

Ügyiratszám: JE/1-19/2019.

E L Ő T E R J E S Z T É S

Nagyatád Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2019. december 12-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 (2019. év) gazdálkodási adatainak ismerete.

A Nagyatád Város Önkormányzat tulajdonában álló 168 db (8.118 m²) lakást a Városgondnokság kezeli. A lakások komfortfokozat, valamint célhoz kötöttség alapján történő megosztását a melléklet felső táblázata mutatja be.

A bérlakások üzemeltetésének 2019. évben várható ráfordításai közvetlen költségek tekintetében 25.471 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 8.729 e Ft-tal növelik az önköltséget.

2019. évben 31.985 e Ft tervezett lakbér bevétellel szemben november 30-ig 27.328 e Ft volt a ténylegesen befolyt összeg. A leszámolt tárgyévi lakbér 29.742 e Ft, melyből november végéig 26.156 e Ft teljesült, a fennmaradó 1.172 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:

	2018.	2019.
- közérdekű feladatellátás alapján kiutalt lakások bérlőinél	96,5 %	93,9 %
- a szociális rászorultság alapján bérbe adott lakások bérlőinél	92,5 %	93,3 %
- piaci alapon kiadott lakások bérlőinél	91,2 %	96,9 %
- a teljes lakásállományt figyelembe véve volt a lakbér befizetés mértéke.	93,4 %	94,7 %

Fenti adatok szolgálnak alapul a 2020. évi lakbér tervezéshez, melyet a melléklet alsó táblázata tartalmaz.

Az önkormányzati bérlakások lakbéreinek emelésére utoljára 2017. január 1-jétől (a szociális lakások esetében 4%-kal, a közcélú feladat ellátására szolgáló és a piaci alapon meghirdetett lakások esetében 8%-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 javasolom 2020. január 1-től a szociális lakások lakbérének változatlanul hagyása mellett a közcélú feladat ellátására szolgáló és a piaci alapon meghirdetett lakások lakbérének 15%-os emelését.

Tájékoztatásul ismertetem a jelenleg alkalmazott bérleti díjakat:

	2017-2019. (Ft/m ² /hó)	2020. január 1. (Ft/m ² /hó)
szociális:		
-összkomfortos	357	357
-komfortos	292	292
-félkomfortos	136	136
közérdekű:		
-összkomfortos	503	578
-komfortos	427	491
piaci:		
-összkomfortos	624	718
-komfortos	624	718

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslat és a rendelet-tervezet fogadja el.

Határozati javaslat:

Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének megállapításához kapcsolódóan a 2019. évre vonatkozó lakbérékről és teljesítésükről adott tájékoztatót tudomásul veszi.

Határidő: 2019. december 31.

Felelős: Kutiné Csicskár Edit igazgató

Nagyatád, 2019. december 6.



Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.


Dr. Kovács Ildikó
jegyző



NAGYATÁD VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁSOK MEGOSZLÁSA
2019. december

Lakások megoszlása	szociális		költségelví		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	2755	14	565	10	379			8	436	88	4135
komfortos	45	2196	11	618	8	358	13	618			77	3790
félkomfortos	1	71					2	122			3	193
összesen	102	5022	25	1183	18	737	15	740	8	436	168	8118

2020. ÉVI TERVEZETT LAKBÉRBEVÉTEL e Ft/év

komfortfokozat	szociális	költségelví	piaci	lakbér-támogatás	előirányzat	várható bevétel 94,7%
összkomfortos	11 958	3 310	2 709			
komfortos	7 500	3 076	1 875			
félkomfortos	93					
összesen	19 551	6 386	4 584	-664	29 857	28 274

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, 2019. december 6.


Dr. Kovács Ildikó
jegyző

**NAGYATÁD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

...../2019.(.....) 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 2020. január 1. napján lép hatályba.

Nagyatád, 2019. december 12.

Ormai István
polgármester

Dr. Kovács Ildikó
jegyző

melléklet a 9/1998. (IV. 1.) önkormányzati rendelethez
melléklet a .../2019.) önkormányzati rendelethez

Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások lakbére

(Ft/m²/hó)

Komfortfokozat	szociális	költségelví	piaci alapú
Összkomfortos	357	578	718
Komfortos	292	491	718
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.