

Nagyatád Város Polgármestere

Ügyiratszám: JE/1-18/2022.

E L Ő T E R J E S Z T É S

Nagyatád Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. november 24-i ülésére

az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének megállapításáról szóló 9/1998. (IV. 1.), valamint az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendeletek módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 9/1998. (IV.1.) sz. rendelete rendelkezik az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének megállapításáról.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2006. március 31-én hatályba lépő módosítása különbséget tesz a lakberek között azok célhoz kötöttsége szerint.

Az önkormányzati lakások lakbére vonatkozhat szociális, költségelví és piaci bérleti szerződésekre.

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testülete a törvényi szabályozással összhangban szociális alapon, közcélú feladatellátását szolgáló lakások esetében költségelven, valamint piaci alapon állapította meg az önkormányzati lakások lakbérét.

A lakberek költségelven történő meghatározásához szükséges a korábbi időszak (2022. január-október) gazdálkodási adatainak ismerete.

A Nagyatád Város Önkormányzat tulajdonában álló 167 db (8.047 m²) lakást a Városgondnokság kezeli. A lakások komfortfokozat, valamint célhoz kötöttség alapján történő megosztását a melléklet felső táblázata mutatja be.

A bérlakások üzemeltetésének 2022. évben várható kiadása 32.584 eFt, amely tartalmazza a társasházi közös költségeket; a kezelés, üzemeltetés, hibaelhárítás, karbantartás, valamint a hulladékszállítás kiadásait; a vonatkozó bérköltségeket; az osztott költségeket és az amortizációt.

2022. október 31-ig 27.528 eFt volt a ténylegesen befolyt lakbér összege. A leszámolt tárgyevi lakbér 27.070 eFt, melyből 25.550 eFt teljesült, a fennmaradó 1.978 eFt bevétel növekedés a hátralékok behajtásából realizálódott.

Szükségesnek tartom a lakáskezelés területén a lakbér bevételek tekintetében a fizetési hajlandóságról is tájékoztatni a Tisztelt Képviselő-testületet:

	2021.	2022.
- közérdekű feladatellátás alapján kiutalt lakások bérlőinél	95,1 %	96,4 %
- a szociális rászorultság alapján bérbe adott lakások bérlőinél	92,9 %	91,9 %
- piaci alapon kiadott lakások bérlőinél	94,7 %	98,4 %
- a teljes lakásállományt figyelembe véve volt a lakbér befizetés mértéke.	94,5 %	94,4 %

Fenti adatok szolgálnak alapul a 2023. évi lakbér tervezéshez, melyet a melléklet alsó táblázata tartalmaz.

Az önkormányzati bérlakások lakbéreinek emelésére utoljára 2020. január 1-jétől a szociális lakások lakbérének változatlanul hagyása mellett, a közcélú feladat ellátására szolgáló és a piaci alapon meghirdetett lakások esetében 15%-kal került sor.

Az eltelt időszakban folyamatosan emelkedő társasházi közös költségek, a bérlakások korának növekedése miatt bekövetkező állapotromlás megakadályozása céljából elvégzett felújítási, karbantartási, hibaelhárítási többletmunkák önköltség növekedést eredményeztek.

Mindezek és az ingatlanpiacon bekövetkezett változások figyelembevételével javaslom az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének 2023. január 1. napjától történő emelését az alábbiak szerint:

1. szociális alapon bérbeadott lakások esetében összkomfortos lakásoknál 30%-kal, komfortos lakásoknál 35%-kal,
2. a közcélú feladat ellátására szolgáló lakások esetében összkomfortos lakásoknál 35%-kal, komfortos lakásoknál 40%-kal,
3. piaci alapon bérbeadott
 - a) 2020.október 1. napjáig pályázaton elnyert és bérbe vett lakások esetében 30%-kal,
 - b) az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 7/A. § (6) bekezdése szerinti versenytárgyalás alapján 2020. október 1. és 2022. december 31. közötti időszakban piaci alapon bérbe adott önkormányzati lakások licit során kialakult lakbérére a rendelet 1. mellékletétől eltérően
 - az 1000 Ft/m² alatti lakbérű lakások esetében 30 %-kal,
 - az 1000 Ft/m² feletti lakbérű lakások esetében 10 %-kal.

Tájékoztatásul ismertetem Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének megállapításáról szóló 9/1998. (IV.1.) rendelete szerint jelenleg alkalmazott, valamint a 2023. január 1. napjától tervezett bérleti díjakat:

	2020 január 1.	2023. január 1.
	(Ft/m ² /hó)	(Ft/m ² /hó)
szociális:		
-összkomfortos	357	464
-komfortos	292	394
közérdekű:		
-összkomfortos	578	780
-komfortos	491	687
piaci: *		
-összkomfortos	718	933
-komfortos	718	933

*piaci alapon meghirdetett, 2020. október 1. napjáig pályázaton elnyert és bérbe vett lakások esetében

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 7/A. § (6) bekezdése szerinti versenytárgyalás alapján piaci alapon bérbe adott önkormányzati lakások licit során kialakult lakbérének mértéke ettől eltérő összeg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot és a rendelet tervezeteket fogadja el.

