

Ügyiratszám: JE/21-17/2016.

E L Ő T E R J E S Z T É S

Nagyatád Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2016. december 13-i ülésére

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

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 (2016. év) gazdálkodási adatainak ismerete.

A Nagyatád Város Önkormányzat tulajdonában álló 175 db (8.481 m²) lakást a Városgondnokság kezeli. A lakások komfortfokozat, valamint célhoz kötöttség alapján történő megosztását a melléklet felső táblázata mutatja be.

A bérlakások üzemeltetésének 2016. évben várható ráfordításai (1-11. hó ismeretében) közvetlen költségek tekintetében 23.587 e Ft, mely összeg tartalmazza többek között a társasházi közös költségeket, a kezelés, üzemeltetés, hibaelhárítás, karbantartás, a hulladékszállítás kiadásait, valamint a kiutalás előtti üres lakások helyreállításának bekerülési értékét. A teljes üzemeltetés költségeinek részét képezik továbbá az osztott költségek (telephelyezés, irodahasználat, igazgatás) és az amortizáció, melyek 7.881 e Ft-tal növelik az önköltséget. Így a várható 1 m²-re jutó költség évi 3.710,- Ft.

2016. évben 30.700 e Ft eredeti előiránnyal szemben november 30-ig 27.370 e Ft volt a ténylegesen befolyt lakbér bevétel a Városgondnokságnál. A leszámolt tárgyévi bevétel 30.555 e Ft, melyből november végéig 25.915 e Ft teljesült, a fennmaradó 1.455 e Ft bevétel növekedés a hátralékok behajtásából realizálódott.

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

	2015.	2016.
- közérdekű feladatellátás alapján kiutalt lakások bérlőinél	96,18 %	96,85 %
- a szociális rászorultság alapján bérbe adott lakások bérlőinél	92,88 %	91,04 %
- a teljes lakásállományt figyelembe véve volt a lakbér befizetés mértéke.	94,01 %	93,51 %

Az önkormányzati bérlakások lakbéreinek emelésére utoljára 2012. június 1-jétől került sor. Az eltelt időszakban jelentősen emelkedett társasházi közsköltségek, a bérlakások korának növekedése miatt bekövetkező állapotromlás megakadályozása céljából elvégzett felújítási, karbantartási, hibaelhárítási többletmunkák, valamint a hulladékszállítási díj önkormányzat általi finanszírozása önköltség növekedést okozott.

Fentiek figyelembevételével javasolom 2017. január 1-től a lakbérek emelését szociális lakások esetében 4%-kal, a közcélú feladat ellátására szolgáló és a piaci alapon meghirdetett lakások esetében 8%-kal.

Tájékoztatásul ismertetem a jelenleg hatályos, és a 2017. január 1-től alkalmazandó bérleti díjakat:

	2012-2016.	2017. január 1.
	(Ft/m ² /hó)	(Ft/m ² /hó)
szociális:		
-összkomfortos	343	357
-komfortos	281	292
-félkomfortos	131	136
közérdekű:		
-összkomfortos	466	503
-komfortos	395	427
piaci:		
-összkomfortos	578	624
-komfortos	578	624

Határozati javaslat:

Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének megállapításához kapcsolódóan a 2016. évre vonatkozó lakbérékről és teljesítésükről adott tájékoztatót tudomásul veszi.

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: Kutiné Csicskár Edit igazgató

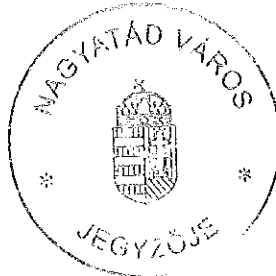
Nagyatád, 2016. december 9.



Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.


Dr. Kovács Ildikó
jegyző



**NAGYATÁD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

...../2016.(.....) önkormányzati rendelete

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

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, az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének megállapításáról szóló 9/1998. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör.) módosításáról a következőket rendeli el:

1.§

Az Ör. 1. melléklete helyébe e rendelet melléklete lép.

2. §

E rendelet 2017. január 1. napján lép hatályba.

Nagyatád, 2016. december 13.

Ormai István
polgármester

Dr. Kovács Ildikó
jegyző

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

melléklet a .../2016.) önkormányzati rendelethez

Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások lakbére

(Ft/m²/hó)

Komfortfokozat	szociális	költségelvű	piaci alapú
Összkomfortos	357	503	624
Komfortos	292	427	624
Félkomfortos	136	-	-

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.

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 lakbértárcával 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 2012. június 1-jétől került sor.

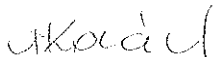
Az eltelt időszakban a jelentősen emelkedett társasházi közös költségek, a bérlakások jó műszaki állapotának fenntartásához szükséges felújítási, karbantartási, hibaelhárítási többletmunkák, valamint a hulladékszállítási díj önkormányzat általi finanszírozása önköltség növekedést okozott.

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, 2016. december 13.


Dr. Kovács Ildikó
jegyző