetet szíveskedjenek megtárgyalni és a módosító rendeletet megalkotni.

Orosháza, 2012. december 18.


Hegedűsné Dr. Hegedűs Mária
címzetes főjegyző

„A” változat tervezet

**Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../..... (.....) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére
vonatkozó szabályokról szóló,**

**a 28/2006. (XII.27.) Ö. r. számú rendelettel, a 16/2007. (XI.23.) számú rendelettel,
az 1/2008. (I.31.) számú rendelettel, a 23/2008. (XII.09.) számú rendelettel, a
18/2009. (IX.10.) számú rendelettel, a 31/2009. (XII.19.) számú rendelettel, a
17/2010. (X.28.) önkormányzati rendelettel, a 21/2010. (XII.20.) önkormányzati
rendelettel módosított, a 39/2011.(XII.23.) önkormányzati rendelettel és a
22/2012.(IX.27.) önkormányzati rendelettel módosított
16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet módosításáról**

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. számú törvény (továbbiakban: Ltv.) 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (3) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 54. § (1)-(3) bekezdésében, 58. § (1)-(3) bekezdésében, 62/B. § (2) bekezdésében, 80. § (1)-(2) bekezdésében, valamint a 2. számú mellékletben kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendeletének módosítására a következőket rendeli el:

1. § A 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet 62. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Nem kell pályázatot hirdetni és kijelöléssel szerorzhető meg a bérleti jog, ha a költségvetési törvényben meghatározott értékhatár alatti nyilvántartási értékű helyiséget egyedi döntés alapján:

a) az önkormányzat - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (13) bekezdésében foglaltak feltételek fennállása esetén - ingyenesen használatba adni, vagy

b) az önkormányzati feladatokról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott feladatokhoz kapcsolódó célra kívánja használatba adni kedvezményes bérleti díj fejében.”

2. § (1) E rendelet 2013. január 01. napján lép hatályba és 2013. január 02. napján hatályát veszti.

(2) Hatályát veszti az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelet 12. § (4) bekezdése.

(3) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Dr. Dancsó József.
polgármester

Hegedűsné Dr. Hegedűs Mária
címetes főjegyző

„B” változat tervezet!

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének

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

**az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére
vonatkozó szabályokról szóló,**

**a 28/2006. (XII.27.) Ö. r. számú rendelettel, a 16/2007. (XI.23.) számú rendelettel,
az 1/2008. (I.31.) számú rendelettel, a 23/2008. (XII.09.) számú rendelettel, a
18/2009. (IX.10.) számú rendelettel, a 31/2009. (XII.19.) számú rendelettel, a
17/2010. (X.28.) önkormányzati rendelettel, a 21/2010. (XII.20.) önkormányzati
rendelettel módosított, a 39/2011.(XII.23.) önkormányzati rendelettel és a
22/2012.(IX.27.) önkormányzati rendelettel módosított
16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet módosításáról**

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. számú törvény (továbbiakban: Ltv.) 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (3) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 54. § (1)-(3) bekezdésében, 58. § (1)-(3) bekezdésében, 62/B. § (2) bekezdésében, 80. § (1)-(2) bekezdésében, valamint a 2. számú mellékletben kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendeletének módosítására a következőket rendeli el:

1. § A 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet (a továbbiakban: Ör.) 38. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Az e rendelet 5. § (2) bekezdés a), b), e), f) g) és h) pontja alapján létrejött bérleti jogviszony tekintetében a havi lakbér mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata szerint a 39. §-ban foglaltak kivételével:

a) összkomfortos lakás esetében	276,- Ft/m ² /hó,
b) komfortos lakás esetében	180,- Ft/m ² /hó,
c) félkomfortos lakás esetében	65,- Ft/m ² /hó,
d) komfortnélküli lakás esetében	48,- Ft/m ² /hó.”

2. § Az Ör. 39.§-ának első mondata helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A Garzonbérlet Házában lévő lakások havi bérleti díja:196,- Ft/m²/hó.”

3. § Az Ör. 40.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Az Orosháza, Szabadság tér 5. sz. alatti 2936. hrsz-ú ingatlanban lévő lakások költségalapú bérleti díja, mely a ráfordított költségek alapján kerül meghatározásra 475,- Ft/m²/hó.”

4. § Az Ör. 40/A.§-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Az önkormányzati bérlakások közérdekű célból történő bérbeadása esetén a lakbér mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata szerint:

a) összkomfortos lakás esetében	417,- Ft/m ² /hó
b) komfortos lakás esetében	270,- Ft/m ² /hó
c) félkomfortos lakás esetében	101,- Ft/m ² /hó
d) komfortnélküli lakás esetében	73,- Ft/m ² /hó
e) Garzonbérlők Házában lévő lakások esetében	295,- Ft/m ² /hó
f) Orosháza, Szabadság tér 5. sz. alatti lakások esetében	475,- Ft/m ² /hó.”

