Szám: 1-11/2022. 4. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2022. november 22-i rendes, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és értékesítéséről szóló 26/2015. (XII. 18.) önkormányzati rendelet módosítása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítását és értékesítését a 26/2015. (XII. 18.) önkormányzati rendeletünk szabályozza, mely taxatív módon tartalmazza az önkormányzatunk tulajdonában lévő lakások felsorolását, bérbeadásuk lehetséges formáját (szociális alapon, költségelven, piaci alapon), valamint a bérleti díjakat.

Helyi rendeletünk szerint az önkormányzati lakások bérleti díját a lakás műszaki állapota és egyéb jellemzői, így különösen a komfortfokozat, az alapterület, a szobák és egyéb helyiségek száma, valamint a lakás településen és épületen belüli fekvése határozza meg.

Az önkormányzati lakások bérleti díját szociális helyzet alapján, költségelven vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével e rendelet jelenleg hatályos állapota az alábbiak szerint állapítja meg:

a) Szociális helyzet alapján bérbe adható lakások bérleti díja:

aa) Templom u. 23/B. 38,- Ft/m2/hó

b) Költségelven bérbe adható lakások bérleti díja:

ba) Batthyány u. 17. 239,- Ft/m2/hó

bb) Batthyány u. 19. 239,- Ft/m2/hó

bc) Batthyány u. 23. II. em. 10. 260,- Ft/m2/hó

bd) Kinizsi tér 4. III. em. 14. 245,- Ft/m2/hó

c) Piaci alapon bérbe adható lakások (induló) bérleti díja:

ca) Dózsa Gy. u. 7. I. em. 1. 620,- Ft/m2/hó

cb) Dózsa Gy. u. 7. I. em. 2. 600,- Ft/m2/hó

cc) Széchenyi u. 8./I. em. 430,- Ft/m2/hó

cd) Batthyány u. 13./I. em. 1. 576,- Ft/m2/hó

ce) Batthyány u. 13./I. em. 2. 576,- Ft/m2/hó

cf) Platán tér 5/B. fsz. 1. 600,- Ft/m2/hó

cg) Batthyány u. 15. 1. ajtó 600,- Ft/m2/hó

ch) Batthyány u. 15. 2. ajtó 600,- Ft/m2/hó

ci) Ifjúság u. 2. 620,- Ft/m2/hó

cj) Kinizsi tér 6. fsz. 1. 600,- Ft/m2/hó

A lakások hasznosításából származó árbevétel az alábbiak szerint alakult az elmúlt években:

2018. év 4.806.173.-Ft

2019. év 5.354.274.-Ft

2020. év 5.354.274.-Ft

2021. év 6.843.662.-Ft

2022. év szeptember 30-ig 4.805.893.-Ft

A bevételek kapcsán az elmúlt években emelkedés volt megfigyelhető, mely elsősorban a különböző forrásokból felújított, majd piaci alapon bérbeadott önkormányzati lakásoknak köszönhető. A felújított, modern igényeknek megfelelően átalakított ingatlanok esetében a bérbeadásokat megelőzően a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és értékesítéséről szóló önkormányzati rendelet vonatkozó része mindenkor módosításra került.

A koronavírus okozta világjárvány kapcsán elrendelt veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII.18.) számú Korm. rendelet, valamint a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. §-a alapján a bérleti díjak emeléséről az elmúlt két évben érdemben nem dönthetett a képviselő-testület.

A jelenlegi bérleti díjak a rendelet megalkotása óta nem kerültek módosításra, csak egy-egy felújított lakás esetében, az elmúlt két évben pedig a központi szabályozás okán lehetősége sem volt rá.

Online piaci elemzések alapján a 2021. éves árakhoz képest is 20%-kal nőttek a jelenlegi bérleti díjak.

Az Önkormányzat korábban közösségbarát módon igyekezte tartani az árakat, de a már jelenleg is látható és érzékelhető áremelkedések (rezsi, üzemanyag, közétkeztetés) miatt fontos szem előtt tartani az Önkormányzat bevételi forrásai növelésének lehetőségét is.

Mivel a Batthyány L. u. 17. szám alatt található önkormányzati lakás jelenleg üres, de nagyon rossz állapotú, így tervezett annak felújítása. A tervezett felújítás miatt a lakást javasolt a piaci alapon bérbeadható lakások sorába áthelyezni.

Az évek óta elmaradt bérleti díj emelés, valamint az Önkormányzat számára várható kiadások megnövekedése miatt javaslom a fent szereplő díjak emelését.

