

Nagyatád Város Polgármestere

Ügyiratszám: JE/1-16/2023.

E L Ő T E R J E S Z T É S

Nagyatád Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. november 30-i ülésére

az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének megállapításáról szóló 9/1998. (IV. 1.) számú önkormányzati rendelet 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 (2023. január-október) gazdálkodási adatainak ismerete.

A Nagyatád Város Önkormányzat tulajdonában álló 156 db (7.472 m²) lakást a Városgondnokság kezeli. A lakások komfortfokozat, valamint célhoz kötöttség alapján történő megosztását a melléklet felső táblázata mutatja be.

A bérlakások üzemeltetésének 2023. évben tervezett költsége 27.264 eFt, amely tartalmazza a társasházi közös költségeket; a kezelés, üzemeltetés, hibaelhárítás, karbantartás, valamint a hulladékszállítás kiadásait; a vonatkozó bérköltségeket és az amortizációt.

A leszámolt tárgyévi lakbér 36.688 eFt, melyből 34.989 eFt teljesült. Ezen felül 1.485 eFt bevétel realizálódott a hátralékok behajtásából. Így 2023. október 31-ig 36.474 eFt volt a ténylegesen befolyt lakbér összege.

A bérlők fizetési hajlandóságát a lakbér bevételek alapján az alábbi adatok mutatják be.

	2022.	2023.
- közérdekű feladatellátás alapján kiutalt lakások bérlőinél	96,4 %	97,7 %
- a szociális rászorultság alapján bérbe adott lakások bérlőinél	91,9 %	93,2 %
- piaci alapon kiadott lakások bérlőinél	98,4 %	97,8 %
- a teljes lakásállományt figyelembe véve volt a lakbér befizetés mértéke.	94,4 %	95,4 %

Fenti adatok szolgálnak alapul a 2024. évi lakbér tervezéshez, melyet a melléklet alsó táblázata tartalmaz.

Az önkormányzati bérlakások lakbéreinek emelésére utoljára 2023. január 1-jétől került sor.

Az eltelt időszakban folyamatosan emelkedő társasházi közös költségek, a bérlakások korának növekedése miatt bekövetkező állapotromlás megakadályozása céljából elvégzett felújítási, karbantartási, hibaelhárítási többletmunkák költségeinek növekedése, valamint az ingatlanpiacon bekövetkezett változások figyelembevételével javaslom az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének 2024. január 1. napjától történő emelését az alábbiak szerint:

- a) szociális alapon bérbeadott lakások esetében összkomfortos lakásoknál 15%-kal, komfortos lakásoknál 20%-kal,
- b) a közcélú feladat ellátására szolgáló lakások esetében összkomfortos lakásoknál 15%-kal, komfortos lakásoknál 20%-kal,
- c) piaci alapon, 2020. október 1. napjáig pályázaton elnyert és bérbe vett lakások esetében 15%-kal,
- d) piaci alapon 2020. október 1. és 2023. október 31. közötti időszakban versenytárgyalás alapján elnyert és bérbe vett lakások esetében
 - a c) pontban meghatározott 15 %-kal megemelt lakbér összegéig emelkedik, amennyiben eddig annál alacsonyabb volt,
 - a 2023-ban fizetett lakbérnek megfelelő összegű marad, amennyiben eddig a c) pontban meghatározott 15 %-kal megemelt lakbér összegénél magasabb volt.

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 2024. január 1. napjától tervezett bérleti díjakat:

	2023 január 1.	2024. január 1.
	(Ft/m ² /hó)	(Ft/m ² /hó)
szociális:		
-összkomfortos	464	534
-komfortos	394	473
közérdekű:		
-összkomfortos	780	897
-komfortos	687	824
piaci: *		
-összkomfortos	933	1073
-komfortos	933	1073

*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 tervezetét fogadja el.

