

Tárgy: Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011. (VIII. 26.) ö. módosítása

Sorszám: III/8.

Előkészítette: Tárnok Lászlóné jegyző
dr. Uhrin Anna jogász
Csikós Józsefné
Gazdasági Osztály

Döntéshozatal módja:
Minősített többség az SZMSZ 18. § (3) bekezdés b) pontja és az Möt. 50. §-a alapján

Véleményező bizottság: Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottság,
Pénzügyi Bizottság

Tárgyalás módja:
Nyilvános ülés

Előterjesztés

Békés Város Képviselő-testülete

2013. március 28-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Önkormányzati lakások lakbérének megállapítása:

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011 (VIII. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) 30. §-a alapján „*A Képviselő-testület minden év legkésőbb április 30. napjáig megállapítja a tárgyév május 1. napjával érvényes lakberek összegét.*”

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete 146/2011. (IV. 28.) határozata alapján: „*Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2011. évet követően minden év május 1-től az előző évi, hivatalosan közzétett fogyasztói árindex növekedés mértékével kívánja növelni a tulajdonában lévő lakásingatlanok bérleti díjait, mellyel kapcsolatban felkéri a jegyzőt, hogy az erre vonatkozó önkormányzati rendelet tervezetét minden évben, legkésőbb április 30. napjáig készítse elő és terjessze a Képviselő-testület elé.*”

Bemutatjuk a jelenleg is alkalmazott lakberek mértékét, melyet a rendelet 4. melléklete tartalmaz.

1. A piaci alapon bérbe adott lakások lakbére:

- | | |
|--|-----------------------------|
| • Békés város közigazgatási területén: | 450,- Ft/m ² /hó |
| • Tarhos község közigazgatási területén: | 300,- Ft/m ² /hó |

Példaként egy 60 m²-es kétszobás ingatlanak a bérleti díja **27.000,- Ft**, amely hozzávetőlegesen megegyezik a városban található magántulajdonú albérletek bérleti díjaival. 5,7 %-os emeléssel a négyzetméterár 476,- Ft lenne, azaz **28.560,- Ft**-ba kerülne a példaként bemutatott lakás havi bérleti díja.

2. A szociális alapon bérbe adható lakások lakbérének mértékét a képviselő-testület a lakás komfortfokozata, illetve az ingatlan állaga és településen belüli, ill. kívüli elhelyezkedése alapján határozta meg.

a) Békés Város közigazgatási területén a szociális elhelyezés céljára, valamint a szakember elhelyezés céljára bérbe adott lakások lakbéréinek mértéke: (2012. május 1-től érvényes):

• összkomfortos	277,- Ft/m ² /hó
• komfortos	307,- Ft/m ² /hó
• félkomfortos	177,- Ft/m ² /hó
• komfort nélküli	133,- Ft/m ² /hó
• szükséglakás	88,- Ft/m ² /hó

b) A fentiekől eltérően, figyelembe véve a lakások minőségét, állagát az alábbi lakások lakbéréinek mértéke egyedileg került meghatározásra:

Kossuth u. 30. – komfortos	243,- Ft/m ² /hó
Petőfi u. 22. – komfortos 89 m ²	243,- Ft/m ² /hó
Petőfi u. 22. – összkomfortos 136 m ²	204,- Ft/m ² /hó
IX. ker. 84. – komfortos	243,- Ft/m ² /hó
IX. ker. 84. – komfort nélküli	104,- Ft/m ² /hó
Veres P. tér 9. sz.	276,- Ft/m ² /hó
Csallóközi u. 34.	98,- Ft/m ² /hó
Farkas Gy. u. 4.	150,- Ft/m ² /hó
Petőfi u. 15.	196,- Ft/m ² /hó
Petőfi u. 40.	204,- Ft/m ² /hó
Oláh M. u. 5.	204,- Ft/m ² /hó
Magyar u. 22.	204,- Ft/m ² /hó
London u. 27.	204,- Ft/m ² /hó
Csallóközi u. 45.	204,- Ft/m ² /hó
Borosgyán u. 30.	204,- Ft/m ² /hó
Szabadkai u. 54.	204,- Ft/m ² /hó

c) Békés Város Önkormányzatának tulajdonát képező, de Tarhos község közigazgatási területén lévő szociális alapon bérbe adható lakások lakbérének mértéke:

Tarhos, Békési út 7.	195, - Ft/m ² /hó
Tarhos, Békési út 7/E. 46 m ² (tanya)	126,- Ft/m ² /hó

Példaként egy 60 m²-es szociális alapon bérbe adott, komfortos lakás, bérleti díja jelenleg **18.420,- Ft**, infláció mértékével történő emelés után **19.470,- Ft** lenne.

A KSH által hivatalosan közzétett 2012. évi fogyasztói-árindex mértéke **5.7 %**. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének **146/2011 (IV. 28.)** számú határozata az önkormányzati lakás vonatkozásában ilyen mértékű bérleti díjemelést tervezett minden évben.

Az alábbi táblázatban összefoglalva található a jelenleg alkalmazott bérleti díjak mértéke, valamint az infláció mértékével történő emelés.