Határozati javaslat:

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének felülvizsgálatához kapcsolódóan a 2022. évre vonatkozó lakbérekről és teljesítésükről adott tájékoztatót tudomásul veszi.
2. A Képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének 2023. január 1. napjától történő emelésével egyetért az alábbiak szerint:
 - a) szociális alapon meghirdetett lakások lakbére összkomfortos lakásoknál 30%-kal, komfortos lakásoknál 35%-kal emelkedik,
 - b) közcélú feladat ellátására szolgáló lakások lakbére összkomfortos lakásoknál 35%-kal, komfortos lakásoknál 40%-kal emelkedik,

- c) piaci alapon meghirdetett 2020. október 1. napjáig pályázaton elnyert és bérbe vett, lakások esetében 30%-kal emelkedik,
- d) az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 7/A. § (6) bekezdése szerinti versenytárgyalás alapján 2020. október 1. és 2022. december 31. közötti időszakban piaci alapon bérbe adott önkormányzati lakások licit során kialakult lakbérére
- da) az 1000 Ft/m² alatti lakbérű lakások esetében 30 %-kal emelkedik.
db) az 1000 Ft/m² feletti lakbérű lakások esetében 10 %-kal emelkedik.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: Kutiné Csicskár Edit igazgató

Nagyatád, 2022. november 18.

Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.

.....
Dr. Kovács Ildikó
jegyző

HATÁSVIZSGÁLAT

az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének megállapításáról szóló 9/1998. (IV. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

szóló önkormányzati rendelet-tervezetbe (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai
– a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX törvény (Jat.) 17. § (2) bekezdése alapján – az
alábbiak szerint összegezhetők:

a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A Tervezet jelentős társadalmi kihatása nem várható, mivel a lakosságot széles körben nem érinti, hatása az önkormányzati bérlakások bérlői körében várható.

A Tervezetben szereplő rendelkezések elfogadásának gazdasági és költségvetési hatásai is vannak. Az önkormányzat részére a bérlakásokkal kapcsolatosan megnövekedett költségek nagyobb mértékben térülnek meg.

ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása nincs.

ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A Tervezet kis mértékben keletkeztet adminisztratív terheket, a lakberváltozással kapcsolatos adminisztrációs feladatokat a szakmai munkatársak el tudják végezni.

b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Az önkormányzati bérlakások lakbérének emelésére utoljára 2020. január 1-jétől került sor.

Az eltelt időszakban a jelentősen emelkedett társasházi közös költségek, a bérlakások jó műszaki állapotának fenntartásához szükséges felújítási, karbantartási, hibaelhárítási többletmunkák önkormányzat általi finanszírozása önköltség növekedést okozott.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérét helyi rendelet szabályozza, így ennek változtatása rendelet módosítással válik hatályossá. A jogszabály megalkotásának elmaradása az említett tárgykör helyi szintű szabályozásának hiányosságát, a jogszabályszerkesztés követelményeinek való megfelelés hiányát eredményezi.

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

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt nem igényel.

Nagyatád, 2022. november 18.

Dr. Kovács Ildikó
jegyző

HATÁSVIZSGÁLAT

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

szóló önkormányzati rendelet-tervezetbe (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai
– a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX törvény (Jat.) 17. § (2) bekezdése alapján –
az alábbiak szerint összegezhetők:

a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A Tervezet jelentős társadalmi kihatása nem várható, mivel a lakosságot széles körben nem érinti, hatása az önkormányzati bérlakások bérlői körében várható.

Az önkormányzat részére a bérlakásokkal kapcsolatosan megnövekedett költségek nagyobb mértékben térülnek meg.

A rendelet-tervezetben foglaltak végrehajtásával az önkormányzati tulajdonú versenytárgyalás alapján piaci alapon bérbeadott lakások lakbérének emelésére egyértelmű rendelkezést tartalmaz.

ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása nincs.

ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A Tervezet kis mértékben keletkeztet adminisztratív terheket, a lakberváltozással kapcsolatos adminisztrációs feladatokat a szakmai munkatársak el tudják végezni.

b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Az önkormányzati bérlakások lakbéreinek emelésére utoljára 2020. január 1-jétől került sor.

Az eltelt időszakban jelentősen emelkedett a bérlakások jó műszaki állapotának fenntartásához szükséges felújítási, karbantartási, hibaelhárítási többletmunkák költsége.

A rendeletben elvégzett módosítások szükségesek az önkormányzati tulajdonú versenytárgyalás alapján piaci alapon bérbeadott lakások lakbérének emelésére vonatkozó eljárások egyértelmű szabályozása érdekében.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérét helyi rendelet szabályozza, ennek változtatása rendelet módosítással válik hatályossá. A jogszabály megalkotásának elmaradása az említett tárgykör helyi szintű szabályozásának hiányosságát, a jogszabályszerkesztés követelményeinek való megfelelés hiányát eredményezi.

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

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt nem igényel.

