

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2022. december 15-i ülésére az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, valamint a bérleti díjakról szóló helyi rendelet módosítása tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület a 2022. november 24. napján tartott ülésén az önkormányzat 2023. évi költségvetésének előkészítése során határozott az önkormányzati bérlakások lakbérének 5 %-os mértékű emeléséről, kivéve a szükséglakások esetében. Utoljára 2017. január 1. napján (5 éve) emelkedtek a lakbérek, akkor 10 %-os mértékben.

A piaci alapon bérbeadott bérlakások esetében a bérleti szerződések 4. pontja kimondja, hogy a bérleti díj összege minden évben a tárgyév január 1. napjára visszamenőleg a Központi Statisztikai Hivatal szerinti inflációs rátával emelkedik, amennyiben ennél magasabb bérleti díj emelkedést indokolnak, úgy a szerződő felek erre nézve egyeztetést folytatnak, azonban az inflációs tényező fölötti díjemelésben meg kell állapodniuk.

2017. évben a KSH szerinti inflációs ráta 2,4 %, 2018-ban 2,8 %, 2019-ben 3,4 %, 2020-ban 3,3 % , 2021-ben 5,1 % volt összesen 17 %-os infláció volt az utolsó emelés óta, így akár 10 %-os lakbéremelés is a piaci bérlakások esetében is szerződésszerű lenne.

A Képviselő-testület a tavalyi évben is döntött a lakbérek emeléséről, az azonban akkor a veszélyhelyzeti jogszabályok miatt nem léphetett hatályba, a módosító rendelet visszavonásra került.

A testületi határozatban foglaltaknak megfelelően elkészítésre került az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, valamint a bérleti díjakról szóló 18/2008. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (Továbbiakban: lakásrendelet) módosítása a lakbéreket megállapító melléklet vonatkozásában. A lakbérek mértéke az alábbiak szerint módosul:

Az önkormányzati bérlakások lakbérének mértéke 2023. február 1. napjától

1.) A **szociális alapon** bérbe adott bérlakások havi lakbérének mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján a következő:

a.) összkomfortos lakás esetén:	304,-Ft/m ²	319,-Ft/m ²
b.) komfortos lakás esetén	263,-Ft/m ²	276,-Ft/m ²
c.) félkomfortos lakás esetén	207,-Ft/m ²	217,-Ft/m ²
d.) komfort nélküli lakás esetén	113,-Ft/m ²	119,-Ft/m ²
e.) szükséglakás esetén	69,-Ft/m ²	

2.) a.) A **költségalapú bérlakások** havi lakbérének mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján, amennyiben a 18. §. (1) bekezdésében megjelölt valamennyi munkának a költségeit a bérlő viseli, a következő:

aa.) összkomfortos lakás esetén:	353,- Ft/m ²	371,- Ft/m ²
ab.) komfortos lakás esetén:	315,- Ft/m ²	331,- Ft/m ²
ac.) félkomfortos lakás esetén:	247,- Ft/m ²	259,- Ft/m ²
ad.) komfort nélküli lakás esetén:	134,- Ft/m ²	141,- Ft/m ²
ae.) szükséglakás esetén:	78,- Ft/m ²	

b.) A költségalapú bérlakások havi lakbérének mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján, amennyiben a 18. §. (1) bekezdésében megjelölt munkák közül a pótlással és cserével kapcsolatos költségeket a bérbeadó viseli, a következő:

ba.) összkomfortos lakás esetén:	471,- Ft/m ²	495,- Ft/m ²
bb.) komfortos lakás esetén:	416,- Ft/m ²	437,- Ft/m ²
bc.) félkomfortos lakás esetén:	321,- Ft/m ²	337,- Ft/m ²
bd.) komfort nélküli lakás esetén:	187,- Ft/m ²	196,- Ft/m ²
be.) szükséglakás esetén:	104,- Ft/m ²	

3.) a.) A **piaci alapú bérlakások** havi lakbérének mértéke a lakás alapterülete alapján, amennyiben a 18. §. (1) bekezdésében megjelölt valamennyi munkának a költségeit a bérlő viseli, a következő:

összkomfortos lakás esetén: 580,- Ft/m² 609,- Ft/m²

b.) A piaci alapú bérlakások havi lakbérének mértéke a lakás alapterülete alapján, amennyiben a 18. §. (1) bekezdésében megjelölt munkák közül a pótlással és cserével kapcsolatos költségeket a bérbeadó viseli, a következő:

összkomfortos lakás esetén: 745,- Ft/m² 782,- Ft/m²

A rendelet megalkotása az alábbi hatásokkal jár:

1. Társadalmi hatások

A bérleti díjak emelkedése a bérlők lakhatási költségeinek emelkedését eredményezi.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

2023. évtől az önkormányzati bérlakásokból származó bérleti díj növekszik ezáltal a Mezőkovácsházi Településgazdálkodási Kft. nagyobb összeget tud az ingatlanokra fordítani.