Határozati javaslat:

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének felülvizsgálatához kapcsolódóan a 2023. évre vonatkozó lakbérekről és teljesítésükről adott tájékoztatót tudomásul veszi.
2. A Képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének 2024. január 1. napjától történő emelésével egyetért az alábbiak szerint:
 - a) szociális alapon meghirdetett lakások lakbére összkomfortos lakásoknál 15%-kal, komfortos lakásoknál 20%-kal emelkedik,
 - b) közcélú feladat ellátására szolgáló lakások lakbére összkomfortos lakásoknál 15%-kal, komfortos lakásoknál 20%-kal emelkedik,
 - c) piaci alapon meghirdetett 2020. október 1. napjáig pályázaton elnyert és bérbe vett lakások lakbére 15%-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 2023. október 31. közötti időszakban piaci alapon bére adott önkormányzati lakások licit során kialakult lakbére
- a c) pontban meghatározott 15 %-kal megemelt lakbér összegéig emelkedik, amennyiben eddig annál alacsonyabb volt,
 - 2023-ban fizetett lakbérnek megfelelő összegű marad, amennyiben eddig a c) pontban meghatározott 15 %-kal megemelt lakbér összegénél magasabb volt.

Határidő: 2023. december 31.

Felelős: Kutiné Csicskár Edit igazgató

Nagyatád, 2023. november 24.

Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.

.....
Dr. Kovács Ildikó
jegyző

NAGYATÁD VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁSOK MEGOSZLÁSA
2023. november

Lakások megoszlása	szociális		közérdekű		piaci alapú		üres		Fiatalok Otthonteremtése Program		összesen	
	db	m ²	db	m ²	db	m ²	db	m ²	db	m ²	db	m ²
összkomfortos	56	2728	13	491	8	278	3	202	7	369	87	4068
komfortos	35	1630	15	822	11	523	7	362	1	67	69	3404
összesen	91	4358	28	1313	19	801	10	564	8	436	156	7472

2024. ÉVI TERVEZETT LAKBÉRBEVÉTEL e Ft / év

komfortfokozat	szociális	közérdekű	piaci	lakbér-támogatás	előirányzat	várható bevétel 95,4%
összkomfortos	17 481	2 323	3 113	272	22 645	21 603
komfortos	9 252	8 128	7 111	45	24 446	23 321
összesen	26 733	10 451	10 224	317	47 091	44 925

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 2023. január 1-jétől került sor.

Az eltelt időszakban a bérlakások jó műszaki állapotának fenntartásához szükséges felújítási, karbantartási, hibaelhárítási többletmunkák önkormányzat általi finanszírozása költségnövekedést eredményezett.

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, 2023. november 24.

Dr. Kovács Ildikó
jegyző

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2023. (... ..) 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. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 2023. október 31. közötti időszakban piaci alapon bérebe adott önkormányzati lakások licit során kialakult lakbére

- a) e rendelet 1. melléklete szerinti piaci alapú lakbér összegére emelkedik, amennyiben eddig annál alacsonyabb volt,
- b) a 2023-ban fizetett lakbérnek megfelelő összegű marad, amennyiben eddig e rendelet 1. melléklete szerinti piaci alapú lakbér összegénél magasabb volt.”

2. §

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

3. §

Ez a rendelet 2024. január 1-jén lép hatályba.

Nagyatád, 2023. november 30.

Ormai István
polgármester

Dr. Kovács Ildikó
jegyző

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

1. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének megállapításáról szóló 9/1998. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat „Összkomfortos” sora és „Komfortos” sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

”

<i>(Ft/m²/hó)</i>			
<i>Komfortfokozat</i>	<i>szociális</i>	<i>költségelví</i>	<i>piaci alapú</i>
Összkomfortos	534	897	1073
Komfortos	473	824	1073

”

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.

Az önkormányzati bérlakások lakbérének emelésére utoljára 2023. január 1-jétől került sor. Az eltelt időszakban a bérlakások korának növekedése miatt bekövetkező állapotromlás megakadályozása céljából elvégzett felújítási, karbantartási, hibaelhárítási többletmunkák önköltség növekedést eredményeztek.

Mindezek és az ingatlanpiacon bekövetkezett változások figyelembevételével az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének 2024. január 1. napjától történő emelése vált szükségessé.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz: A versenytárgyalás alapján 2020. október 1. és 2023. december 31. közötti időszakban piaci alapon bérbe adott önkormányzati lakások licit során kialakult lakbérének változását szabályozza.

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

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