



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

POLGÁRMESTERI DÖNTÉST ELŐKÉSZÍTŐ ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország Kormánya 2020. március 11-én 15 órától veszélyhelyzetet hirdetett ki a 40/2020. (III. 11.) Korm. rendeletével. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. Ennek keretében a polgármester nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A katasztrófavédelmi törvény 46. § (4) bekezdése értelmében tehát veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja az ott megjelölt kivétellel. Mindezek alapján sem a képviselő-testület, sem a bizottságok nem üléseshetnek, nem hozhatnak döntéseket.

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) feladat- és hatáskörében meghozandó polgármesteri döntéseim előtt indokoltnak és fontosnak tartom a Képviselő-testület és az illetékes bizottságok tagjai véleményének kikérését, megismerését.

A Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) felhatalmazása alapján alkotta meg az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendeletet (a továbbiakban: Rendelet).

A Rendelet 26. § (2) bekezdése szerint a bérbeadó jogosult a lakbér mértékét a bérleti szerződés módosítása nélkül megemelni. Az emelés mértékéről a Képviselő-testület minden év május 31. napjáig dönt, mely díjemelés minden év július 1-jén lép hatályba. Bérbeadó a bérleti díj emelésének mértékéről a bérleti díj változása előtt legalább 8 nappal írásban értesíti a bérlőt.

Pécel Város Önkormányzata 42 db bérlakásként nyilvántartott – felülvizsgálat alatt lévő – helyiségcsoporttal rendelkezik. Ebből, 15 lakás komfortos, 27 lakás komfort nélküli. A bérlakásként nyilvántartott helyiségek jelentősebb része határozatlan idejű, a többi határozott idejű jogviszony alapján van használatban.

A bérlakásként nyilvántartott vagyona a 2019. évben 1.487.000 Ft összegű lakbért és 617.000 Ft összegű lakáshasználati díjat számláztunk ki. 2019. december 31-én a 2019-ben kiszámlázott és határidőig be nem fizetett lakbérhátralék (kinnlévőség) összege 350.000 Ft volt.

2018-2019 (ASP) időszakra a kiszámlázott tételek vonatkozásában a lakásbérleti díjra 296.096 Ft volt a kintlévőség, a használati díjak esetében 720.193 Ft. Azonos időszakra a meg nem fizetett, tovább számlázott rezszi összege 85.820 Ft volt.

A 2018-at megelőző időszak kintlévősége az ASP szakrendszerben:

- Lakásbérleti kintlévőség: 3.320 Ft.
- Tovább számlázott rezszi kintlévőség: 4.057.793 Ft.
- Használati díj 820.420 Ft.

A könyveinkben szereplő beazonosíthatóan a bérlakásként nyilvántartott vagyonhoz kapcsolódó kintlévősége összesége 5.983.642 Ft.

A Képviselő-testület legutóbb 2016-ban módosította az önkormányzati bérlakások lakbérének mértékét. Az azóta elmúlt időszakban a lakásbérleti díjak mértéke jelentős – országos átlagban 110,8 %-os – mértékben emelkedett. 2019 júniusában a KSH adatszolgáltatása alapján Budapest külső kerületeiben az átlagos lakbér mértéke 1.607 Ft/m² volt.

Javasoljuk ezért, hogy a Képviselő-testület a lakberek mértékét 2020. július 1. napjától 25 %-kal emelje meg. Amennyiben a Képviselő-testület a lakberek mértékét egységesen 25 %-kal megemelné, az mintegy 186.000 Ft többletbevételt eredményezhetne a 2020. év második felében, amennyiben a bérlők eleget tesznek fizetési kötelezettségüknek. Javasoljuk továbbá, tegye a Képviselő-testület megfontolás tárgyává, hogy a lakberek ütemezett emelése a következő években addig folytatódjon, amíg a piaci alapon megállapított bérleti díjak eléri a budapesti külső kerületek lakásbérleti díjaiban a KSH statisztikai adatszolgáltatása szerint kialakult átlagos díjszintet.

A javasolt lakbéremelést követően a bérleti díjak a következők szerint alakulnának:

Bérbeadás típusa:	Az önkormányzati bérlakás komfortfokozata	jelenlegi lakbér mértéke Ft/m ² /hó	tervezett lakbér mértéke 25 %-os emelést követően Ft/m ² /hó
szociális alapon bére adott önkormányzati bérlakás	összkomfortos	779	974
	komfortos	519	649
	félkomfortos	284	355
	komfort nélküli	153	191
költésgelven bére adott önkormányzati bérlakás	összkomfortos	1.007	1259
	komfortos	670	838
	félkomfortos	366	458
	komfort nélküli	198	248
piaci alapon bére adott önkormányzati bérlakás	összkomfortos	1.507	1884
	komfortos	1.004	1255
	félkomfortos	549	686
	komfort nélküli	297	371

A lakberek mértéke a Rendeletben került megállapításra, ezért a lakberek mértékének emeléséhez rendeletet kell alkotni, módosítani.

A rendelet megalkotásához szükséges előzetes hatásvizsgálat összefoglalása a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a előírásainak megfelelően:

1. Társadalmi hatások

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérlőinek a kiadásai nőni fognak.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásának gazdasági, költségvetési hatásai vannak, 186.000 Ft többletbevételt eredményezhet 2020. második félévében a lakberek mértékének 25 %-kal történő megemelése.

3. Környezeti következményei

A rendelettervezetben foglaltaknak nincs környezetre gyakorolt közvetlen hatása.