3. Környezeti és egészségügyi következmények

A rendelet módosításának környezeti és egészségügyi következménye nincs.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Hosszú távon nem okoz jelentős adminisztratív terhet.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei


A rendeletmódosításnak ilyen következményei nincsenek.

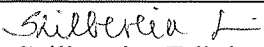
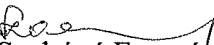


6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek nem változnak, azok rendelkezésre állnak.

Kérem, a Tisztelt Képviselő-testületet vitassa meg az előterjesztést és fogadja el a rendelet-tervezetet.

Mezőkovácsháza, 2022. december 8.


Csepreghy Elemér
polgármester

Az előterjesztést készítette:	 Dr. Szilbereisz Edit jegyző
Az előterjesztést áttanulmányozta és felülvizsgálata:	 Szabóné Faragó Julianna aljegyző Sóki Zoltán Műszaki Irodavezető   Agostonné Dohányos Ivett költségvetési irodavezető
Az előterjesztést tárgyalta:	Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság Ügyrendi Kulturális és Szociális Bizottság
Melléklet:	1 db rendelet tervezet
Előterjesztéshez meghívott:	Pap Csaba ügyvezető MEZTEP Kft.
Döntésről kivonattal értesül:	Mezőkovácsházi Településgazdálkodási Kft.
Meghívott önszerveződő csoportok:	-
Döntéshozatal:	Minősített többség

**Mezőkovácsháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...)
önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és
elidegenítéséről, valamint a bérleti díjakról szóló 18/2008. (VI. 30.) sz.
önkormányzati rendelet módosításáról**

Mezőkovácsháza Város Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Lt.) 3. §-ának (1)–(2) bekezdésében, 12. §. (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. §. (3) bekezdésében, 21. §. (6) bekezdésében, 23. §. (3) bekezdésében, 27. §. (82) bekezdésében, 34. §-ának (1) bekezdésében, 36. §-ában, 42. §. (82) bekezdésében, 54. §-ának (1) bekezdésében, valamint 58. §-ának (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, megfelelően az Európai Unió általános jogelveinek a következő rendeletet alkotja:

1. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, valamint a bérleti díjakról szóló 18/2008 (VI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

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

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

Az önkormányzati bérlakások lakbérének mértéke 2023. február 1. napjától

1. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, valamint a bérleti díjakról szóló 18/2008 (VI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1.1–1.4. pontja helyébe a következő pontok lépnek:

„1.1. összkomfortos lakás esetén: 319,-Ft/m²

1.2. komfortos lakás esetén 276,-Ft/m²

1.3. félkomfortos lakás esetén 217,-Ft/m²

1.4. komfort nélküli lakás esetén 119,-Ft/m²”

2. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, valamint a bérleti díjakról szóló 18/2008 (VI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2.1.1–2.1.4. pontja helyébe a következő pontok lépnek:

„2.1.1. összkomfortos lakás esetén: 371,- Ft/m²

2.1.2. komfortos lakás esetén: 331,- Ft/m²

2.1.3. félkomfortos lakás esetén: 259,- Ft/m²

2.1.4. komfort nélküli lakás esetén: 141,- Ft/m²”

3. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, valamint a bérleti díjakról szóló 18/2008 (VI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2.2.1–2.2.4. pontja helyébe a következő pontok lépnek:

„2.2.1. összkomfortos lakás esetén: 495,- Ft/m²

2.2.2. komfortos lakás esetén: 437,- Ft/m²

2.2.3. félkomfortos lakás esetén: 337,- Ft/m²

2.2.4. komfort nélküli lakás esetén: 196,- Ft/m²”

4. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, valamint a bérleti díjakról szóló 18/2008 (VI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3.1. és 3.2. pontja helyébe a következő pontok lépnek:

„3.1. amennyiben a 18. §. (1) bekezdésében megjelölt valamennyi munkának a költségeit a bérlő viseli, a következő: összkomfortos lakás esetén: 609,-Ft/m²

3.2. amennyiben a 18. §. (1) bekezdésében megjelölt munkák közül a pótlással és cserével kapcsolatos költségeket a bérbeadó viseli, a következő: összkomfortos lakás esetén: 782,-Ft/m²”

Végső előterjesztői indokolás

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, valamint a bérleti díjakról szóló 18/2008. (VI. 30.) rendelet módosításának indoka, hogy az önkormányzati bérlakások lakbérének emelése indokolt az utolsó, 2017. január 1-jei emelés óta bekövetkezett gazdasági folyamatok (inflálódás mértéke) és az önkormányzat bérlakás állománya karbantartási, javítási munkáinak megnövekedett költsége miatt.