

Sorszám: V/13.

Tárgy: Az önkormányzati bérlakások bérleti díjának felülvizsgálata
Előterjesztő: Siklósi István polgármester
Készítette: Gulyásné dr. Sáli Henrietta aljegyző
Majoros Beáta lakásgazdálkodási ügyintéző
Véleményező Bizottság: Ügyrendi, Jogi, Közbiztonsági és Esélyegyenlőségi Bizottság
Pénzügyi, Gazdasági Bizottság
Tervezett döntés: 1 db rendelet
Döntés: Minősített többségi, nyílt szavazással

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2019. november 25-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete minden év novemberében felülvizsgálja a helyi rendeletében meghatározott önkormányzati lakbéreket.


A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. §-a értelmében az önkormányzati lakások lakbérének mértékét önkormányzati rendelet állapítja meg.

Mezőberény esetében a bérleti díjak emelésére legutóbb 2013. január 1. nappal került sor, ezt követően díjváltozás kizárólag komfortfokozati átminősítés következtében történhetett.

A mellékelt rendelet-módosítási javaslatban – egyéb, a részletes indokolásnál megjelenő szükséges módosítások mellett – 7%-os és 12%-os (ez a képviselő-testület döntése alapján kerül kiválasztásra) bérleti díj emelés került átvezetésre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megtárgyalását követően döntsön a mellékelt rendelet-tervezet elfogadásáról, illetve azon belül a lakásbérleti díjak mértékének megállapításáról.

Mezőberény, 2019. november 19.


Gulyásné dr. Sáli Henrietta
aljegyző

HATÁSVIZSGÁLAT

1./ A rendelet-tervezet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása

A rendelet-tervezetnek jelentős társadalmi hatása nincs.

A bérleti díjak %-os emelésével arányos bevételnövekmény várható.

Néhány példa a bérleti díj változására:

Bérlakás típusa	Lakás területe	Jelenlegi bérleti díj	7%-os emelés	12%-os emelés
szociális bérlakás	61,68 m ²	12.336 Ft	13.200 Ft	13.816 Ft
-II-	92 m ²	18.400 Ft	19.688 Ft	20.608 Ft
„Fecske” garzonlakás	39,99 m ²	7.998 Ft	8.558 Ft	8.958 Ft
Költségalapú összkomfortos lakás	44,32 m ²	21.318 Ft	22.824 Ft	23.888 Ft
-II-	76,85 m ²	36.965 Ft	39.578 Ft	41.422 Ft
Komfort nélküli lakás	83 m ²	11.454 Ft	12.284 Ft	12.865 Ft
-II-	35 m ²	4.830 Ft	5.180 Ft	5.425 Ft

2./ A rendelet-tervezet környezeti és egészségi hatása

A rendelet-tervezetnek környezeti és egészségi hatása nincs.

3./ A rendelet-tervezet adminisztratív terheket befolyásoló hatása

A rendelet-tervezet elfogadásának nincs adminisztratív terheket befolyásoló hatása.

4./ A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A módosító rendelet megalkotását részben a bérleti díjak aktualizálásának igénye indokolhatja, részben pedig adminisztratív módosítási igények támasztják alá.

A rendeletmódosítás elmaradásának törvényességi szempontból nincs meghatározható következménye.

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

A jogszabály alkalmazásához a személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételei rendelkezésre állnak.

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete
a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2016.(III.01.) önkormányzati
rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelethez

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993.évi LXXVIII. törvény 34.§-a értelmében az önkormányzati lakások lakbérének mértékét önkormányzati rendelet állapítja meg.

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete jellemzően minden év novemberében felülvizsgálja a helyi rendeletében meghatározott önkormányzati lakbéréket, melyek emelésére legutóbb 2013. január 1. nappal került sor, ezt követően díjváltozás kizárólag komfortfokozati átminősítés következtében történhetett.

Részletes indokolás

1-2.§

A Petőfi u. 31. sz. és a Petőfi u. 31/A. sz. alatti lakások komfortfokozata felújítás miatt megváltozott, ezért a szociális bérlakások köréből törlésre és egyúttal az „egyéb piaci alapú bérlakások” összkomfortos lakások körébe felvezetésre kerülnek.

