

Tárgy: Önkormányzati lakások lakbérének megállapítása - 22/2011. (VIII. 26.) ö. módosítása **Sorszám:** III/7.

Előkészítette: Sztrein Beáta osztályvezető helyettes
Gazdálkodási Osztály

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

Döntéshozatal módja:

Minősített többség az Ötv. 15 § (1) bekezdés alapján

Tárgyalás módja:
Nyilvános ülés

Előterjesztés

Békés Város Képviselő-testülete

2012. március 29-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

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 bérebe adott lakások lakbére:

- Békés város közigazgatási területén: 450,- Ft/m²/hó
- Tarhos község közigazgatási területén: 300,- Ft/m²/hó

Példaként egy 60 m²-es kétszobás ingatlanak a bérleti díja 27.000,- Ft, amely hozzávetőlegesen megegyezik a városban található magántulajdonú albérletek bérleti díjaival. 3,9 %-os emeléssel a négyzetméterár 468,- Ft lenne, azaz 28.080,- Ft-ba kerülne a példaként bemutatott lakás havi bérleti díja.

2. A szociális alapon bérebe 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 bérebe adott lakások lakbéreinek mértéke: (2011. május 1-től érvényes):

• összkomfortos	267,- Ft/m ² /hó
• komfortos	295,- Ft/m ² /hó
• félkomfortos	170,- Ft/m ² /hó
• komfort nélküli	128,- Ft/m ² /hó
• szükséglakás	85,- Ft/m ² /hó

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

Kossuth u. 30. – komfortos	234,- Ft/m ² /hó
Petőfi u. 22. – komfortos 89 m ²	234,- Ft/m ² /hó
Petőfi u. 22. – összkomfortos 136 m ²	196,- Ft/m ² /hó
IX. ker. 84. – komfortos	234,- Ft/m ² /hó
IX. ker. 84. – komfort nélküli	100,- Ft/m ² /hó
Veres P. tér 9. sz.	266,- Ft/m ² /hó
Csallóközi u. 34.	94,- Ft/m ² /hó
Farkas Gy. u. 4.	144,- Ft/m ² /hó
Petőfi u. 15.	189,- Ft/m ² /hó
Petőfi u. 40.	196,- Ft/m ² /hó
Oláh M. u. 5.	196,- Ft/m ² /hó
Magyar u. 22.	196,- Ft/m ² /hó
London u. 27.	196,- Ft/m ² /hó
Csallóközi u. 45.	196,- Ft/m ² /hó
Borosgyán u. 30.	196,- Ft/m ² /hó
Szabadkai u. 54.	196,- 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.	188,- Ft/m ² /hó
Tarhos, Békési út 7/E. 46 m ² (tanya)	121,- Ft/m ² /hó

Példaként egy 50 m²-es szociális alapon bérbe adott, komfortos lakás, bérleti díja jelenleg 14.750,- Ft, infláció mértékével történő emelés után 15.350,- Ft lenne.

Figyelembe véve Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 146/2011 (IV. 28.) számú határozatát, ennek megfelelően javasoljuk a szociális elhelyezés céljára bérbe adandó lakások lakbéréi mértékének **legalább 3,9** %-al történő emelését, mely megfelel a 2011. évi infláció mértékének.

Az alábbi táblázatban összefoglalva található a jelenleg alkalmazott bérleti díjak mértéke, infláció mértékével történő emelés, valamint 10%-al történő emelés.

Szociális alapon bérebe adott lakások lakbére /Békés város közigazgatási területén Ft/m²/=hó			2011. évi infláció mértékével növelten 3,9%-al	10%-os emeléssel
összkomfortos		267	277	294
komfortos		295	307	325
félkomfortos		170	177	187
komfort nélküli		128	133	141
szükség lakás		85	88	94
egyedi elbírálás	Kossuth u. 30/komfortos	234	243	257
	Petőfi u 22/komfortos 89 m ²	234	243	257
	Petőfi u. 22 136 M ² /összkom	196	204	216
	IX ker komfortos	234	243	257
	IX ker komfort nélküli	100	104	110
	Veres P. 9	266	276	293
	Csallóközi u. 34	94	98	103
	Farkas Gy. U. 4.	144	150	158
	Petőfi u. 15	189	196	208
	Petőfi u. 40.	196	204	216
	Oláh M u. 5.	196	204	216
	Magyar u. 22	196	204	216
	London u. 27	196	204	216
	Csallóközi u. 45	196	204	216
	Borosgyán u. 30	196	204	216
Szabadkai u. 54	196	204	216	
Szociális alapon bérebe adott lakások lakbére /Tarhos közigazgatási területén Ft/m²/hó				
Békési út 7.	valamennyi lakás	188	195	207
Békési út 7/E	tanya	121	126	133
Piaci alapon bérebe adott lakások lakbére Ft/m²/hó				
Békés város közigazgatási területén		450	468	495
Tarhos község közigazgatási területén		300	312	330

Jelenleg a piaci alapon bérebe adott lakások esetében alkalmazott lakbér azonos szinten van a Békés városában magánszemélyek által kiadott lakások bérleti díjaival, így ezek esetében az emelést nem tartjuk indokoltnak.

