

ELŐTERJESZTÉS
Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2020. január 23.-i ülésére

Tárgy: a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006 (VI.22) számú önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő- testület!

A lakásrendelet alapján az önkormányzat a költségvetést megelőzően jogosult a lakbérek változtatására.

A lakástörvény szabályainak figyelembe vételével a **költségelven** bérbe adott lakás lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek. A **piaci alapon** bérbe adott lakás lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

A lakbéreket utoljára 2016. április 1. napjával változtatta meg az önkormányzat.

Rendelet módosításának az indokolása:

A jelenlegi lakbérek mértéke az alábbi táblázat tartalmazza:

Ft/m2 100 % esetén	Szociális	Költségelví	Piaci
összkomfortos	291	430	580
komfortos	194	300	500
félkomfortos	99	117	158
komfort nélküli	60	73	96

A legutóbbi lakbéremelkedés óta a KSH által számított áremelkedés mintegy 8-8.5 %-os volt, azonban a piaci alapú lakások bérbeadása esetében ezt lényegesen meghaladó áremelkedés volt országos szinten is.

2016 óta jelentősen emelkedtek a lakásfenntartással kapcsolatos költségek, többek között karbantartási költségek, közös költség. A szociális alapon bérbeadott lakások esetén a lakbér jelentős részét elviszi a folyamatosan emelkedő közös költség is.

A lakások hasznosítását végző kft részéről javaslat érkezett arra vonatkozóan, hogy azon lakások esetében, ahol udvarhasználat is van (ezért külön díjat nem kellett eddig fizetni), piaci alapú lakáskiadás esetében ott ez legyen figyelembe véve.

A jelenlegi lakásállomány szerint a szociális alapon kiadott komfort nélküli lakások területe összesen 329 m2, komfortos 1198 m2, összkomfortos 243 m2.

Költségelven kiadott lakások esetében ez összesen 1372 m2 komfortos lakás alapterületet érint, piaci alapon kiadott lakások esetében ez 228 m2 komfortos és 180 m2 összkomfortos lakás alapterületet érint.

A Vagyonhasznosító Kft részéről egy differenciált lakbéremelés javasolt, ahol is szociális elven bérbeadott lakások esetén a kerekítés szabályait figyelembe véve átlagos 5%-os emelésre kerülne sor, költségelví lakások esetében 7.5 %-os emelés, és a piaci lakások esetében 10 %-os emelés a javaslat.

Ft/m2 100 % esetén	Szociális	Költségelví	Piaci
összkomfortos	306	462	638
komfortos	204	322	550
félkomfortos	104	126	174
komfort nélküli	63	78	106

A piaci bérbeadás esetében, ahol udvarhasználat is lehetséges javaslat egy további 10%-os emelés.

A lakberek megállapítását az 1993.évi LXXVIII. tv. az alábbiak szerint szabályozza:

34. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

a) **szociális helyzet alapján, vagy**

b) **költségelven, vagy**

c) **piaci alapon**

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

(2) A **szociális helyzet** alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

.....

(4) A **költségelven** bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

(5) A **piaci alapon** bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

A lakberek ilyen arányú emelése havonta átlagosan – amennyiben minden lakó rendszeresen fizetne kb 100.000,-Ft többletbevételt jelentene a Kft részére.

Részletes indokolás:

1.§

Tartalmazza a bizottsági elnevezésekben a szükséges változtatásokat, amelyt korábban a testület az SZMSZ módosításakor megtett.

2.§

Tartalmazza a javasolt új lakbérek mértékét, valamint az új elemként jelenik meg az udvarhasználat.

3.§

Hatályba léptető rendelkezéseket

Előzetes hatásvizsgálati lap

A jogszabály-tervezet hatásai

1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatás:

A rendeletben foglaltak végrehajtása pozitív gazdasági hatással bír, mivel az önkormányzat részére bevétel növekedést eredményezhet.

2. Környezeti hatás:

Nem releváns

3. Egészségi hatás:

Nem releváns

4. Adminisztratív hatás:

Az adminisztratív többlet terhet jelent.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:

A képviselő-testület legkésőbb a költségvetés elfogadásával módosíthatja a lakbérek mértékét az adott évre

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

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek rendelkezésre állnak.

A fentiek alapján javaslom a fenti rendelettervezet elfogadását.

tervezet

Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének ../2020 (...) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006 (VI.22) számú önkormányzati rendeletének módosításáról

Kalocsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3)-(4) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, és 84. § (1)-(2) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§

(1) Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI.22) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) szövege ahol a szövegrész *Kulturális Oktatási és Szociális Bizottságot* említ az **Kulturális és Szociális Bizottságra** változik.

