

ELŐTERJESZTÉS
a lakások és helyiségek bérletéről szóló rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Püspökladány város közigazgatási területén a tulajdonos Önkormányzat megbízásából a Püspökladányi Városüzemeltető és Gyógyfürdő Kft. (a továbbiakban: Kft.) végzi a lakások és helyiségek bérbeadását. A helyi önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások lakbérének mértéke utoljára 2020. október 1-jével volt emelve.

A Kft. kezelésében jelenleg 60 darab önkormányzati bérlakás van, melyből 54 szociális jellegű, 6 pedig költségalapon meghatározott (piaci alapú) lakbérű lakás.

Jelen pillanatban a következő lakbérek vannak alkalmazva:

Szociális alapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbérének mértéke területenként és komfortfokozatonként:

1. terület: Központi városrészbe (Csillag - Rákóczi - Bezerédi - IV. Béla - Szent István – Damjanich – Szigligeti – Gábor Áron – Kálvin tér – Széchenyi – Tompa Mihály – Kodály Zoltán – Bajcsy-Zsilinszky – Kiss Ferenc utcák által körülhatárolt terület) sorolt bérlakások,
2. terület: egyéb, a Központi városrészbe nem sorolt bérlakások.

	1. terület	2. terület
összkomfortos lakás	355 Ft/m ² /hó	335 Ft/m ² /hó
komfortos lakás	220 Ft/m ² /hó	215 Ft/m ² /hó
félkomfortos lakás	165 Ft/m ² /hó	150 Ft/m ² /hó
komfort nélküli lakás	95 Ft/m ² /hó	95 Ft/m ² /hó

A szociális alapon meghatározott lakbérű szakemberek részére juttatott bérlakások lakbérének mértéke: 355 Ft/m²/hó.

A költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbérének mértéke: 640 Ft/m²/hó.

A megállapított lakbér összege az ÁFA-t nem tartalmazza.

A Kft. 2024. III. negyedéves beszámolója készítésekor megállapításra került, hogy a szociális bérlakások tárgyevi bevételei nem fedezik a lakások üzemeltetéséhez kapcsolódó költségeket és ráfordításokat. Ennek egyik fő oka, hogy ezek a lakások rendkívül leamortizálódtak az évek során, minden egyes hibaelhárítás, javítási munka elvégzése egyre nagyobb költséget jelent. Hasonlóan a korábbi évek üzleti tervének a készítéséhez, a tervezett költségek között 2024-ben sem számoltak nagyobb javítási, karbantartási munkákkal, csupán az üzemeltetéshez kapcsolódó költségeket, valamint a kisebb javításokat tervezték be.

Annak érdekében, hogy a bérlők által fizetett bérleti díjak fedezni tudják a tevékenység végzése során felmerülő költségeket, a lakbéreket szociális bérlakások esetében 15 %-kal, költségalapon meghatározott bérlakásoknál pedig 25 %-kal javasolja a Kft. megemelni 2025. 01.01-től.

Amennyiben a Képviselő-testület elfogadja a javasolt díjemelési előterjesztést, a lakbérek 2025. január 1-től a következőképpen alakulnának:

Szociális alapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbérének mértéke területenként és komfortfokozatonként 2025. január 1-től:

	1. terület	2. terület
összkomfortos lakás	408 Ft/m ² /hó	385 Ft/m ² /hó
komfortos lakás	253 Ft/m ² /hó	247 Ft/m ² /hó
félkomfortos lakás	190 Ft/m ² /hó	173 Ft/m ² /hó
komfort nélküli lakás	109 Ft/m ² /hó	109 Ft/m ² /hó

A szociális alapon meghatározott lakbérű szakemberek részére juttatott bérlakások lakbérének mértéke: 408 Ft/m²/hó.

A költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbérének mértéke: 800 Ft/m²/hó

Mivel az elmúlt négy évben nem történt díjemelés a lakberek vonatkozásában, ugyanakkor drasztikusan megemelkedtek az energia árak, az alapanyagköltsége és szolgáltatási díjak, ezért mindenképp indokolt a korábban meghatározott és rendeletben szabályozott díjtételeknek a módosítása.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. § alapján 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 el kell telnie.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17.§ (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.

A Jat. 17. § (2) bekezdésére figyelemmel a rendeletmódosítás várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat tükrében – az alábbi tájékoztatást adom:

a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A rendelet megalkotása, a bérleti díjak emelése az ingatlanállomány hasznosításának javulását eredményezheti, illetve a veszteséges üzemeltetés elkerülésével a Kft. ezen alapfeladatát nagyobb hatásfokkal tudja ellátni.

ab) Környezeti és egészségi következményei:

Az ingatlanok állagmegóvása elengedhetetlen a bérlő életszínvonalának megőrzéséhez

ac) Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

Számottevően nem növeli az adminisztratív terheket.

b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet megalkotásával lehetővé válik az önkormányzat tulajdonát képező lakásállomány hasznosításának magasabb szintű megvalósítása, továbbá a rendelet megalkotásának elmaradása esetén fellépő veszteséges üzemeltetés megnehezítheti a városfejlesztési célok, valamint az önkormányzati bérlakások rentábilis üzemeltetésének az elérését.

c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: Az önkormányzati tulajdonú lakásokat kezelő Kft.-nél a feltételek biztosítottak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést és a mellékletét képező rendelet-tervezetet megvitatni és elfogadni szíveskedjen!

Püspökladány, 2024. november 19.


V a d a s z Ferenc
 polgármester

PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
.. /..... (.....) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletéről szóló
30/1996. (X. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Püspökladány Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2013. (IV. 4.) önkormányzati rendelet 52. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Állandó Bizottságai véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 30/1996. (X.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet 2025. január 1-jén lép hatályba, és hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

V a d á s z Ferenc
polgármester

K e s e r ú László
jegyző

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

„2. melléklet a 30/1996. (X. 30.) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzati bérlakások lakbéréről és egyéb szolgáltatásokról

a) Szociális alapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbérének mértéke területenként és komfortfokozatonként:

1. terület: Központi városrészbe (Csillag - Rákóczi - Bezerédi - IV. Béla - Szent István – Damjanich – Szigligeti – Gábor Áron – Kálvin tér – Széchenyi – Tompa Mihály – Kodály Zoltán – Bajcsy-Zsilinszky – Kiss Ferenc utcák által körülhatárolt terület) sorolt bérlakások,

2. terület: egyéb, a Központi városrészbe nem sorolt bérlakások.

	1. terület	2. terület
összkomfortos lakás	408 Ft/m ² /hó	385 Ft/m ² /hó
komfortos lakás	253 Ft/m ² /hó	247 Ft/m ² /hó
félkomfortos lakás	190 Ft/m ² /hó	173 Ft/m ² /hó
komfort nélküli lakás	109 Ft/m ² /hó	109 Ft/m ² /hó

b) A szociális alapon meghatározott lakbérű szakemberek részére juttatott bérlakások lakbérének mértéke: 408 Ft/m²/hó.

c) A költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbérének mértéke: 800 Ft/m²/hó.

d) A felek megállapodásának hiányában a bérlő által fizetett víz- és csatornahasználati díj mértéke havonta a lakásban életvitelszerűen tartózkodó személyek számának és személyenként 1 m³ fogyasztásnak a szorzata. Az éves norma a havi norma tizenkétszerese.

e) A megállapított lakbér összege az ÁFA-t nem tartalmazza”