4. Egészségi következményei

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásának egészségügyi hatásai nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelettervezetben foglaltak nem növelik jelentősen az adminisztratív terheket.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következményei

A jogalkotás elmaradása bevételkiesést okoz az Önkormányzatnak, ami megnehezíti a lakásfelújítások finanszírozását.

A valós piaci árak elérése arra ösztönözheti a bérlőket, hogy tovább lépjenek a szabadpiaci lakásbérlet irányába, ami egy egészséges mobilitást eredményez a bérlői körben, egyben az időről-időre megüresedő lakások esetében mód nyílik azok felújítására, illetve a mérők cseréjére, áttérve az előrefizetős mérők alkalmazására, amelyek kizárják a bérlői közüzemi tartozások kialakulását.

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

A rendeletervezetben foglaltak végrehajtásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek a Péceli Polgármesteri Hivatal szervezetén belül rendelkezésre állnak.

A Rendelet indokolásának közzététele nem mellőzhető, tekintettel annak jelentős társadalmi, gazdasági és költségvetési hatásai miatt.

A fentiek alapján javaslom, a lakbérek fentiekben leírt mértékű emelését, melyhez kérem a Képviselő-testület véleményét.

Rendeletalkotási javaslat

Pécel Város Önkormányzat Polgármestere megalkotja Pécel Város Önkormányzat Polgármesterének .../2020. (...) önkormányzati rendeletét az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet módosításáról.

Pécel, 2020. május 26.


Horváth Tibor
polgármester


Az előterjesztés mellékletei:

1. rendeletervezet
2. kivonat a 11/2007. (VI. 8.) számú rendeletről

Az előterjesztést készítette:


Bene Attila
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Oláh János
jegyző

**Pécel Város Önkormányzat Polgármesterének
.../2020. (... ..) önkormányzati rendelete
az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre
vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet módosításáról**

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzetet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjaiban meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 26. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati bérlakás lakbérének mértéke a lakás alapterülete és a komfortfokozata alapján:

a) összkomfortos lakás esetén	974 Ft/m ² /hó,
b) komfortos lakás esetén	649 Ft/m ² /hó,
c) félkomfortos lakás esetén	355 Ft/m ² /hó,
d) komfort nélküli lakás esetén	191 Ft/m ² /hó.”

2. § A Rendelet 27. § (1) és (2) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A költségelven bérbe adott önkormányzati bérlakás lakbérének mértéke a lakás alapterülete és a komfortfokozata alapján:

a) összkomfortos lakás esetén	1259 Ft/m ² /hó,
b) komfortos lakás esetén	838 Ft/m ² /hó,
c) félkomfortos lakás esetén	458 Ft/m ² /hó,
d) komfort nélküli lakás esetén	248 Ft/m ² /hó.

(2) A piaci alapon bérbe adott önkormányzati bérlakás lakbérének mértéke a lakás alapterülete és a komfortfokozata alapján:

a) összkomfortos lakás esetén	1884 Ft/m ² /hó,
b) komfortos lakás esetén	1255 Ft/m ² /hó,
c) félkomfortos lakás esetén	686 Ft/m ² /hó,
d) komfort nélküli lakás esetén	371 Ft/m ² /hó.”

3. § (1) E rendelet 2020. július 1. napján lép hatályba.

Horváth Tibor
polgármester

Oláh János
jegyző

A rendeletet 2020. napján kihirdettem.

Oláh János
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKLÁS

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által megalkotott, az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet (a továbbiakban: Rendelet) felülvizsgálata során megállapítást nyert, hogy a lakberek mértékének emelése érdekében szükséges a Rendelet módosítása.

RÉSZLETES INDOKLÁS

- 1-2. §-hoz: Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbére mértékének a módosítására tartalmaz rendelkezéseket.
3. §-hoz: A hatálybalépésére vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

Kivonat az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet módosításáról

26. §

(1)^{38 39} A szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati bérlakás lakbérének mértéke a lakás alapterülete és a komfortfokozata alapján:

- a) összkomfortos lakás esetén 779 Ft/m²/hó,
- b) komfortos lakás esetén 519 Ft/m²/hó,
- c) félkomfortos lakás esetén 284 Ft/m²/hó,
- d) komfort nélküli lakás esetén 153 Ft/m²/hó.

(2)⁴⁰ A bérbeadó jogosult a lakbér mértékét a bérleti szerződés módosítása nélkül megemelni. Az emelés mértékéről a Képviselő-testület minden év május 31. napjáig dönt, mely díjemelés minden év július 1-jén lép hatályba. Bérbeadó a bérleti díj emelésének mértékéről a bérleti díj változása előtt legalább 8 nappal írásban értesíti a bérlőt.

27. §

(1)^{43 44 45} a költségelven bérbe adott önkormányzati bérlakás lakbérének mértéke a lakás alapterülete és a komfortfokozata alapján:

- a) összkomfortos lakás esetén 1.007 Ft/m²/hó,
- b) komfortos lakás esetén 670 Ft/m²/hó,
- c) félkomfortos lakás esetén 366 Ft/m²/hó,
- d) komfort nélküli lakás esetén 198 Ft/m²/hó.

(2)^{46 47 48} A piaci alapon bérbe adott önkormányzati bérlakás lakbérének mértéke a lakás alapterülete és a komfortfokozata alapján:

- a) összkomfortos lakás esetén 1.507 Ft/m²/hó,
- b) komfortos lakás esetén 1.004 Ft/m²/hó,
- c) félkomfortos lakás esetén 549 Ft/m²/hó,
- d) komfort nélküli lakás esetén 297 Ft/m²/hó.