

<p><i>Sorszám:</i></p> <h1 style="font-size: 2em; margin: 0;">Ny/7.</h1>	<p><i>Tárgy:</i></p> <p><b>Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelet módosítása</b></p>
<p><i>Döntéshozatal módja:</i></p> <p><b>Minősített többség az Möt. 50. §-a alapján</b></p>	<p><i>Véleményező bizottság:</i></p> <p><b>Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság, Ügyrendi, Lakásügyi és Közrendvédelmi Bizottság</b></p>
<p><i>Tárgyalás módja:</i></p> <p><b>Nyílt ülés</b></p>	<p><i>Előkészítette:</i></p> <p><b>Nánási Zsolt osztályvezető, Gazdasági Osztály, dr. Tanai Judit jogász</b></p>

## Tisztelt Képviselő-testület!

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2020. június 25-i ülésén elfogadta az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Lakásrendelet), mely 2020. július 1. napjától hatályos. A Lakásrendelet 17. §-a alapján a képviselő-testület minden év legkésőbb március 31. napjáig megállapítja a tárgyév május 1. napjával érvényes lakbérek összegét.

Az Önkormányzat által alkalmazott lakbérek mértékében a lakásrendelet 2020-as megalkotása óta nem történt változás, míg országos szinten mind a használt- és új lakások piacán, mind bérleti díjak tekintetében jelentős változások voltak megfigyelhetőek.

Év	Negyedév	Kiadott lakásépítési engedély	Épített lakás	Új és használt lakások összevont lakáspiacei árindexe, 2015=100%	Lakáspiacei tranzakció
2018.	I.	9 850	3 394	138,6	40 861
	II.	8 216	3 123	142,5	45 651
	III.	8 589	3 701	148,5	43 841
	IV.	10 064	7 463	152,3	33 342
2019.	I.	9 639	3 661	165	41 266
	II.	8 588	2 811	170,5	41 749
	III.	9 161	3 830	173,2	41 054

**Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. február 23-i ülésére**

	IV.	7 735	10 825	171,9	32 950
<b>2020.</b>	I.	7 032	4 772	178,7	35 619
	II.	5 443	3 914	174,9	29 888
	III.	4 803	4 179	181,6	39 825
	IV.	5 278	15 343	179,1	28 655
<b>2021.</b>	I.	6 946	6 153	196	43 813
	II.	8 328	3 642	204,4	42 780
	III.	7 156	2 847	211,6	37 014
	IV.	7 511	7 256	219	28 718
<b>2022.</b>	I.	8 001	4 528	234	20 246
	II.	9 714	4 605	254	31 429
	III.*	8 269	4 484	261	19 283

\*A KSH honlapján rendelkezésre álló legfrissebb adat.

A Központi Statisztikai Hivatal rendelkezésre álló adataiból kiderül, hogy a lakások Összevont lakáspiaci árindexe (a lakosság által vásárolt ingatlanok árában bekövetkezett változásokat mérő) - a 2020-as Covid járvány miatti megtorpanást követően – folyamatosan növekszik. A 2015-ös bázisévhez képest, 2022. III. negyedévre a növekedés mértéke meghaladta a 260 %-ot. Ugyanezt a tendenciát támasztják alá a KSH adatai az értékesített használt lakások négyzetméterár változásának vonatkozásában. Míg 2018 év elején a Dél-alföldi régió tekintetében (kizárólag városokat vizsgálva, vármegyeszékhely nélkül) a használtlakás átlagos négyzetméterára 107 ezer forint volt, úgy 2022. III. negyedévre közel a duplájára 195 ezer forintra emelkedett.

<b>Átlagos havi lakbér az ingatlan.com kínálatában szerepő kiadólakás-hirdetések alapján</b>									
<b>Időszak</b>		<b>Budapest</b>	<b>Pest régió</b>	<b>Közép-Dunántúl</b>	<b>Nyugat-Dunántúl</b>	<b>Dél-Dunántúl</b>	<b>Észak-Magyarország</b>	<b>Észak-Alföld</b>	<b>Dél-Alföld</b>
<b>Átlagos lakbér, ezer Ft</b>									
2015	I.	140	133	101	112	69	73	91	85
	II.	150	149	103	114	80	74	94	86
2016	I.	155	164	118	113	86	69	96	89
	II.	150	156	109	115	91	74	96	95
2017	I.	152	156	113	114	89	78	96	93
	II.	157	170	113	114	98	82	98	94
2018	I.	159	160	115	112	100	81	100	98
	II.	166	177	114	115	102	85	107	105
2019	I.	170	178	124	119	103	93	107	108
	II.	177	182	129	124	105	96	114	111
2020	I.	165	169	125	117	100	93	109	107
	II.	156	162	122	115	103	93	113	108
2021	I.	152	166	124	118	102	94	112	106
	II.	164	173	133	126	113	98	122	113
2022	I.	183	185	146	136	122	107	133	122
	II.*	207	217	159	147	137	112	144	127

\*A KSH honlapján rendelkezésre álló legfrissebb adat.

A lakberek esetében is megfigyelhető, hogy a 2020-as visszaesést követően 2021. első félévben még csökkent, a második félévben azonban már növekednek az átlagos havi lakberek a Dél-alföldi régiót tekintve.

## Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. február 23-i ülésére

A KSH adatai szerint a 2015-ös bázisévhez képest (100 %) 2022. év januárjára 55,4 %-kal emelkedtek a lakások bérleti díjai az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadólakás-hirdetések alapján a dél-alföldi régiót tekintve, 2022. év végére pedig 74,6 %-kal emelkedtek a lakások bérleti díjai, szintén a 2015-ös bázisévet alapul véve.

A fent leírtakra tekintettel javasoljuk, hogy az önkormányzati bérlakások bérleti díjait vizsgálja felül a Tisztelt Képviselő-testület. Az alábbiak szerint 25 %-os díjemelést javaslunk.

### I.

**Békés város közigazgatási területén a szociális elhelyezés céljára bérbe adott lakások lakbéréinek mértéke:**

	<b>Komfortfokozat</b>	<b>Jelenlegi lakbér (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>25 %-os lakbéremelés (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>
1.	összkomfortos:	448	560
2.	komfortos:	497	621
3.	félkomfortos:	287	359
4.	komfort nélküli:	216	270
5.	szükség lakás:	143	179

### II.

**A 3. melléklet I. pontjában foglaltaktól eltérően a kertes házak esetében a lakberek mértéke a következő:**

	<b>Komfortfokozat</b>	<b>Jelenlegi lakbér (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>25 %-os lakbéremelés (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>
1.	összkomfortos:	330	413
2.	komfortos:	393	491
3.	félkomfortos:	287	359
4.	komfort nélküli:	168	210
5.	szükség lakás:	143	179

### III.

**A piaci alapon valamint szakember elhelyezés céljára bérbe adott lakások lakbéréinek mértéke:**

	<b>A</b>	<b>Jelenlegi lakbér (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>25 %-os lakbéremelés (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>
1.	Békés város közigazgatási területén fekvő lakások esetében:	700	875

A jelenlegi díjszabás mellett egy 50 m<sup>2</sup>-es (komfortos) szociális alapon bérbe adott ingatlan bérleti díja 24.850,- Ft/hónap, mely 25 %-os emelést követően 31.050,- Ft/hónap összegre változna, míg ugyanez piaci alapon 35.000,- Ft/hónap összegről 43.750,- Ft/hónap összegre változna.

A Jat. 17. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmértük a szabályozás várható következményeit és megállapítottuk, hogy a rendelet-módosítás társadalmi, gazdasági, költségvetési hatással nem bír, végrehajtásának adminisztratív terheket növelő hatásai nincsenek. A tervezet végrehajtásához szükséges tárgyi és személyi feltételek adottak. A fenti leírtak alapján javasoljuk a rendelet-tervezetet elfogadni.

### **Előzetes hatásvizsgálat**

az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezethez

#### **1. A tervezett jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:**

A rendeletben foglaltak végrehajtásának közvetlen társadalmi, gazdasági következményei nem várhatóak. Költségvetést érintő többletkiadás nem várható.

#### **2. Környezeti és egészségi következményei:**

A rendeletben foglaltak végrehajtásának közvetlen környezeti, egészségi következményei nincsenek.

#### **3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:**

A rendeletben foglaltak végrehajtásának az adminisztratív terheket befolyásoló lényeges hatása nincs.

#### **4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A jelenlegi lakáspiaci folyamatok szem előtt tartásával indokoltta vált az önkormányzati bérlakások lakbérének megemelése.

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

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek az Önkormányzatnál rendelkezésre állnak.

### **Részletes indokolás**

az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezethez

**Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. február 23-i ülésére**

**A rendelet-tervezet 1. §-ához:** Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2020. (VI. 29.) rendelet lakbéreket szabályozó 3. mellékletének helyébe a rendelettervezet 1. melléklete lép.

**A rendelet-tervezet 2. §-ához:** A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik – a Rendelet szerint ez csak május 1. napjával történhet.

**Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet-tervezetet szíveskedjen elfogadni.**

**Békés, 2023. február 17.**

  
Jogi ellenjegyző

  
Pénzügyi ellenjegyző



**Kálmán Tibor**  
polgármester

**Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (II. ....) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról**

(TERVEZET)

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 22/2019. (X. 29.) önkormányzati rendelet 35. § b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró képviselő-testületi bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

**2. §**

Ez a rendelet 2023. május 1-jén lép hatályba.

Kálmán Tibor  
polgármester

Tárnok Lászlóné  
jegyző

A rendelet kihirdetésre került: 2023. .... napján.

Tárnok Lászlóné  
jegyző

1. melléklet a .../2023. (.....) önkormányzati rendelethez

I.

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

	A	B
1.	összkomfortos:	560,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
2.	komfortos:	621,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
3.	félkomfortos:	359,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
4.	komfort nélküli:	270,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
5.	szükséglakás:	179,- Ft/m <sup>2</sup> /hó

II.

A 3. melléklet I. pontjában foglaltaktól eltérően a kertés házak esetében a lakberek mértéke a következő:

	A	B
1.	összkomfortos:	413,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
2.	komfortos:	491,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
3.	félkomfortos:	359,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
4.	komfort nélküli:	210,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
5.	szükséglakás:	179,- Ft/m <sup>2</sup> /hó

III.

A piaci alapon valamint szakember elhelyezés céljára bérbe adott lakások lakbéréinek mértéke:

	A	B
1.	Békés város közigazgatási területén fekvő lakások esetében:	875,- Ft/m <sup>2</sup> /hó