

Tárgy: A lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet módosítása

**ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület
2024. január 31-i ülésére**

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendeletet 21.§-a tartalmazza azt, hogy a lakások bérlői a bérleti díjon felül a társasházi közös költségekből (üzemeltetési költség, felújítási alap, társasházkezelői díj) mekkora rész megfizetésére kötelesek. Az önkormányzati bérlakásokat kezelő SZET Szentgotthárdi Kft képviselője jelezte, hogy ezen összegek nagyon régen lettek meghatározva, szükségessé vált a mostani költségekhez való igazítás. Jellemző, hogy a jelenlegi díjakon számolva van olyan társasházi lakásunk (félkomfortos) aminek a bérleti díja nem fedezi a társasházi költségeket. Ezen módosítás a 21.§ (3) és (4) bekezdését érintik. A törlésre javasolt szöveget áthúzott pirossal, a beemelő újat kék színnel olvashatják.

21. §

(3) A társasházban levő önkormányzati bérlakás esetén az üzemeltetési költséget és az egyéb költségként beszédett felújítási hozzájárulás összegét az ingatlankezelő állapítja meg a társasházi közgyűlésen elfogadott összegek alapján, melyet a bérlő köteles megfizetni. A 2/A. §-ban szabályozott szociális alapon bére adott lakások bérlői a felújítási ~~alap hozzájárulás összegéből 30 Ft/m²-összeget, az egyéb költség üzemeltetési költségbe tartozó~~ és társasházkezelői díj 50 - 50 %-át fizetik meg. Az üzemeltetési költség és a felújítási ~~alap hozzájárulás~~ megfizetése is a bérlő lakossági folyószámlájáról történik csoportos beszedési megbízással abban az esetben, ha a bérlőnek e rendelet szerint lakossági folyószámlával kell rendelkeznie.

(4) Azon bérlakásnál, mely nem társasházzá nyilvánított ingatlanban van, az ingatlant kezelő szerv, ennek hiányában a tulajdonostársak által megállapított, az épület tényleges üzemeltetési költségét és a szükséges felújításokra fizetendő hozzájárulást ~~kell az önkormányzati bérlakások alapterülete arányában felosztani és a bérlőknek ezt az összeget kell~~ megfizetniük, ~~melynek mértéke: 50.-Ft/m².~~ A felújítási hozzájárulás mértéke nem haladhatja meg az önkormányzat tulajdonában álló lakások után fizetendő felújítási alap költségének m²-re vetített átlagát.

Mivel a jogalkotásról szóló törvény a jogszabály előkészítője számára előírja egy előzetes hatásvizsgálat elkészítését és arról – önkormányzati rendelet esetében – a képviselő-testület tájékoztatását, ezért itt ezekről rendelkezni kell.

Hatásvizsgálat

A tervezett rendeletmódosítás társadalmi hatása: Nincs.

Gazdasági, költségvetési hatása: A lakások bérletéről szóló rendeletben mind a bérbeadó SZET Szentgotthárdi Kft.-re is és a bérlőkre is lesz gazdasági hatása. Egyéb esetekben: Nincs.

Környezeti következménye: Közvetlen környezeti következménye nincsen.

Egészségi következménye: Nincs

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: A bérbeadónál ezzel kapcsolatos adminisztrációs feladatok lesznek.

A jogalkotás elmaradásának esetén: A jogalkotás elmaradása esetén a bérbeadóra jelentősebb költségek hárulnak a társasházi lakásban lakó bérlők után. Ezeket a díjakat folyamatosan emelni szükséges.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendeletet megalkotni szíveskedjen!

Szentgotthárd, 2024. január 23.

Dr. Danócs Zsolt
jegyző

1.sz. melléklet:

Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (II. 1.) önkormányzati rendelete

a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról

Szentgotthárd 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, 9. § (1) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (6) bekezdésében, 68. § (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. §

A lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 21. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) A társasházban levő önkormányzati bérlakás esetén az üzemeltetési költséget és az egyéb költségként beszédett felújítási hozzájárulás összegét az ingatlankezelő állapítja meg a társasházi közgyűlésen elfogadott összegek alapján, melyet a bérlő köteles megfizetni. A 2/A. §-ban szabályozott szociális alapon bérbe adott lakások bérlői a felújítási alap és társasházkezelői díj 50 - 50%-át fizetik meg. Az üzemeltetési költség és a felújítási alap megfizetése is a bérlő lakossági folyószámlájáról történik csoportos beszédési megbízással abban az esetben, ha a bérlőnek e rendelet szerint lakossági folyószámlával kell rendelkeznie.

(4) Azon bérlakásnál, mely nem társasházzá nyilvánított ingatlanban van, az ingatlant kezelő szerv, ennek hiányában a tulajdonostársak által megállapított, az épület tényleges üzemeltetési költségét és a szükséges felújításokra fizetendő hozzájárulást kell megfizetniük, melynek mértéke: 50.-Ft/m². A felújítási hozzájárulás mértéke nem haladhatja meg az önkormányzat tulajdonában álló lakások után fizetendő felújítási alap költségének m²-re vetített átlagát.”

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Huszár Gábor
polgármester

Ezt a rendeletet Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2024 év hó -i ülésén fogadta el.

Kihirdetve: 2024.hó napján.

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A több lakásos házaknál és társasházaknál fellépő üzemeltetési és felújítási alap költségek viselésének felülvizsgálata és újraszabályozása végett szükséges.

A 2. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.