

ELŐTERJESZTÉS
Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. január 24.-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 jelenlegi lakbérek mértéke az alábbi táblázat tartalmazza:

2023. április 1-től az alábbi bérleti díjak kerültek megállapításra:

Ft/m2 100 % esetén	Szociális	Költségelvű	Piaci
összkomfortos	367	554	766
komfortos	245	386	660
félkomfortos	125	151	209
komfort nélküli	76	94	127

Amennyiben a lakáshasználathoz udvar is tartozik, akkor a lakbér mértéke 10%-kal nő piaci alapú lakbér esetén

A lakbérek mértékét minden év április 1-től lehet módosítani.

A Kalocsai Vagyonhasznosítási és Könyvvezető Nonprofit Kft által készített önköltség átlag számítás szerint egy költségelvű lakás fajlagos költsége 769 Ft/m2/hó, figyelemmel a jogszabályban meghatározott költségek figyelembe vételével (az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordítások)

Az átlagos komfortos lakás önköltsége 769 Ft/m2/hó. Az új lakbérek 2025. április 1.től kerülnek alkalmazásra.

Az udvar használat minden esetben 15%-os emelést jelentene, a korábbi piaci alapú 10%-os többletköltség helyett.

A lakbérek 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.

Javasolt lakbérek 2025. április 1. napjától:

Ft/m2	szociális	költségelvű	piaci
összkomfortos	700	900	1400
komfortos	570	770	1300
félkomfortos	151	209	360
komfort nélküli	94	127	220

	Szociális lakások száma	Bérbeadott szociális lakások száma	Költségelvű lakások száma	Bérbeadott költségelvű lakások száma	Piaci lakások száma	Bérbeadott költségelvű lakások száma	Egyéb (jelleg nélküli vagy szükség lakás) *	Lakások száma összesen
Összkomfortos	2	1	0	0	1	0	0	3
Komfortos	39	35	16	6	7	7	1	63
Félkomfortos	2	1	0	0	0	0	0	2
Komfort nélküli	5	3	0	0	0	0	6	11
Összesen	48		16		8		7	79

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, továbbá az emelkedő költségek is kompenzációra kerülnek.

2. Környezeti hatás:

Nem releváns

3. Egészségi hatás:

Nem releváns

4. Adminisztratív hatás:

Az adminisztratív többlet terhet nem jelent.

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

A képviselő-testület legkésőbb a költségvetés elfogadásával módosíthatja a lakberek 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 .../.... (...) önkormányzati rendelete

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

[1] Kalocsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a tulajdonában lévő lakások bérleti díjának megállapítása és hasznosítása, a fenntartható lakás gazdálkodás céljából,

[2] 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 34. § (1) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006 (VI.22) számú önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1. §

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet 2025. április 1-jén lép hatályba.

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

<u>Ft/m2</u>	<u>szociális</u>	<u>költségelví</u>	<u>piaci</u>
<u>összkomfortos</u>	700	900	1400
<u>komfortos</u>	570	770	1300
<u>félkomfortos</u>	151	209	360
<u>komfort nélküli</u>	94	127	220

Amennyiben a lakáshasználathoz udvar is tartozik, akkor a lakbér mértéke 15%-kal emelkedik.

Kalocsa, 2025.02. 06.



Dr Bagó Zoltán
polgármester