A melléklet „egyéb piaci alapú bérlakások” alatti B) Összkomfortos lakások köréből törlésre kerül a 2019. elején értékesített Luther u. 1. 1. em. 5/C. sz. alatti bérlakás, valamint a C) Komfortos lakások köréből kivezetésre kerülnek a – szintén 2019. első félévében értékesített – Szénáskert u. 98., Luther u. 1. 1. em. 4., Luther u. 1. II/10. sz. alatti lakások

3.§

Az önkormányzati bérlakások lakbérére tekintetében átvezetésre kerül a 7%-os/12%-os emelés.

4.§

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34.§ (1) bekezdése kimondja, hogy az önkormányzati bérlakások bérleti díját önkormányzati rendeletben kell megállapítani. A módosítás esetében arról azonban nem tartalmaz szabályozást, hogy a bérleti díj módosítása esetén mennyi időt kell biztosítani a bérlőnek az új díj hatálybalépéséig. Ehhez azonban segítséget és iránymutatást nyújt a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény, melynek 32. §-ában foglaltak értelmében a fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak kell eltelnie.

A módosító rendelet hatályba lépéséről és hatályon kívül helyezéséről rendelkezik a Jat., valamint a fenti előírásoknak megfelelően.

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete
...../2019.(.....) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló
6/2016.(III.01.) önkormányzati rendelet módosításáról

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34.§-ában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről -szóló 6/2016.(III.01.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

2.§

A Rendelet 3. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

3.§

A Rendelet 6. melléklete helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép.

4.§

Ezen rendelet 2020. január 1. nappal lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

Mezőberény, 2019.....

Siklósi István
polgármester

Dr. Földesi Szabolcs
jegyző

1. melléklet a/2019.(.....) önkormányzati rendelethez

Szociális bérlakások

Lakás címe	Lakás területe (m ²)
Vésztői u. 72.	61,68
Vésztői u. 74.	61,68
Vésztői u. 76.	61,68
Vésztői u. 78.	61,68
Vésztői u. 80.	61,68
Vésztői u. 82.	61,68
Vésztői u. 84.	61,68
Vésztői u. 86.	61,68
Vésztői u. 88.	61,68
Vésztői u. 90.	61,68
Vésztői u. 92.	61,68
Vésztői u. 94.	61,68
Petőfi u. 26/3. sz.	64
Orlai u. 5/1. sz.	92
Orlai u. 5/2. sz.	50
Orlai u. 5/3. sz.	33

2. melléklet a/2019.(.....) önkormányzati rendelethez

Piaci alapú bérlakások

A) Költségalapú összkomfortos lakások

Lakás címe	Lakás területe (m ²)
Békési út 17/B. fsz.2	44,32
Békési út 17/B I.3.	41,36
Békési út 17/B I.4.	27,55
Békési út 17/B I.5.	29,74
Békési út 17/B I.6.	51,23
Békési út 17/B II.7.	55,16
Békési u. 2/A fsz. 2. sz.	58,18
Békési u. 2/A. II. 5. sz.	65,32
Békési u. 2/A. III. 7. sz.	65,32
Békési u. 2/A. IV. 9.sz.	76,85
Békési u. 2/B. fsz. 10. sz.	58,18
Békési u. 2/B. I. 11. sz.	61,3
Békési u. 2/B. I. 12. sz.	48,8
Békési u. 2/B. I. 13. sz.	29,38
Békési u. 2/B. II. 14. sz.	61,3
Békési u. 2/B. II. 15. sz.	48,8
Békési u. 2/B. II. 16. sz.	29,38
Békési u. 2/B. III. 17. sz.	61,3
Békési u. 2/B. III. 18. sz.	48,8
Békési u. 2/B. III. 19. sz.	29,38
Békési u. 1/A. fsz. 1. sz.	41,4
Békési u. 1/A. fsz. 2. sz.	41,4
Békési u. 1/A. fsz. 3. sz.	45,3
Békési u. 1/A. I. 4. sz.	41,4
Békési u. 1/A. I. 5. sz.	57
Békési u. 1/A. I. 6. sz.	45,3
Békési u. 1/A. II. 7. sz.	41,4
Békési u. 1/A. II. 8. sz.	57
Békési u. 1/A. II. 9. sz.	45,3
Békési u. 1/A. III. 10. sz.	35
Békési u. 2/A. fsz. 1. sz	39,8
Békési u. 2/A. I. 3. sz.	65,32
Békési u. 5/A. fsz 1. sz.	49,71
Békési u. 5/A. fsz 2. sz.	51,4
Békési u. 5/A. 1. em. 3. sz.	70,03
Békési u. 5/A. 1. em. 4. sz.	51,4
Békési u. 5/A. 2. em. 5. sz.	63,27
Békési u. 5/A. 2. em. 6. sz.	47,62
Békési u. 5/B. fsz 1. sz.	49,71
Békési u. 5/B. fsz 2. sz.	51,4
Békési u. 5/B. 1. em. 3. sz.	70,03
Békési u. 5/B. 1. em. 4. sz.	51,4
Békési u. 5/B. 2. em. 5. sz.	63,27
Békési u. 5/B. 2. em. 6. sz.	47,62
Békési u. 9-11/A. fsz 1. sz.	49,71
Békési u. 9-11/A. fsz 2. sz.	57,2

