

SIÓFOKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
JEGYZŐJE

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

ELŐTERJESZTÉS

Siófok Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
2024. december havi rendes ülésére

Tárgy: Javaslat Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének lakbérek megállapításáról szóló 33/1994. (IX. 22.) önkormányzati rendeletének módosítására

Előterjesztő: Dr. Boda Zsuzsanna jegyző

Előkészítette: Jogi és Szervezési Osztály

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva ellátja a lakás- és helyiséggazdálkodást a tulajdonát képező ingatlanok tekintetében.

Siófok Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, a Siófok, Bajcsy-Zs. u. 110. szám alatti ingatlanban lévő 59 garzonlakás állami támogatással készültek vissza nem térítendő támogatásból, az ingatlanok tekintetében azon kötelezettség, hogy azokat garzonházként üzemelteti az önkormányzat, és nem idegeníti el, 2023. szeptember 22. napján lejárt.

A hivatal - a lakások műszaki állapotának, minőségének, a lakóépület állapotának figyelmen kívül hagyásával - 2021. októberében ingatlanforgalmi szakértői véleményt készített, amely szerint a garzonlakások bérleti díja - méretük alapján - 2.200.-Ft-2.400.-Ft/m²/hó+áfa. Figyelemmel a szakértői véleményre, valamint arra a körülményre is, hogy a garzonlakások bútorozatlanok, közepes műszaki állapotúak, a hivatal 2024. február havi előterjesztésben a bérleti díj mértékét 2.500.-Ft/m²/hó+áfa összegben javasolta meghatározni.

Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 60/2024.(II.29.) határozatával arról döntött, hogy az önkormányzati tulajdonú Siófok, Bajcsy-Zs. u. 110. szám alatti garzonlakások hasznosíthatóak legyenek piaci alapon történő bérbeadással, valamint közérdekű célok megvalósítása érdekében.

A képviselő-testület a piaci alapon történő hasznosítás esetén a havi bérleti díj összegét 3.000.-Ft/m²+áfa összegben határozta meg. A terasszal vagy erkéllyel rendelkező garzonlakások esetén a terasz vagy erkély területének figyelembe vételével további havi 400.-Ft/m²+áfa összeg fizetendő bérleti díjként.

Közérdekű célok megvalósítása esetén a bérleti díj havi mértékét m²-ként a piaci alapon történő bérbeadással megállapított bérleti díj 80%-ának megfelelő összegben állapította meg.

A képviselő-testület döntésére tekintettel került módosításra az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló 3/1994.(II.17.) önkormányzati rendelet és a lakbérek megállapításáról szóló 33/1994.(IX.22.) önkormányzati rendelet.

A rendelet-módosítások hatályba lépésétől, 2024. augusztus 01. napjától a Siófok, Bajcsy-Zs. u. 110. szám alatti garzonlakások piaci alapú bérbevétele iránt 8 fő nyújtott be kérelmet, és 4 fő közérdekű célok megvalósítása érdekében.

A bérlőkijelöléseket követően 1 lakás tekintetében került sor piaci alapon, 2 lakás tekintetében közérdekű célok megvalósítása céljából szerződéskötésre.

Piaci alapon további 3 bérlőkijelölésre került sor 2024. november 18. napján, ők még nem jelentek meg szerződést aláírni.

A piaci alapon történő bérlőkijelölésekből 2 fő nem jelentkezett a szerződéskötésre, 2 fő jelezte, hogy a bérleti díj összege számukra magas különös tekintettel a lakások állapotára is és nem tartottak igényt a garzonlakásokra.

A legnagyobb 40 m² nagyságú másfél szobás, 5,52 m² nagyságú terasszal is rendelkező garzonlakás bérleti díja jelenleg bruttó 155.204.-Ft, de a legkisebb 25 m² nagyságú egy szobás garzonlakás bérleti díja is bruttó 95.250.-Ft.

Közérdekű, tehát az önkormányzati intézmények munkavállalói, állami fenntartású intézmények dolgozói, illetve rendvédelmi szervek alkalmazottai esetében a bérleti díj összege legfeljebb 124.163.-Ft/hó, minimum 76.200.-Ft/hó

A Bajcsy-Zs. u. 110. szám alatt jelenleg huszonegy üres és beköltözhető lakás áll rendelkezésre.

A fentiek figyelembe vételével javasolható a bérleti díj havi 2.500.-Ft/m²+áfa összegben megállapítani.

Jelen rendelet-tervezet célja a lakbérek megállapítására vonatkozó önkormányzati rendeletben a bérleti díj összegének módosítása. A módosított összegű bérleti díjak alkalmazásával a garzonlakások eredményesebb hasznosítása biztosítható, így az ingatlanban lévő garzonlakások felújítása - legalább részben - finanszírozható lehet a bérleti díjak összegéből, valamint a tulajdonos az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérülnek.

Részletes indoklás

A rendelet-tervezet részletes indoklása

Az 1. §-ához

Az önkormányzati tulajdonú Siófok, Bajcsy-Zs. u. 110. szám alatti garzonlakások tekintetében módosításra kerül a bérleti díj mértéke.

A 2. §-ához

A rendelet hatályba lépésével összefüggő rendelkezéseket tartalmazza.

A fentiek alapján a lakbérek megállapításáról szóló önkormányzati rendelet módosítására teszünk a rendelettervezetnek megfelelően javaslatot.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a rendelet-módosítást minősített többséggel hagyja jóvá! *(Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 50. § értelmében, valamint SZMSZ 29. § (1) bekezdése alapján)*

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL (a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17. § (1)-(2) bekezdése alapján):

Rendeletervezet címe: alakbérek megállapításáról szóló 33/1994.(IX.22.) önkormányzati rendelet módosításáról

Rendeletervezet valamennyi jelentős hatása, különösen:

Társadalmi, gazdasági és költségvetési hatás: Az ingatlanban lévő garzonlakások felújítása, - legalább részben - finanszírozható a megállapított bérleti díj összegéből, valamint a tulajdonos az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérülnek.

Környezeti és egészségügyi következmények: közvetlen környezeti és egészségi következményei nincsenek a rendeletervezetnek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatás: a rendeletervezet újabb adminisztratív terheket nem keletkeztet.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény biztosítja az önkormányzat számára a tulajdonát képező lakások bérbeadása feltételeinek megállapítását.

Egyéb hatás: nincs

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

Személyi: rendelkezésre áll

Szervezeti: rendelkezésre áll

Tárgyi: rendelkezésre áll

Pénzügyi: rendelkezésre áll

Siófok, 2024. november 29.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2024.(XII....) önkormányzati rendelete

a lakbérek megállapításáról szóló 33/1994.(IX.22.) önkormányzati rendelet módosításáról

Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 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 következőket rendeli el:

1. §

A lakbérek megállapításáról szóló 33/1994.(IX.22.) önkormányzati rendelet 3/B. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az önkormányzat tulajdonában álló Siófok, Bajcsy-Zs. u. 110. szám alatti garzonlakások piaci alapon történő bérbeadás esetében a bérleti díj mértéke havi 2.500.-Ft/m²+áfa és közös költség. A terasszal vagy erkéllyel rendelkező garzonlakások esetén a terasz vagy erkély területének figyelembe vételével további havi 400.-Ft/m²+áfa összeg fizetendő bérleti díjként.”

2. §

Ez a rendelet 2025. január 1-jén lép hatályba.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

Dr. Lengyel Róbert
polgármester

(A rendelet kihirdetésének napja: 2024.)