Szociális alapon bérebe adott lakások lakbére /Békés város közigazgatási területén Ft/m²/=hó		2012. évi lakberek mértéke	5,7%-os emeléssel
összkomfortos		277	293
komfortos		307	324
félkomfortos		177	187
komfort nélküli		133	141
szükség lakás		88	93
egyedi elbírálás	Kossuth u. 30/komfortos	243	257
	Petőfi u 22/komfortos 89 m ²	243	257
	Petőfi u. 22 136 M ² /összkomfortos	204	216
	IX ker 84.komfortos	243	257
	IX ker 84. komfort nélküli	104	110
	Veres P. 9	276	292
	Csallóközi u. 34	98	104
	Farkas Gy. U. 4.	150	159
	Petőfi u. 15	196	207
	Petőfi u. 40.	204	216
	Oláh M u. 5.	204	216
	Magyar u. 22	204	216
	London u. 27	204	216
	Csallóközi u. 45	204	216
	Borosgyán u. 30	204	216
Szabadkai u. 54	204	216	
Szociális alapon bérebe adott lakások lakbére /Tarhos közigazgatási területén Ft/m²/hó			
Békési út 7.	valamennyi lakás	195	206
Békési út 7/E	tanya	126	133
Piaci alapon bérebe adott lakások lakbére Ft/m²/hó			
Békés város közigazgatási területén		450	476
Tarhos község közigazgatási területén		300	317

2012-ben, az éves felülvizsgálat során a képviselő-testület döntése alapján az önkormányzati lakások bérleti díját a 2011.évi fogyasztói árindex mértékével, azaz 3,9 %-kal megemelte. Így alakultak ki a rendelet 4. számú mellékletében megjelölt bérleti díjak, melyek 2012. május 1. napjától érvényesek. A jelenlegi gazdasági helyzetben a mostani lakberek megfizetése is gondot jelent a bérlőknek. Ezt a tényt bizonyítja az is, hogy az önkormányzati lakások bérleti díjának nem fizetéséből adódó hátralék a LISZ Kft -nél évről-évre nő. 2010-ben a lakbérhátralék 2.094 eFt, 2011-ben 2.410 eFt, míg 2012-ben 2.780 eFt volt.

A fentiek alapján nem javasoljuk a bérleti díjak inflációval történő emelését.

II. Önkormányzati lakás értékesítése:

Megüresedett az önkormányzat tulajdonát képező **Békés, Veres P tér 7. A. V. 13.** szám alatti lakás. A lakásingatlan jelenlegi állapotában nagyon lelakott, felújítása költséges. Nem lenne célszerű a lakások kezelőjének, a LISZ Kft-nek a nagyobb felújítási költséget az ingatlan lakhatóvá tételére fordítani. A leírtak alapján az lenne a jobb megoldás, ha lakást, üresen, független értékbecslő által megállapított forgalmi értéken, pályázat útján értékesítené az önkormányzat. Eddig a fenti cím alatti lakás **szociális bérbeadás** útján került hasznosításra.

Ahhoz, hogy az ingatlan *értékesítésére* lehetőség nyíljon, szükséges az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011.(VIII.26.) önkormányzati rendelet 1. és 6. mellékletének módosítása. Az 1 melléklet felsorolja a *szociális elhelyezés céljára bérbe adandó lakásokat* a fenti ingatlant e mellékletből törölni kell. A 6. melléklet tartalmazza az *értékesítésre kijelölt lakásokat*, ezért e mellékletet ki kell egészíteni az értékesítésre megjelölt ingatlannal. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit, melynek eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. A tervezet jogszabálynak további társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása nem mutatható ki. A rendelet megalkotása sem környezeti sem egészségügyi hatást nem von maga után. A tervezett önkormányzati rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincsen. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak. A jogalkotás elmaradása a lakások naprakész nyilvántartására vonatkozó kötelezettség megszegését eredményezné.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az alábbi határozati javaslatok és rendelet-módosítás tervezet elfogadását.

Határozati javaslatok:

I.

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011 (VIII. 26.) önkormányzati rendelet 30. §-a alapján az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbérét felülvizsgálta és azt változtatás nélkül helybenhagyja.

II.

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011 (VIII. 26.) önkormányzati rendelet 46. §-a és 49. §-a alapján értékesítésre meghirdeti a tulajdonát képező Békés, Veres P tér 7. A. V. 13. szám alatti lakásingatlant.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Izsó Gábor polgármester

Békés, 2013. március 20.

Izsó Gábor
Polgármester

Jogi ellenjegyző

Pénzügyi ellenjegyző

**BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
.../.... (....)**

ö n k o r m á n y z a t i r e n d e l e t e

**AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK BÉRLETÉRŐL,
VALAMINT ELIDEGENÍTÉSÜKRE VONATKOZÓ EGYES SZABÁLYOKRÓL
szóló 22/2011. (VIII. 26.) önkormányzati rendelet**

m ó d o s í t á s á r ó l

(TERVEZET)

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el

1. § Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011. (VIII. 26.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: rendelet) 6. melléklete a következő 30. sorral egészül ki:

	A	B
	<i>Lakás címe</i>	<i>Komfortfokozat</i>
30	Veres P. tér 7/A. 5/13.	komfortos

2. § Hatályát veszti a rendelet 1. mellékletének 75.sora.

3. § Ez a rendelet 2013. április 1. napján lép hatályba és 2013. április 2. napján hatályát veszti.

B é k é s, 2013. március 28.

**Izsó Gábor sk.
polgármester**

**Tárnok Lászlóné sk.
jegyző**

A rendelet kihirdetésre került: 2013. április napján

**Tárnok Lászlóné sk.
jegyző**