5. § Az Ör. 62. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Nem kell pályázatot hirdetni és kijelöléssel szerezhető meg a bérleti jog, ha a költségvetési törvényben meghatározott értékhatár alatti nyilvántartási értékű helyiséget egyedi döntés alapján:

a) az önkormányzat - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (13) bekezdésében foglaltak fennállása esetén - ingyenesen használatba adni, vagy

b) az önkormányzati feladatokról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott feladatokhoz kapcsolódó célra kívánja használatba adni kedvezményes bérleti díj fejében.”

6. § (1) E rendelet a (2) bekezdésben foglalt kivételekkel 2013. január 01. napján lép hatályba.

(2) E rendelet 1-4. §-a 2013. március 01. napján lép hatályba.

(3) Hatályát veszti az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelet 12. § (4) bekezdése.

(4) E rendelet 2013. március 02. napján hatályát veszti.

(5) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Dr. Dancsó József.
polgármester

Hegedűsné Dr. Hegedűs Mária
címzetes főjegyző

„C” változat tervezet!

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének

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

**az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére
vonatkozó szabályokról szóló,**

**a 28/2006. (XII.27.) Ö. r. számú rendelettel, a 16/2007. (XI.23.) számú rendelettel,
az 1/2008. (I.31.) számú rendelettel, a 23/2008. (XII.09.) számú rendelettel, a
18/2009. (IX.10.) számú rendelettel, a 31/2009. (XII.19.) számú rendelettel, a
17/2010. (X.28.) önkormányzati rendelettel, a 21/2010. (XII.20.) önkormányzati
rendelettel módosított, a 39/2011.(XII.23.) önkormányzati rendelettel és a
22/2012.(IX.27.) önkormányzati rendelettel módosított
16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet módosításáról**

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. számú törvény (továbbiakban: Ltv.) 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (3) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 54. § (1)-(3) bekezdésében, 58. § (1)-(3) bekezdésében, 62/B. § (2) bekezdésében, 80. § (1)-(2) bekezdésében, valamint a 2. számú mellékletben kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendeletének módosítására a következőket rendeli el:

1. § A 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet (a továbbiakban: Ör.) 38. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Az e rendelet 5. § (2) bekezdés a), b), e), f) g) és h) pontja alapján létrejött bérleti jogviszony tekintetében a havi lakbér mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata szerint a 39. §-ban foglaltak kivételével:

a) összkomfortos lakás esetében	239,- Ft/m ² /hó,
b) komfortos lakás esetében	208,- Ft/m ² /hó,
c) félkomfortos lakás esetében	63,- Ft/m ² /hó,
d) komfortnélküli lakás esetében	46,- Ft/m ² /hó.”

2. § Az Ör. 39.§-ának első mondata helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A Garzonbérzők Házában lévő lakások havi bérleti díja:227,- Ft/m²/hó.”

3. § Az Ör. 40.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Az Orosháza, Szabadság tér 5. sz. alatti 2936. hrsz-ú ingatlanban lévő lakások költségalapú bérleti díja, mely a ráfordított költségek alapján kerül meghatározásra 475,- Ft/m²/hó.”

4. § Az Ör. 40/A.§-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Az önkormányzati bérlakások közérdekű célból történő bérbeadása esetén a lakbér mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata szerint:

a) összkomfortos lakás esetében	401,- Ft/m ² /hó
b) komfortos lakás esetében	312,- Ft/m ² /hó
c) félkomfortos lakás esetében	97,- Ft/m ² /hó
d) komfortnélküli lakás esetében	70,- Ft/m ² /hó
e) Garzonbérlők Házában lévő lakások esetében	341,- Ft/m ² /hó
f) Orosháza, Szabadság tér 5. sz. alatti lakások esetében	475,- Ft/m ² /hó.”

5. § Az Ör. 62. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Nem kell pályázatot hirdetni és kijelöléssel szerezhető meg a bérleti jog, ha a költségvetési törvényben meghatározott értékhatár alatti nyilvántartási értékű helyiséget egyedi döntés alapján:

- a) az önkormányzat - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (13) bekezdésében foglaltak feltételek fennállása esetén - ingyenesen használatba adni, vagy
- b) az önkormányzati feladatokról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott feladatokhoz kapcsolódó célra kívánja használatba adni kedvezményes bérleti díj fejében.”

6. § (1) E rendelet a (2) bekezdésben foglalt kivételekkel 2013. január 01. napján lép hatályba.

(2) E rendelet 1-4. §-a 2013. március 01. napján lép hatályba.

(3) Hatályát veszti az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelet 12. § (4) bekezdése.

(4) E rendelet 2013. március 02. napján hatályát veszti.

(5) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Dr. Dancsó József
polgármester

Hegedűsné Dr. Hegedűs Mária
címzetes főjegyző