A korábbi díjak és az emelést követő díjak összehasonlítását az alábbi táblázat mutatja be:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Sorsz.** | **Bérbe adható lakások** | **Lakás alapterülete (m2)** | **Bérbeadás alapja** | **2022. Díja (Ft/m2/hó)** | **Bérleti díj Ft/hó** | **Emelést követő díjak 2023. január 1-től** | |
| **Ft/m2/hó** | **Ft/hó** |
| 1. | Templom u. 23/B. | 60 | szociális | 38 Ft | 2 280 Ft | 50 | 3 000 Ft |
| 2. | Batthyány u. 19. | 37,65 | költségelvű | 239 Ft | 8 998 Ft | 350 | 13 178 Ft |
| 3. | Batthyány u. 23. II. em. 10. | 42 | költségelvű | 260 Ft | 10 920 Ft | 350 | 14 700 Ft |
| 4. | Kinizsi tér 4. III. em. 14. | 53 | költségelvű | 245 Ft | 12 985 Ft | 350 | 18 550 Ft |
| 5. | Batthyány u. 17. | 53 | költségelvű / piaci | 239 Ft | 12 667 Ft | 800 | 42 400 Ft |
| 6. | Dózsa Gy. u. 7. I. em. 1. | 63,8 | piaci | 620 Ft | 39 556 Ft | 800 | 51 040 Ft |
| 7. | Dózsa Gy. u. 7. I. em. 2. | 63,8 | piaci | 600 Ft | 38 280 Ft | 800 | 51 040 Ft |
| 8. | Széchenyi u. 8./I. em. | 93 | piaci | 430 Ft | 39 990 Ft | 580 | 53 940 Ft |
| 9. | Batthyány u. 13./I. em. 1. | 64,8 | piaci | 576 Ft | 37 325 Ft | 800 | 51 840 Ft |
| 10. | Batthyány u. 13./I. em. 2. | 65,76 | piaci | 576 Ft | 37 878 Ft | 800 | 52 608 Ft |
| 11. | Platán tér 5/B. fsz. 1. | 34 | piaci | 600 Ft | 20 400 Ft | 800 | 27 200 Ft |
| 12. | Batthyány u. 15. 1. ajtó | 39 | piaci | 600 Ft | 23 400 Ft | 800 | 31 200 Ft |
| 13. | Batthyány u. 15. 2. ajtó | 41,25 | piaci | 600 Ft | 24 750 Ft | 800 | 33 000 Ft |
| 14. | Ifjúság u. 2. | 57 | piaci | 620 Ft | 35 340 Ft | 800 | 45 600 Ft |
| 15. | Kinizsi tér 6. fsz. 1. | 57 | piaci | 600 Ft | 34 200 Ft | 800 | 45 600 Ft |

Az így kialakult árak a piacon jelenleg kapható ingatlan bérleti díjakhoz képest még mindig kedvezőbbnek mondhatóak. A tervezett módosítást tartalmazó rendelet jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

Előzetes hatásvizsgálat a rendelethez:

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján az alábbiakról tájékoztatom a tisztelt képviselő-testületet:

**A rendelettervezet jelentősnek ítélt hatásai:** A társadalmi és gazdasági hatásvizsgálat kapcsán megállapítható, hogy a rendelettervezet igazodik a központi jogszabályokhoz. A tervezett módosítás a bérleti díjak módosítását irányozza elő, amely időszerűvé és indokolttá vált az utóbbi években tapasztalt pandémiás helyzet, valamint a 2022. február óta zajló orosz-ukrán háború következtében kialakult kedvezőtlen gazdasági és inflációs környezet miatt. A rendelet módosításának környezeti hatása nem értelmezhető.

**A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A rendelet megalkotásának szükségességét indokolja a jelenleg tapasztalható

kedvezőtlen gazdasági és inflációs környezet, amely a települési önkormányzatokat is nehéz helyzetbe hozza. A bérleti díjak emelésére több éve nem került sor, így az indokolttá válik, amellyel némi többletbevétel realizálható.

**A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** Az új szabályok alkalmazásához, végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek adottak. A pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Összességében megállapítható, hogy a rendelet módosítása nem keletkeztet lényegi többletfeltételeket a korábbiakhoz képest.

A Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság az előterjesztést a 2022. november 17-én tartott ülésén megtárgyalta, az 51/2022. (XI. 17.) számú határozatával elfogadta, és a T. Képviselő-testület részére elfogadásra javasolja.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést a 2022. november 17-én tartott ülésén megtárgyalta, a 83/2022. (XI. 17.) számú határozatával elfogadta, és a T. Képviselő-testület részére elfogadásra javasolja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megtárgyalni, és az 1. számú mellékletként csatolt rendelet-tervezetet elfogadni.

