

Csurgó Város Polgármesterétől
8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.
Telefon: 82/471-388
Fax: 82/471-095
e-mail: polgarmester@csurgo.hu



Hivatali Kapu azonosítók:
Hivatal rövid neve: CSURGOONK
KRID: 651130331

Ügyiratszám: CSU/705-1 /2023
Ügyintéző: Tulok Anett

Terjedelem: 2 oldal
Mellékletek: 1 db rendelet-tervezet

Előterjesztés az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díjának emeléséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testületének újonnan elfogadott 13/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelete szól a lakbérekről, mely többek között rendelkezik az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díjának mértékéről is.

A bérleti díjak rendkívül alacsony áron kerültek megállapításra azok elfogadásakor, ezért a jelen körülmények között indokolttá vált a lakásbérleti díjak nagyobb volumenű emelése. A fokozatosság elvét követve a tavalyi évben 2022. szeptembertől került sor első lépcsőben a bérleti díjak 30%-kal történő emelésére, azonban **az önkormányzat nehéz anyagi helyzete, továbbá a lakáspiaci viszonyok is aktuálisra teszik a lakberek további 30 %-kal történő emelését.** Az új emelt összegű lakásbérleti díjakat **2023.04.01-től** javasolt alkalmazni, tekintettel arra is, hogy az új lakbér mértékét a fizetési kötelezettség beállta előtt legalább 30 nappal írásban, indokolással ellátva közölni kell a bérlőkkel.

A jelenleg hatályos szabályozás szerint a lakás havi lakásbérleti díja attól független, hogy a lakás szociális alapon, szakember elhelyezése céljából, vagy fegyveres testület tagjának került bérbeadásra. A lakások bérleti díja komfortfokozat besorolás alapján differenciált az alábbiak szerint:

Lakás típusa	Jelenlegi ár	Javasolt ár
Összkomfortos	450 Ft/m ²	585 Ft/m ²
Komfortos	350 Ft/m ²	455 Ft/m ²
Komfort nélküli	85 Ft/m ²	110 Ft/m ²

Példa: egy átlag 50 nm² alapterületű lakás bérleti díja jelenleg összekomfortos esetben 22 500 Ft, komfortos esetben 17 500 Ft, komfort nélküli besorolásnál 4 250 Ft. Ez az emelés után 29 250 Ft-ra, 22 750 Ft-ra és 5 525 Ft-ra módosulna, ami így is alatta van a piaci áraknak.

Továbbá bérleti díjat csökkentő tétel, hogy a jövedelmi viszonyaik alapján arra jogosult bérlők, lakbértámogatásban részesülhetnek a lakások bérletéről szóló önkormányzati rendelet alapján.

Ahogy az korábban a Szociális Bizottság ülésén is elhangzott, az aránytalanságok elkerülése érdekében **javasolt, hogy a jövőben a lakásbérleti díjak a lakás funkciója szerint is kerüljenek differenciálásra.** Ehhez a lakások bérletéről szóló 12/2015. (V.29.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata szükséges, különös tekintettel arra is, hogy a lakások bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § értelmében az önkormányzati lakások lakbérének mértékét szociális helyzet alapján, vagy költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével kell megállapítani.

Erről az előterjesztés végén szereplő határozati javaslat elfogadásával dönthet a Képviselő-testület, mely felkéri a jegyzőt a kapcsolódó előterjesztés kidolgozására.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése szerint a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Képviselő-testületet tájékoztatni kell.

Hivatkozott jogszabály hely alapján a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbiakról tájékoztatom:

Előzetes hatásvizsgálat

Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testületének ../2023. (...) önkormányzati rendelete a lakbérékről szóló 13/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

1. A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

Az emelés következtében várható a kapcsolódó bevétel növekedése.

2021. évben a lakbérékből mintegy 21 millió Ft bevétel folyt be. Ezzel számolva az emelés éves szinten mintegy 11-12 millió Ft bevételnövekedést is eredményezhet.

2. Környezeti és egészségi következmények

Nincsenek.

3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendelet alkalmazása nem ró jelentős adminisztratív terhet a városra.

4. A rendelet megalkotásának szükségessége, a rendeletalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet megalkotásának elmaradása esetén az Önkormányzat nehéz anyagi helyzete tovább romlik, továbbá amennyiben a lakbérből befolyó bevételek nem emelkednek, úgy a lakások további állagromlása várható, mert nem lesz fedezet a szükséges karbantartó munkálatok elvégzésére.

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

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti feltételek rendelkezésre állnak.

A fentiek figyelembevételével, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés mellékletét képező rendeletet és az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat:

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjét, hogy a Városgazdálkodási Kft. lakásgazdálkodásért felelős munkatársával együttműködésben vizsgálja felül a lakások bérletéről szóló 12/2015. (V.29.) önkormányzati rendeletet és dolgozzon ki olyan javaslatot, amely az önkormányzati lakások lakbérének mértékét szociális helyzet alapján, vagy költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével határozza meg. A kapcsolódó előterjesztést kéri a Képviselő-testület elé terjeszteni.

Felelős: Füstös János polgármester, Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője, Városgazdálkodási Kft. lakásgazdálkodásért felelős munkatársa

Határidő: 2023.05.31.

Csurgó, 2023.02.02.

Ellenjegyezte:


Lantos Sándor

jegyzői feladatokat ellátó aljegyző



Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../... (...) önkormányzati rendelete

a lakbérekről szóló 13/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 34. § (1) és (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában foglalt feladatkörében a következőket rendeli el:

1. §

A lakbérekről szóló 13/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdés a)–c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A lakás havi lakbére attól függetlenül, hogy a lakás szociális alapon, vagy szakember elhelyezése céljából, vagy fegyveres testület tagjának került bérbeadásra, az alábbiak szerint számítandó:)

- a) Összkomfortos lakás: 585 Ft/m²
- b) Komfortos lakás: 455 Ft/m²
- c) Komfort nélküli lakás: 110 Ft/m²”

2. §

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

Általános indokolás

Az önkormányzat nehéz anyagi helyzete, továbbá a lakáspiaci viszonyok is aktuálissá teszik a lakbérek 30 %-kal történő emelését.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz és a 2. §-hoz

1.§

A lakbérek emelésének mértékéről rendelkezik.

2. §

A rendelet hatályba lépését tartalmazza.