Nagyatád, 2022. november 18.

dr. Kovács Ildikó
jegyző

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2022. (... ...) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének megállapításáról szóló 9/1998. (IV. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Ltv.) 34. §-ában foglalt felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének megállapításáról szóló 9/1998. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 7/A. § (6) bekezdése szerinti versenytárgyalás alapján 2020. október 1. és 2022. december 31. közötti időszakban piaci alapon bérbe adott önkormányzati lakások licit során kialakult lakbérének mértéke 2023. január 1. napjától e rendelet 1. mellékletétől eltérően az alábbiak szerint változik:

- a) Az 1000 Ft/m² alatti lakbérű lakások lakbére 30 %-kal emelkedik.
- b) Az 1000 Ft/m² feletti lakbérű lakások lakbére 10 %-kal emelkedik.”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének megállapításáról szóló 9/1998. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

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

Nagyatád, 2022. november 24.

Ormai István
polgármester

Dr. Kovács Ildikó
jegyző

1. melléklet a .../2022. (... ..) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet a 9/1998. (IV.1.) önkormányzati rendelethez

Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások lakbérére

(Ft/m²/hó)

Komfortfokozat	szociális	költségelví	piaci alapú
Összkomfortos	464	780	933
Komfortos	394	687	933

A Képviselő-testület a 70 m²-nél nagyobb nagyságú lakások esetén a lakbér összegét a fenti lakbér 80 %-ában állapítja meg, függetlenül a lakbér kategóriájától és a lakás komfortfokozatától.”

Indokolás

**a Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének
az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének megállapításáról szóló
9/1998. (IV. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló
önkormányzati rendelethez
(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX tv. 18 §-a alapján)**

Általános indokolás

Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 34. §-ában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, alkotta meg rendeletét.

A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény szerint 2022. december 31. napjáig az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze.

Az önkormányzati bérlakások lakbéreinek emelésére utoljára 2020. január 1-jétől a szociális lakások lakbérének változatlanul hagyása mellett, a közcélú feladat ellátására szolgáló és a piaci alapon meghirdetett lakások esetében 15%-kal került sor.

Az eltelt időszakban folyamatosan emelkedő társasházi közös költségek, a bérlakások korának növekedése miatt bekövetkező állapotromlás megakadályozása céljából elvégzett felújítási, karbantartási, hibaelhárítási többletmunkák önköltség növekedést eredményeztek.

Míndezek és az ingatlanpiacon bekövetkezett változások figyelembevételével az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének 2023. január 1. napjától történő emelése vált szükségessé.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz: A versenytárgyalás alapján 2020. október 1. és 2022. december 31. közötti időszakban piaci alapon bérbe adott önkormányzati lakások licit során kialakult lakbérének emelését szabályozza.

A 2. §-hoz: A rendelet 1. mellékletét, az önkormányzati bérlakások lakbérére vonatkozó rendelkezéseket módosítja.

A 3. §-hoz: A rendelet hatályba lépését szabályozza.

Nagyatád, 2022. november 18.

dr. Kovács Ildikó
jegyző

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2022. (... ...) önkormányzati rendelete

önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 7/A. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A pályázati eljárás és a licittárgyalás alapján piaci alapú lakásbérbeadás során a döntésre jogosult azt a pályázót jelöli ki bérlőnek, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb összegű havi bérleti díjat ajánlja meg, mely nem haladhatja meg az induló licit összegének 160 %-át. Azonos összegű lakbér megajánlása esetén a döntésre jogosult sorsolással állapítja meg a sorrendet. A nyertes pályázóval megkötött bérleti szerződésben a versenytárgyalás eredményeként kialakult piaci lakbér kerül megállapításra. Ennek összege az önkormányzati rendeletben meghatározott piaci alapú lakbér emelése esetén az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének megállapításáról szóló 9/1998. (IV. 1.) rendelet 2. § (5) bekezdése szerint emelkedik.”

2. §

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

Nagyatád, 2022. november 24.

Ormai István
polgármester

Dr. Kovács Ildikó
jegyző

Indokolás

**a Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének
az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló
18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló
önkormányzati rendelethez
(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX tv. 18 §-a alapján)**

Általános indokolás

Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva alkotja meg rendeletét.

A bérlakások felújítási, karbantartási, hibaelhárítási munkáinak költség növekedése miatt az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének 2023. január 1. napjától történő emelése vált szükségessé.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 18/1996. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 7/A. § (6) bekezdése szerinti versenytárgyalás alapján 2020. október 1. és 2022. december 31. közötti időszakban piaci alapon bérbe adott önkormányzati lakások licit során kialakult lakbérének emelésére az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének megállapításáról szóló 9/1998. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 2. §-a (5) bekezdést kell alkalmazni.

Részletes indokolás

1. §-hoz

Az Ör. 7/A. §-a (6) bekezdésében a versenytárgyalás alapján 2020. október 1. és 2022. december 31. közötti időszakban piaci alapon bérbe adott önkormányzati lakások licit során kialakult lakbérének emelésére vonatkozó rendelkezést pontosítja.

2. §-hoz

A rendelet hatálybalépést szabályozza.

Nagyatád, 2022. november 18.

dr. Kovács Ildikó
jegyző