**ELŐTERJESZTÉS**



BALATONBERÉNY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

**2025. szeptember 19-i**

**nyilvános ülésére**

**TÁRGY:** **Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és bérleti díjainak mértékéről szóló önkormányzati rendelet elfogadása**

**Előterjesztő : Druskoczi Tünde polgármester**

**Készítette: *dr. Hamzsa Andrea jogi-titkársági főtanácsos***

***Előterjesztő: Druskoczi Tünde polgármester***

***A napirendet tárgyaló ülés típusa-1:******nyílt /*** *zárt*

***A napirendet tárgyaló ülés típusa-2 rendes*** */ rendkívüli*

***A határozat elfogadásához szükséges többség típusa:*** *egyszerű /* ***minősített***

***A szavazás módja: nyílt*** */ titkos*

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdésének a) pontja alapján helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között rendeletet alkot.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés 9. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat különösen a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) keretszabályokat határoz meg, amely az önkormányzatok részére lehetőséget teremt arra, hogy a keretszabályok között saját hatáskörben döntsenek az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásának feltételeiről. A Lakástörvény 79.§ (2) bekezdése értelmében a községi önkormányzatnak nem kell rendeletben megállapítani az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokat, ha a tulajdonában lévő lakások száma, illetőleg helyiségek esetében a bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma nem haladja meg a húszat.

Azonban a hatékony és jogszerű lakásgazdálkodás biztosítása érdekében szükséges az önkormányzat tulajdonát képező lakások bérletéről és bérleti díjainak mértékéről önkormányzati rendelet megalkotása.

Az önkormányzat tulajdonában a következő lakások vannak, jelölve azok hasznosítási jellegét:

1. **Piaci elvű bérlakások**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Lakás megnevezése | Lakás mérete | Hozzátartozó terület, egyéb helyiség | Komfort fokozata |
| Balatonberény 37/1 hrsz 8649 Balatonberény, Béke u. 4/A. | 81 m2 | 1084 m2 terület | komfortos |

1. **Szolgálati lakások**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Lakás megnevezése | Lakás mérete | Hozzátartozó terület, egyéb helyiség | Komfort fokozata |
| Balatonberény 41/10 hrsz 8649 Balatonberény, Bartók Béla u. 6/A. | 68 m2 | 773 m2 terület | összkomfortos |
| Balatonberény 41/11 hrsz 8649 Balatonberény, Bartók Béla u. 6/B. | 68 m2 | 894 m2 terület, 2db garázs: 15 m2/garázs | összkomfortos |
| Balatonberény 36/2 hrsz 8649 Balatonberény, Béke u. 2. | 105 m2 | 1084 m2 terület, 1 db garázs: 17,6 m2 | összkomfortos |

Az önkormányzat jelenleg szociális jellegű bérlakással nem rendelkezik.

A rendelet-tervezet szerint valamennyi bérlakás esetében a bérlőkijelölési jogot a képviselő-testület gyakorolja, a szolgálati lakások tekintetében a bérbeadó az önkormányzat (átruházott hatáskörben a polgármester), míg a piaci alapú lakások esetében a már megkötött Közszolgáltatási (feladat-átadási) szerződésre is tekintettel a Balatonberényi Nonprofit Kft.

A bérleti díjak vonatkozásában a Balatonberényi Nonprofit Kft. ügyvezetője az alábbi javaslatot teszi (figyelemmel a jelenlegi bérleti díjakra is):

1. **Balatonberény 41/10 hrsz**

**8649 Balatonberény, Bartók Béla u. 6/A.**

600 Ft/m2 40.800 Ft+ÁFA bruttó 51.816 Ft **vagy**

650 Ft/m2 44.200 Ft+ÁFA bruttó 56.134 Ft

1. **Balatonberény 41/11 hrsz**

**8649 Balatonberény, Bartók Béla u. 6/B.**

700 Ft/m2 47.600 Ft+ÁFA bruttó 60.452 Ft **vagy**

750 Ft/m2 51.000 Ft+ÁFA bruttó 64.770 Ft

1. **Balatonberény 36/2 hrsz**

**8649 Balatonberény, Béke u. 2.**

650 Ft/m2 68.250 Ft+ÁFA bruttó 86.678 Ft **vagy**

700 Ft/m2 73.500 Ft+ÁFA bruttó 93.345 Ft

1. **Balatonberény 37/1 hrsz  
   8649 Balatonberény, Béke u. 4/A.**

750 Ft/m2 60.750 Ft (ÁFA mentes) **vagy**

800 Ft/m2 64.800 Ft (ÁFA mentes)

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy szíveskedjen az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni, és javaslom az előterjesztés szerinti rendelet-tervezet elfogadását.

Balatonberény, 2025. szeptember 1.

Druskoczi Tünde sk.

polgármester

**ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP**

**a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján**

**A tervezett jogszabály várható következményei:**

**Társadalmi hatásai:** A rendelet-tervezet új szabályozási tárgykörben került kidolgozásra. A rendelet megalkotásával az önkormányzati tulajdonú lakást bérbe venni szándékozók előzetesen megismerhetik a bérlő kiválasztásának és a lakás bérbeadásának szabályait, a bérlő és a bérbeadó jogait és kötelezettségeit.

**Gazdasági hatásai:** A rendelet-tervezet elfogadásának közvetlen gazdasági hatása nincs.

**Költségvetési hatásai:** A rendelet-tervezet elfogadása esetén a lakbérből az önkormányzatnak tervezhető bevétele keletkezik.

**Környezeti következmények:** A rendelet-tervezet elfogadásának közvetlen környezeti következménye nincs.

**Egészségügyi következmények:** A rendelet-tervezet elfogadásának közvetlen egészségügyi következménye nincs.

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatás**: A rendelet-tervezet elfogadása az adminisztratív terheket jelentősen nem növeli.

**A jogszabály megalkotásának szükségessége:** a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény értelmében az önkormányzatnak 20 alatti lakásszámára tekintettel rendeletalkotási kötelezettsége nincs, azonban a hatékony és jogszerű lakásgazdálkodás érdekében indokolt a rendelet megalkotása.

**A jogalkotás elmaradásának várható következményei**: nincs

**A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek rendelkezésre állnak, pénzügyi feltételek biztosítására nincs szükség.

Takácsné dr. Simán Zsuzsanna sk.

jegyző