Békési u. 9-11/A. 1. em. 3. sz.	70,03
Békési u. 9-11/A. 1. em. 4. sz.	57,2
Békési u. 9-11/A. 2. em. 5. sz.	63,27
Békési u. 9-11/A. 2. em. 6. sz.	51,74
Békési u. 9-11/B. fsz 1. sz.	52,82
Békési u. 9-11/B. fsz 2. sz.	75
Békési u. 9-11/B. fsz 3. sz.	41,52
Békési u. 9-11/B. 1. em. 4. sz.	59
Békési u. 9-11/B. 1. em. 5. sz.	75
Békési u. 9-11/B. 1. em. 6. sz.	59
Békési u. 9-11/B. 2. em. 7. sz.	56,33
Békési u. 9-11/B. 2. em. 8. sz.	75,59
Békési u. 9-11/B. 2. em. 9. sz.	56,33
Békési u. 9-11/C. fsz 1. sz.	49,71
Békési u. 9-11/C. fsz 2. sz.	57,2
Békési u. 9-11/C. 1. em. 3. sz.	70,03
Békési u. 9-11/C. 1. em. 4. sz.	57,2
Békési u. 9-11/C. 2. em. 5. sz.	63,27
Békési u. 9-11C. 2. em. 6. sz.	51,74
Békési u. 7/A. fsz 1. sz.	49,7
Békési u. 7/A. fsz 2. sz.	51,4
Békési u. 7/A. 1. em. 3. sz.	70
Békési u. 7/A. 1. em. 4. sz.	51,4
Békési u. 7/A. 2. em. 5. sz.	67,16
Békési u. 7/A. 2. em. 6. sz.	47,02
Békési u. 7/B. fsz 1. sz.	49,7
Békési u. 7/B. fsz 2. sz.	51,4
Békési u. 7/B. 1. em. 3. sz.	70
Békési u. 7/B. 1. em. 4. sz.	51,4
Békési u. 7/B. 2. em. 5. sz.	67,16
Békési u. 7/B. 2. em. 6. sz.	47,02
Sport u. 8.	54,74
Sport u. 10.	54,74
Sport u. 12.	54,74
Sport u. 14.	54,74
Sport u. 16.	54,74
Sport u. 18.	54,74

Egyéb piaci alapú bérlakások

B) Összkomfortos lakások

Lakás címe	Lakás területe (m ²)
Liget tér 1-3.	91,5
Petőfi u. 31.	81,07
Petőfi u. 31/A.	88.02

C) Komfortos lakások

Lakás címe	Lakás területe (m ²)
Áchim u. 69.	83
Belencéresi u. 14. sz.	84
Luther u. 1. II/7. sz.	43
Luther u. 1. II/8. sz.	58
Luther u. 1. II/9. sz.	58
Zámenhof u. 1. sz.	65
Zámenhof u. 1/1 sz.	65

D) Félkomfortos lakások

Lakás címe	Lakás területe (m ²)
Mátyás király u. 10.	128
Petőfi u. 26/1. sz.	73
Hunyadi u. 1. sz.	50
Luther u. 6/3. sz.	42
Kereki u. 74.	96
Sport u. 1.sz.	66

E) Komfort nélküli lakások

Lakás címe	Lakás területe (m ²)
Táncsics u. 26. sz.	83
Petőfi u. 26/2.sz.	35
Petőfi u. 26/4.sz.	41

3. melléklet a/2019.(.....) önkormányzati rendelethez

Önkormányzati lakások lakbér mértéke

	Lakástípus	JELLENLEG	7%-os emelés	12%-os emelés
Ft/m ² /hó				
1.	összkomfortos lakás	400	428	448
2.	komfortos lakás	354	379	396
3.	félkomfortos lakás	209	224	234
4.	komfort nélküli lakás	138	148	155
5.	szociális lakás	200	214	224
6.	költségalapú pályázati támogatással létesült bérlakás	481	515	539
7.	Széchenyi Terv pályázati fecskeház bérlakás	200	214	224
8.	Az ÁTBP-2003-LA 1 pályázattal megvalósult szoc. bérlakások	200	214	224

V/13. előterjesztéshez – a PGB javaslata**Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete
...../2019.(.....) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló
6/2016.(III.01.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34.§-ában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2016.(III.01.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

2.§

A Rendelet 3. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

3.§

A Rendelet 6. melléklete helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép.

