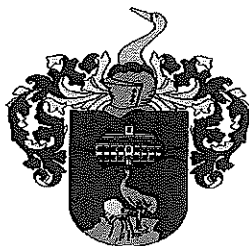


Csurgó Város Polgármesterétől
8840 Csurgo, Széchenyi tér 2.
Telefon: 82/471-388
Fax: 82/471-095
e-mail: polgarmester@csurgo.hu



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

Ügyiratszám: CSU/2369-1/2022
Ügyintéző: Tulok Anett

Terjedelem: 2 oldal
Mellékletek: 1 db rendelet-tervezet

Előterjesztés az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díjának emeléséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakbérekről szóló 7/2015. (IV.01.) önkormányzati rendelet rendelkezik az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díjairól.

Mind az önkormányzat pénzügyi helyzete, mind a lakáspiaci viszonyok indokoltá teszik a lakberek emelését. A bázisnak számító jelenleg alkalmazott árak - melyek 2020.01.01-től hatályosak- rendkívül alacsonyok, így 30%-os emelés lenne indokolt. Kiemelendő még, hogy a bérlakások bérlője - az amúgy is alacsony összegű - lakbérből lakbértámogatásban részesülhet a jövedelmi viszonyai függvényében. A lakbértámogatás módját az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről szóló önkormányzati rendelet szabályozza.

Az új lakberek az emeléssel együtt is a piaci ár alatt vannak, ugyanakkor szükséges a fokozatosság elvét is figyelembe venni.

Az új emelt összegű lakásbérleti díjakat 2022.09.01-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 bérlővel.

A helyi rendelet alapján a lakás havi lakbére attól független, hogy a lakás szociális alapon, vagy 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	Különbözet
Összkomfortos	345 Ft/m ²	450 Ft/m ²	105 Ft/m ²
Komfortos	267 Ft/m ²	350 Ft/m ²	83 Ft/m ²
Komfort nélküli	65 Ft/m ²	85 Ft/m ²	20 Ft/m ²

A lakberek emeléséhez a vonatkozó helyi rendelet módosítása szükséges. Tekintettel azonban arra, hogy a rendelet nem felel meg a hatályos jogszabályszerkesztési követelményeknek, így az nem módosítható. A hatályos jogszabályi előírásoknak való megfelelés érdekében új rendelet megalkotása indokolt, mely a korábbi rendelettel -az emelt összegű bérleti díjak kivételével- azonos tartalmú, csupán tagolásában tér el attól.

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 a lakbérékről szóló/2022. (...)
önkormányzati rendeletéhez

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 6-6,5 millió Ft bevételnövekedést eredményezne.

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

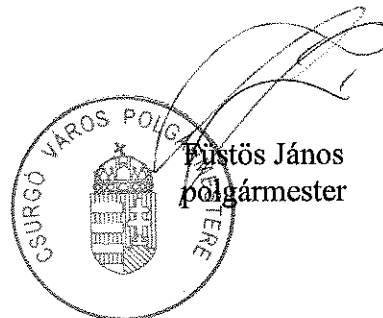
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén a lakbérből befolyó bevételek nem emelkednek, így a lakások állagromlása várható, mert nem lesz fedezet a szükséges karbantartó munkálatok elvégzésére.

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 melléklete szerint alkossa meg Csurgó Város Képviselő-testületének a lakbérékről szóló új rendeletét.

Csurgó, 2022.06.22.


Füstös János
polgármester

Ellenjegyezte:


Lantos Sándor

jegyzői feladatokat ellátó aljegyző

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

a lakbérekről

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. §

E rendelet hatálya kiterjed Csurgó Város Önkormányzata tulajdonában álló valamennyi lakásra.

2. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú lakások havi lakbérének megállapításánál a lakás m²-ben számított teljes alapterületét és az erkély loggia alapterületének a felét kell együttesen számításba venni. A lakás alapterületének megállapításánál az alapterület 0,5 m²-ig lefelé, 0,5 m² felett pedig felfelé kell kerekíteni.

(2) 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: 450 Ft/m²
- b) Komfortos lakás: 350 Ft/m²
- c) Komfort nélküli lakás: 85 Ft/m²

(3) A lakberek a bérbe adott lakás minőségi állapotától függően csökkenthető nagymértékű vizesedés, gombásodás, strukturális hiba fennállása esetén 5-10 %.

(4) A lakóházkezelő a megállapított új lakbér mértékét a fizetési kötelezettség beállta előtt legalább 30 nappal köteles írásban, indokolással ellátva közölni a bérlővel.

3. §

(1) A lakbér és a külön szolgáltatás díjainak megfizetése a bérbeadó és a bérlő közötti lakásbérleti szerződésben foglaltak szerint történik.

(2) Ha a lakást közös költség fizetési kötelezettség terheli, úgy a közös költséget a bérlő közvetlenül a társasház számlájára köteles megfizetni a társasház Szervezeti és Működési Szabályzatában foglaltak szerint.

(3) Ha a bérlő a bérleti díj fizetési vagy közös költség fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a bérbeadó köteles a bérlőt a következményekre figyelmeztetni, a fizetés teljesítésére írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további 8 napon belül írásban felmondással élhet.

4. §

Hatályát veszti a lakbérékről szóló 7/2005. (IV.1.) önkormányzati rendelet.

5. §

Ez a rendelet 2022. szeptember 1-jén lép hatályba.

Általános indokolás

A rendelet elfogadásának célja az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérleti díjának emelése 2022.09.01-től.

A lakbérekről szóló önkormányzati rendelet újraalkotása vált szükségessé, tekintettel arra, hogy a korábbi rendelet nem felelt meg a hatályos jogszabályszerkesztési követelményeknek.

Részletes indokolás

Az 1–5. §-hoz

1. § A rendelet hatályáról tartalmaz rendelkezést.
2. § A lakberek megállapításánál figyelembe veendő tényezőket és lakbér mértékét tartalmazza.
3. § A lakbér megfizetésének módjáról tartalmaz rendelkezéseket.
4. § A korábbi lakbérekről szóló rendelet hatályon kívül helyezését tartalmazza.
5. § A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