**Zalaszentgrót**, 2022. november 18.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Baracskai József**  polgármester |

Az előterjesztés javaslat a törvényességi előírásoknak megfelel.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Dr. Simon Beáta**  jegyző |

1. melléklet

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (XI. 23.) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és értékesítéséről szóló 26/2015. (XII. 18.) önkormányzati rendelete módosításáról**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1)-(3) bekezdésében, 58. § (1)-(3) 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 az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és értékesítéséről szóló 26/2015. (XII. 18.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és értékesítéséről szóló 26/2015. (XII.18.) önkormányzati rendelete 26. § (2) bekezdés a) pont ar) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az önkormányzati lakások bérleti díját szociális helyzet alapján, költségelven vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével e rendelet állapítja meg az alábbiak szerint:   
Szociális helyzet alapján bérbe adható lakások bérleti díja:)*

„*ar)* Templom u. 23/B. - 50,- Ft/m2/hó”

(2) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és értékesítéséről szóló 26/2015. (XII.18.) önkormányzati rendelete 26. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az önkormányzati lakások bérleti díját szociális helyzet alapján, költségelven vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével e rendelet állapítja meg az alábbiak szerint:)*

„*b)* Költségelven bérbe adható lakások bérleti díja:

*ba)* Batthyány u. 19. - 350,- Ft/m2/hó

*bb)* Batthyány u. 23. II. em. 10. - 350,- Ft/m2/hó

*bc)* Kinizsi tér 4. III. em. 14. - 350,- Ft/m2/hó”

(3) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és értékesítéséről szóló 26/2015. (XII.18.) önkormányzati rendelete 26. § (2) bekezdés c) pont ca)–cj) alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*[Az önkormányzati lakások bérleti díját szociális helyzet alapján, költségelven vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével e rendelet állapítja meg az alábbiak szerint:   
 Piaci alapon bérbe adható lakások (induló) bérleti díja:]*

„*ca)* Dózsa Gy. u. 7. I. em. 1. - 800,- Ft/m2/hó

*cb)* Dózsa Gy. u. 7. I. em. 2. - 800,- Ft/m2/hó

*cc)* Széchenyi u. 8./I. em. - 580,- Ft/m2/hó

*cd)* Batthyány u. 13./I. em. 1. - 800,- Ft/m2/hó

*ce)* Batthyány u. 13./I. em. 2. - 800,- Ft/m2/hó

*cf)* Platán tér 5/B. fsz. 1. - 800,- Ft/m2/hó

*cg)* Batthyány u. 15. 1. ajtó - 800,- Ft/m2/hó

*ch)* Batthyány u. 15. 2. ajtó - 800,- Ft/m2/hó

*ci)* Ifjúság u. 2. - 800,- Ft/m2/hó

*cj)* Kinizsi tér 6. fsz. 1. - 800,- Ft/m2/hó”

(4) A Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és értékesítéséről szóló 26/2015.(XII.18.) önkormányzati rendelete 26. § (2) bekezdés c) pontja a következő ck) alponttal egészül ki:

*[Az önkormányzati lakások bérleti díját szociális helyzet alapján, költségelven vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével e rendelet állapítja meg az alábbiak szerint:   
 Piaci alapon bérbe adható lakások (induló) bérleti díja:]*

„*ck)* Batthyány u. 17. -800 Ft/m2/hó”

**2. §**

Ez a rendelet 2023. január 1-jén lép hatályba, és 2023. január 2-án hatályát veszti.

Baracskai József Dr. Simon Beáta

polgármester jegyző

A rendelet 2022. november 23. napján kihirdetésre került.

Dr. Simon Beáta

jegyző

Végső előterjesztői indokolás

A helyi önkormányzat tulajdonában lévő  lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításának és értékesítésének szabályait Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2015. (XII. 18.) önkormányzati rendelete határozza meg. A tervezett módosítás a bérleti díjak módosítását irányozza elő, amely időszerűvé és indokolttá vált az utóbbi években tapasztalt pandémiás helyzet, valamint a 2022. február óta zajló orosz-ukrán háború következtében kialakult kedvezőtlen gazdasági és inflációs környezet miatt.

**Részletes indokolás**

**1.§-hoz**

A rendelet 1.§-a az új díjszabás  átvezetését tartalmazza az érintett jogszabályhelyek módosítása révén.

**2.§-hoz**

A rendelet 2.§-a a hatálybalépésre és a hatályon kívül helyezésre vonatkozó rendelkezéseket határozza meg.