4.§

Ezen rendelet 2020. január 1. nappal lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

Mezőberény, 2019.....

Siklósi István
polgármester

Dr. Földesi Szabolcs
jegyző

1. melléklet a/2019.(.....) önkormányzati rendelethez

Szociális bérlakások

Lakás címe	Lakás területe (m ²)
Vésztői u. 72.	61,68
Vésztői u. 74.	61,68
Vésztői u. 76.	61,68
Vésztői u. 78.	61,68
Vésztői u. 80.	61,68
Vésztői u. 82.	61,68
Vésztői u. 84.	61,68
Vésztői u. 86.	61,68
Vésztői u. 88.	61,68
Vésztői u. 90.	61,68
Vésztői u. 92.	61,68
Vésztői u. 94.	61,68
Petőfi u. 26/3. sz.	64
Orlai u. 5/1. sz.	92
Orlai u. 5/2. sz.	50
Orlai u. 5/3. sz.	33

2. melléklet a/2019.(.....) önkormányzati rendelethez

Piaci alapú bérlakások

A) Költségalapú összkomfortos lakások

Lakás címe	Lakás területe (m ²)
Békési út 17/B. fsz.2	44,32
Békési út 17/B I.3.	41,36
Békési út 17/B I.4.	27,55
Békési út 17/B I.5.	29,74
Békési út 17/B I.6.	51,23
Békési út 17/B II.7.	55,16
Békési u. 2/A fsz. 2. sz.	58,18
Békési u. 2/A. II. 5. sz.	65,32
Békési u. 2/A. III. 7. sz.	65,32
Békési u. 2/A. IV. 9.sz.	76,85
Békési u. 2/B. fsz. 10. sz.	58,18
Békési u. 2/B. I. 11. sz.	61,3
Békési u. 2/B. I. 12. sz.	48,8
Békési u. 2/B. I. 13. sz.	29,38
Békési u. 2/B. II. 14. sz.	61,3
Békési u. 2/B. II. 15. sz.	48,8
Békési u. 2/B. II. 16. sz.	29,38
Békési u. 2/B. III. 17. sz.	61,3
Békési u. 2/B. III. 18. sz.	48,8
Békési u. 2/B. III. 19. sz.	29,38
Békési u. 1/A. fsz. 1. sz.	41,4
Békési u. 1/A. fsz. 2. sz.	41,4
Békési u. 1/A. fsz. 3. sz.	45,3
Békési u. 1/A. I. 4. sz.	41,4
Békési u. 1/A. I. 5. sz.	57
Békési u. 1/A. I. 6. sz.	45,3
Békési u. 1/A. II. 7. sz.	41,4
Békési u. 1/A. II. 8. sz.	57
Békési u. 1/A. II. 9. sz.	45,3
Békési u. 1/A. III. 10. sz.	35
Békési u. 2/A. fsz. 1. sz	39,8
Békési u. 2/A. I. 3. sz.	65,32
Békési u. 5/A. fsz 1. sz.	49,71
Békési u. 5/A. fsz 2. sz.	51,4
Békési u. 5/A. 1. em. 3. sz.	70,03
Békési u. 5/A. 1. em. 4. sz.	51,4
Békési u. 5/A. 2. em. 5. sz.	63,27
Békési u. 5/A. 2. em. 6. sz.	47,62
Békési u. 5/B. fsz 1. sz.	49,71
Békési u. 5/B. fsz 2. sz.	51,4
Békési u. 5/B. 1. em. 3. sz.	70,03
Békési u. 5/B. 1. em. 4. sz.	51,4
Békési u. 5/B. 2. em. 5. sz.	63,27
Békési u. 5/B. 2. em. 6. sz.	47,62
Békési u. 9-11/A. fsz 1. sz.	49,71
Békési u. 9-11/A. fsz 2. sz.	57,2