(2) A Lakásrendelet szövege ahol *Gazdaságfejlesztési és Munkahely-teremtési Bizottság* -ot említ, az a szövegrész **Gazdaság- és Turizmusfejlesztési Bizottságra-ra** változik.

2.§

A Lakásrendelet 1. számú melléklete az alábbira változik:

1.) A komfortfokozattól függő egy m²-re eső havi lakbér mértéke:

Ft/m ² 100 % esetén	Szociális	Költségelví	Piaci
összkomfortos	306	462	638
komfortos	204	322	550
félkomfortos	104	126	174
komfort nélküli	63	78	106

2.) Amennyiben a lakáshoz udvarhasználat is tartozik, a piaci alapú lakbér mértéke 10%-kal emelkedik.

3.§

A rendelet 2020. április 1. napján lép hatályba, és a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.

Kalocsa,

Dr. Filvig Géza

polgármester

Dr. Kiss Csaba

jegyző

Kalocsa, 2020. január 16.



Dr. Filvig Géza

polgármester



6300 Kalocsa, Kossuth Lajos u. 14.
6301 Kalocsa, Pf. 107
+36 (20) 277-3435
www.kalocsavagyon.hu
ugyfelszolgalat@kalocsavagyon.hu

Kalocsa Város Önkormányzata
Kalocsa
Szent István király u. 35.
6300

Tárgy: önkormányzati lakások lakbér
emelésére javaslat

Tisztelt Polgármester Úr!

A lakberek mértéke utoljára az 1/2016. (II. 12.) önkormányzati rendelettel 2016. április 1-jei hatállyal volt módosítva. A KSH adatai szerint azóta a hivatalos infláció mértéke mintegy 8-8,5%-os és a lakhatásra kiadott ingatlanok iránti kereslet nőtt Kalocsán és környékén.

Az eltelt időben jelentősen emelkedtek a lakások fenntartási költségei, és a közös költségek is, ezért a lakásokra kiszámlázott lakbereknek mintegy felét a rájuk vonatkozó közös költségekre kell fordítani.

A rendelet jelenleg csak a lakások lakott területét (m²) veszi figyelembe. Ennek kiegészítésére szükségesnek látom a családi ház, illetve udvarral ellátott ingatlan, mint külön kategória bevezetését, vagy a lakbér emelését, udvarhasználat címén.

Ezen okok miatt javaslatom, a Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete 11/2006. (VI.22.) számú rendelet 1 sz. mellékletének módosítására:

A 2016. április 1-től érvényes lakberek - a szociális alapon kiadott lakások esetén 5%-os, a költségelven kiadott lakások esetében 7,5%-os, a piaci alapon kiadott lakások esetében 10%-os - emelését javaslom. Továbbá az udvarral ellátott ingatlanok esetében javaslom a piaci lakásoknál egy további 10%-os emelést a lakások sajátos jellege miatt.

A komfortfokozattól függő 1 m²-re eső havi lakbér mértéke jelenleg a hatályos lakásrendelet szerint:

Ft/m ²	Szociális	Költségelvű	Piaci
összkomfortos	291,-	430,-	580,-
komfortos	194,-	300,-	500,-
félkomfortos	99,-	117,-	158,-
komfort nélküli	60,-	73,-	96,-

A fenti lakbér áremelési javaslat szerint a komfortfokozattól függő 1 m²-re eső havi lakbér mértéke a következők szerint alakul:

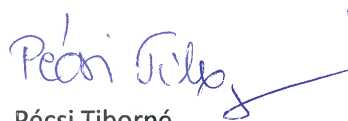
Ft/m ²	Szociális +5%	Költségelvű +7,5%	Piaci +10%
összkomfortos	306,-	462,-	638,-
komfortos	204,-	322,-	550,-
félkomfortos	104,-	126,-	174,-
komfort nélküli	63,-	78,-	106,-

	6300 Kalocsa, Kossuth Lajos u. 14. 6301 Kalocsa, Pf. 107 +36 (20) 277-3435 www.kalocsavagyon.hu ugyfelszolgalat@kalocsavagyon.hu
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Amennyiben a képviselő-testület elfogadja a javaslatomat, mely 2020. április 01-től lesz hatályos, akkor a 2020. évi lakbérékből a cégnél kb. 104 ezer Ft./hó bevétel növekedés várható, ez az összeg 2020-ban - 9 hónappal számolva – 936 ezer Ft.

Kalocsa, 2020. 01.17.

Tisztelettel:


 Pécsi Tiborné
 ügyvezető

Kalocsai Vagyonhasznosítási és
 Könyvvezető Nonprofit Kft. (1)
 6300 Kalocsa, Kossuth L. u. 14.
 Adószám: 23500774-2-03
 Bank: 10200002-10560113-40020013