

Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Előkészítette: Váczi Julianna osztályvezető
Sztrein Beáta
Gazdálkodási Osztály

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

Sorszám: III/4.

Döntéshozatal módja:

Határozat: egyszerű szótöbbség

Rendelet: Minősített többség az SZMSZ 12. § (4) bekezdés a) pontja alapján

Tárgyalás módja: Nyilvános ülés

Előterjesztés

Békés Város Képviselő-testülete

2011. április 28-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről szóló 5/2003. (III. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) 1/B. §-a alapján „A Képviselő-testület minden évben április 30-ig megállapítja a tárgyév május 1. napjával érvényes lakberek összegét.”

Bemutatjuk a jelenleg is alkalmazott lakberek mértékét:

1. A piaci alapon bérbe adott lakások lakbérét a rendelet 1. § (8) bekezdése szabályozza, a következők szerint

- 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. 4,9 %-os emeléssel a négyzetméterár 472,- Ft lenne, azaz 28.320,- 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 belül elhelyezkedő lakások lakbérének mértéke a rendelet 1. § (6) bekezdése alapján (2005. május 1-től érvényes):

- összkomfortos 255,- Ft/m²/hó
- komfortos 281,- Ft/m²/hó
- félkomfortos 162,- Ft/m²/hó
- komfort nélküli 122,- Ft/m²/hó
- szükséglakás 81,- Ft/m²/hó

- b) A rendelet 1. § (6) bekezdésétől eltérően, figyelembe véve a lakások minőségét, állagát az alábbi lakások lakbéréinek mértéke egyedileg került meghatározásra, melyet a rendelet 1. § (7) bekezdése a következők szerint szabályoz:

Kossuth u. 30. – komfortos	223,- Ft/m ² /hó
Petőfi u. 22. – komfortos 89 m ²	223,- Ft/m ² /hó
Petőfi u. 22. – összkomfortos 136 m ²	187,- Ft/m ² /hó
IX. ker. 84. – komfortos	223,- Ft/m ² /hó
IX. ker. 84. – komfort nélküli	95,- Ft/m ² /hó
Veres P. tér 9. sz.	254,- Ft/m ² /hó
Csallóközi u. 34.	90,- Ft/m ² /hó
Farkas Gy. u. 4.	137,- Ft/m ² /hó
Petőfi u. 15.	180,- Ft/m ² /hó
Petőfi u. 40.	187,- Ft/m ² /hó
Oláh M. u. 5.	187,- Ft/m ² /hó
Magyar u. 22.	187,- Ft/m ² /hó
London u. 27.	187,- Ft/m ² /hó
Csallóközi u. 45.	187,- Ft/m ² /hó
Borosgyán u. 30.	187,- Ft/m ² /hó
Szabadkai u. 54.	187,- Ft/m ² /hó

- c) Békés Város Önkormányzatának tulajdonát képező, de Tarhos község közigazgatási területén lévő szociális alapon bérbe adható lakások lakbérének mértéke a rendelet 1/A. § (1) bekezdése alapján:

Tarhos, Békési út 7.	179,- Ft/m ² /hó
Tarhos, Békési út 7/E. 46 m ² (tanya)	115,- Ft/m ² /hó

Példaként egy 50 m²-es szociális alapon bérbe adott, komfortos lakás, bérleti díja jelenleg 14.050,- Ft, infláció mértékével történő emelés után 14.750,- Ft lenne.

Az Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottság 56/2011. (III. 29.) határozatával javasolta a lakbérék 4,9%-os emelését.

Javasoljuk a szociális elhelyezés céljára bérbe adandó lakások lakbéréinek 4,9 %-al történő emelését, mely megfelel a 2010. évi infláció mértékének.

Jelenleg a piaci alapon bérbe 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 lakbéréinek mértéke 2005. május 1. napjától 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 lakbérék mértéke még az infláció mértékével sem került emelésre, így a jelenleg alkalmazott bérleti díjából 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 rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következménye: a jelenleg hatályban lévő, az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérééről szóló 5/2003. (III.28.) számú önkormányzati rendelet felépítése, szerkezete nehezen áttekinthető, ezért a rendeletmódosítás helyett új rendelet megalkotását látjuk célszerűnek. A jogszabály ezáltal egyszerűsíthető, címzettei számára egyértelmű rendelkezéseket tartalmaz.

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

Indokolás:

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. §-a indoklási kötelezettséget ír elő, azaz a jogszabály előkészítője köteles a jogszabály tervezetéhez indokolást csatolni.

Szükségesnek látjuk az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérééről szóló 5/2003. (III.28.) számú önkormányzati rendelet jogalkalmazók számára történő egyszerűbbé, és áttekinthetőbbé tételét. Ezt a fenti rendelet hatályon kívül helyezésével, és új rendelet megalkotásával tudjuk a lehető leghatékányabban megoldani. Ezáltal a rendelet mind a címzettek, mind a jogalkalmazók számára egyértelmű, világos szabályokat határoz meg, megkönnyítve ezzel a jogalkalmazást.