Előzetes hatásvizsgálat:

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a előzetes hatásvizsgálat elvégzését írja elő, melyről a T. Képviselő-testületet tájékoztatni kell.

a) Ennek során vizsgálni kell a rendelet valamennyi jelentősnek ítélt hatását.

aa/ **A társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásvizsgálat** során meg kell említenünk, hogy a lakások lakbéreinek mértéke 2005. május 1. napjától 2011. május 1. napjáig nem került emelésre. Az éves felülvizsgálatok során a T. Képviselő-testület figyelembe vette azt a tényt, hogy a bérlőknek a fennálló gazdasági helyzetben gondot jelentett megfizetni a kiszabott bérleti díjakat, és sokan lakbérhátralékot halmoztak fel. Az elmúlt 6 év során a lakberek mértéke még az infláció mértékével sem került emelésre, így a jelenleg alkalmazott bérleti díjakból származó bevételek nem fedezik a lakások fenntartásával kapcsolatos költségeket. Az infláció mértéknek megfelelő emelés egyszerre nem ró túlzott anyagi terhet a bérlőkre.

ba/ A rendelet megalkotása sem környezeti sem egészségügyi hatást nem von maga után.

ca/ Adminisztratív terheket befolyásoló hatás: A lakberek mértékének változása a LISZ Kft munkatársaira ró kisebb mértékű terhet. Ha elfogadásra kerül a lakberek négyzetméterárának emelése, ennek meghatározása után, május 1-jét követően az összes önkormányzati tulajdonban álló lakásra meg kell állapítani a havi lakbér összegét, ezután értesítenie kell a bérlőket az aktuális lakbér mértékéről. Éves szinten ez egyszeri többletmunkát eredményez.

b) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől, hogy a mellékelt rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Békés, 2012. március 14.

Izsó Gábor
Polgármester

Jogi ellenjegyző

Pénzügyi ellenjegyző

**BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

.../..... (..... ..)

önkormányzati rendelete

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

módosításáról

(TERVEZET)

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében 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 rendelet 4. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

2. § Ez a rendelet 2012. május 1. napján lép hatályba.

Békés, 2012. március 29.

Izsó Gábor
polgármester

Tárnok Lászlóné
jegyző

A rendelet kihirdetésre került: 2011. március.....-én

Tárnok Lászlóné

1. melléklet a/..... (.....) önkormányzati rendelethez

I.

Békés város közigazgatási területén a szociális elhelyezés céljára, valamint szakember elhelyezés céljára bérbe adott lakások lakbéréinek mértéke:

	A	B
1.	összkomfortos:	277,- Ft/m ² /hó
2.	komfortos:	307,- Ft/m ² /hó,
3.	félkomfortos:	177,- Ft/m ² /hó
4.	komfort nélküli:	133,- Ft/m ² /hó
5.	szükséglakás:	88,- Ft/m ² /hó

II.

A 4. melléklet I. pontjában foglaltaktól eltérően – figyelembe véve a lakások minőségét, a lakóépület állagát - az alábbi lakások esetében a lakbérek mértéke a következő:

	A	B
1.	Kossuth u. 30. - komfortos	243,- Ft/m ² /hó
2.	Petőfi u. 22. - komfortos (89 m ²)	243,- Ft/m ² /hó
3.	Petőfi u. 22. - összkomfortos (136 m ²)	204,- Ft/m ² /hó
4.	IX. ker. 84. - komfortos	243,- Ft/m ² /hó
5.	IX. ker. 84. - komfort nélküli	104,- Ft/m ² /hó
6.	Veres P. 9. sz.	276,- Ft/m ² /hó
7.	Csallóközi u. 34.	98,- Ft/m ² /hó
8.	Farkas Gy. u. 4.	150,- Ft/m ² /hó
9.	Petőfi u. 15.	196,- Ft/m ² /hó
10.	Petőfi u. 40.	204,- Ft/m ² /hó
11.	Oláh M. u. 5.	204,- Ft/m ² /hó
12.	Magyar u. 22.	204,- Ft/m ² /hó
13.	London u. 27.	204,- Ft/m ² /hó
14.	Csallóközi u. 45.	204,- Ft/m ² /hó
15.	Borosgyán u. 30.	204,- Ft/m ² /hó
16.	Szabadkai u. 54.	204,- Ft/m ² /hó

III.

Tarhos község közigazgatási területén a szociális elhelyezés céljára, valamint szakember elhelyezés céljára bérbe adott lakások lakbéréinek mértéke:

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

IV.

A piaci alapon bérbe adott lakások lakbéréinek mértéke:

	A	B
1.	Békés város közigazgatási területén fekvő lakások esetében:	450,- Ft/m ² /hó
2.	Tarhos község közigazgatási területén fekvő lakások esetében:	300,- Ft/m ² /hó