Békési u. 9-11/A. 1. em. 3. sz.	70,03
Békési u. 9-11/A. 1. em. 4. sz.	57,2
Békési u. 9-11/A. 2. em. 5. sz.	63,27
Békési u. 9-11/A. 2. em. 6. sz.	51,74
Békési u. 9-11/B. fsz 1. sz.	52,82
Békési u. 9-11/B. fsz 2. sz.	75
Békési u. 9-11/B. fsz 3. sz.	41,52
Békési u. 9-11/B. 1. em. 4. sz.	59
Békési u. 9-11/B. 1. em. 5. sz.	75
Békési u. 9-11/B. 1. em. 6. sz.	59
Békési u. 9-11/B. 2. em. 7. sz.	56,33
Békési u. 9-11/B. 2. em. 8. sz.	75,59
Békési u. 9-11/B. 2. em. 9. sz.	56,33
Békési u. 9-11/C. fsz 1. sz.	49,71
Békési u. 9-11/C. fsz 2. sz.	57,2
Békési u. 9-11/C. 1. em. 3. sz.	70,03
Békési u. 9-11/C. 1. em. 4. sz.	57,2
Békési u. 9-11/C. 2. em. 5. sz.	63,27
Békési u. 9-11/C. 2. em. 6. sz.	51,74
Békési u. 7/A. fsz 1. sz.	49,7
Békési u. 7/A. fsz 2. sz.	51,4
Békési u. 7/A. 1. em. 3. sz.	70
Békési u. 7/A. 1. em. 4. sz.	51,4
Békési u. 7/A. 2. em. 5. sz.	67,16
Békési u. 7/A. 2. em. 6. sz.	47,02
Békési u. 7/B. fsz 1. sz.	49,7
Békési u. 7/B. fsz 2. sz.	51,4
Békési u. 7/B. 1. em. 3. sz.	70
Békési u. 7/B. 1. em. 4. sz.	51,4
Békési u. 7/B. 2. em. 5. sz.	67,16
Békési u. 7/B. 2. em. 6. sz.	47,02
Sport u. 8.	54,74
Sport u. 10.	54,74
Sport u. 12.	54,74
Sport u. 14.	54,74
Sport u. 16.	54,74
Sport u. 18.	54,74

Egyéb piaci alapú bérlakások

B) Összkomfortos lakások

Lakás címe	Lakás területe (m²)
Liget tér 1-3.	91,5
Petőfi u. 31.	81,07
Petőfi u. 31/A.	88.02

C) Komfortos lakások

Lakás címe	Lakás területe (m²)
Achim u. 69.	83
Belencéresi u. 14. sz.	84
Luther u. 1. II/7. sz.	43
Luther u. 1. II/8. sz.	58
Luther u. 1. II/9. sz.	58
Zámenhof u. 1. sz.	65
Zámenhof u. 1/1 sz.	65

D) Félkomfortos lakások

Lakás címe	Lakás területe (m²)
Mátyás király u. 10.	128
Petőfi u. 26/1. sz.	73
Hunyadi u. 1. sz.	50
Luther u. 6/3. sz.	42
Kereki u. 74.	96
Sport u. 1.sz.	66

E) Komfort nélküli lakások

Lakás címe	Lakás területe (m²)
Táncsics u. 26. sz.	83
Petőfi u. 26/2.sz.	35
Petőfi u. 26/4.sz.	41

3. melléklet a/2019.(.....) önkormányzati rendelethez

Önkormányzati lakások lakbér mértéke

		Ft/m ² /hó
1.	szociális bérlakások (az ÁTBP-2003-LA 1 pályázattal megvalósult, és egyéb szociális lakások)	240
2.	„Fecske” (Garzon) lakások (Széchenyi Terv pályázattal megvalósult)	214
3.	Költségalapú összkomfortos lakások (piaci alapú bérlakások A) Költségalapú pályázati támogatással létesült összkomfortos lakások, valamint bérlőkijelölési joggal rendelkező lakások)	577
4.	összkomfortos lakások (egyéb piaci alapú bérlakások B) összkomfortos lakások)	480
5.	komfortos lakások (egyéb piaci alapú bérlakások C) komfortos lakások)	354
6.	félkomfortos lakások (egyéb piaci alapú bérlakások D) félkomfortos lakások)	209
7.	komfort nélküli lakások (egyéb piaci alapú bérlakások E) komfort nélküli lakások)	155