A rendeletben szükségesnek látjuk aktualizálni a lakberek mértékét a megváltozott társadalmi, gazdasági viszonyoknak megfelelően, ez az infláció mértékével történő emelést vonja maga után. Ez által várhatóan növekedni fog az Önkormányzat lakások bérbeadásából származó bevétele, melyet azok fenntartására, karbantartására tud fordítani. A 2005. óta változatlanul maradt bérleti díjak erre már nem nyújtanak megfelelő fedezetet.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt rendelet-tervezetet, illetve az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

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.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Izsó Gábor polgármester,
Tárnok Lászlóné jegyző

Békés, 2011. április 21.

Izsó Gábor
polgármester

Jogi ellenjegyző

Pénzügyi ellenjegyző

**BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

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

önkormányzati rendelete

**AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ
LAKÁSOK LAKBÉRÉRŐL**

(TERVEZET)

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az 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. § (1) A szociális elhelyezés céljára bérbe adott lakások jegyzékét Békés Város Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület) az önkormányzati lakások bérletéről szóló 3/1994. (II.11.) önkormányzati rendelete 2. melléklete tartalmazza.

(2) A piaci alapon bérbe adott lakások jegyzékét a Képviselő-testületnek az önkormányzati lakások bérletéről szóló 3/1994. (II.11.) önkormányzati rendelete 1. melléklete tartalmazza.

2. § (1) Békés város közigazgatási területén a szociális elhelyezés céljára, valamint szakember elhelyezés céljára bérbe adott lakások lakbéreinek mértéke a következők szerint kerül megállapításra:

a) összkomfortos	267,- Ft/m ² /hó,
b) komfortos	295,- Ft/m ² /hó,
c) félkomfortos	170,- Ft/m ² /hó,
d) komfort nélküli	128,- Ft/m ² /hó,
e) szükséglakás	85,- Ft/m ² /hó.

(2) A (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően – figyelembe véve a lakások minőségét, a lakóépületek állagát – az alábbi lakások esetében a lakberek mértéke a következők szerint kerül megállapításra:

1. Békés, Kossuth u. 30.(komfortos)	234,- Ft/m ² /hó,
2. Békés, Petőfi u. 22. (komfortos 89 m ²)	234,- Ft/m ² /hó,
3. Békés, Petőfi u. 22. (összkomfortos, 136 m ²)	196,- Ft/m ² /hó,
4. Békés, IX. ker. 84. (komfortos)	234,- Ft/m ² /hó,
5. Békés, IX. ker. 84. (komfort nélküli)	100,- Ft/m ² /hó,
6. Békés, Veres P. tér 9. sz.	266,- Ft/m ² /hó,
7. Békés, Csallóközi u. 34.	94,- Ft/m ² /hó,
8. Békés, Farkas Gy. u. 4.	144,- Ft/m ² /hó,
9. Békés, Petőfi u. 15.	189,- Ft/m ² /hó,
10. Békés, Petőfi u. 40.	196,- Ft/m ² /hó,
11. Békés, Oláh M. u. 5.	196,- Ft/m ² /hó,
12. Békés, Magyar u. 22.	196,- Ft/m ² /hó,
13. Békés, London u. 27.	196,- Ft/m ² /hó,
14. Békés, Csallóközi u. 45.	196,- Ft/m ² /hó,
15. Békés, Borosgyán u. 30.	196,- Ft/m ² /hó,
16. Békés, Szabadkai u. 54.	196,- Ft/m ² /hó.

(3) Tarhos község közigazgatási területén a szociális elhelyezés céljára, valamint szakember elhelyezés céljára bérbe adott lakások lakbéreinek mértéke a következők szerint kerül megállapításra:

- | | |
|---|------------------------------|
| a) Tarhos, Békési út 7. | 188,- Ft/m ² /hó, |
| b) Tarhos, Békési út 7/E. (46 m ² , tanya) | 121,- Ft/m ² /hó. |

(4) A piaci alapon bérbe adott lakások lakbéreinek mértéke:

- | | |
|---|------------------------------|
| a) Békés város közigazgatási területén: | 450,- Ft/m ² /hó, |
| b) Tarhos község közigazgatási területén: | 300,- Ft/m ² /hó. |

3. § (1) E rendelet 2011. május 1. napján lép hatályba.

(2) Hatályát veszti Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről szóló 5/2003. (III. 28.) önkormányzati rendelete.

Békés, 2011. április 28.

Izsó Gábor
polgármester

Tárnok Lászlóné
jegyző

A rendelet kihirdetésre került: 2011. április-én

Tárnok Lászlóné
jegyző