

MÁTÉSZALKA VÁROS

Önkormányzat

Polgármesterétől

Mátészalka, Hősök tere 9.

Tel.: 44/501-358 Fax.: 501-360

E-mail: polgarmester@mateszalka.hu



Száma:2542/2014.

ELŐTERJESZTÉS

- Képviselő-testülethez -

- a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2008. (IV.22.) önkormányzati rendelet módosításáról –

Tisztelt Képviselő-testület!

Mátészalka Város önkormányzata Képviselő-testülete a 2014. évi lakáshasznosítási javaslatról szóló, 2014. március 13. napján kelt, 21/2014. számú határozatában a szociális-és költségalapú önkormányzati bérlakások vonatkozásában lakbéremelést határozott meg, és egyben felkérte Mátészalka Város Önkormányzat Polgármesterét, hogy a társadalmi és helyi viszonyokra tekintettel 30 napon belül készítsen mind a szociális , mind a költségalapú alapú önkormányzati bérlakások lakbéremelésére javaslatot és javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Lakástv.) biztosít lehetőséget a települési önkormányzatok képviselő-testületei számára, az önkormányzati tulajdonban lévő lakások, és helyiségek hasznosítására, bérletére vonatkozó helyi szabályainak meghatározására.

Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testülete a tulajdonában lévő lakások és helyiségek gazdálkodásának részletes szabályait, A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2008. (IV.22.) rendeletében (továbbiakban Rendelet) határozta meg.

Mátészalka Város Önkormányzatának a tulajdonában álló önkormányzati bérlakások lakbér mértékét összehasonlítottuk, két megyei, közel hasonló társadalmi, gazdasági helyzetű és nagyságú városával, Vásárosnamény és Fehérgyarmat adataival.

Mátészalkán – az összehasonlításban szereplő városokéhoz hasonlóan – a fizetendő lakbér mértéke komfortfokozat, alapterület és minőség szerint került differenciáltan meghatározásra.

Mátészalkán a szociális helyzet alapján bérbe adott fizetendő lakbér mértéke a következő:

- a) összkomfortos lakás esetén: 350 Ft/ m² /hó,
- b) komfortos lakás esetén: 228 Ft/ m² /hó,
- c) félkomfortos lakás esetén: 105 Ft/ m² /hó,
- d) komfort nélküli lakás esetén: 70 Ft/ m² /hó.

Rendeleti szabályozás szerint a lakbér 10-40 %-kal mérsékelhető, amennyiben a lakás műszaki állapota különösen (pl.: talajvíz miatti falnevesedés, falpenészedés, valamint aládúcolt állapot) kedvezőtlen.

A költségalapon bérbe adott lakás lakbér mértéke, a bérbeadás évében minimum a beruházási költség 2 %-a, első év letelte után 245 Ft/ m² /hó.

Vásárosnaményban a szociális helyzet alapján bérbe adott lakbére a következőképpen alakul:

- a) összkomfortos lakás esetén: 287 Ft/ m² /hó,
- b) komfortos lakás esetén: 187 Ft/ m² /hó,
- c) félkomfortos lakás esetén: 94 Ft/ m² /hó,
- d) komfort nélküli lakás esetén: 55 Ft/ m² /hó,
- e) szükséglakás esetén: 50 Ft/ m² /hó.

A költségalapon bérbe adott lakás lakbér mértéke:

- a) összkomfortos lakás esetén: 436 Ft/ m² /hó,
- b) komfortos lakás esetén: 293 Ft/ m² /hó,
- c) félkomfortos lakás esetén: 151 Ft/ m² /hó,
- d) komfort nélküli lakás esetén: 106 Ft/ m² /hó.

Fehérgyarmaton fizetendő lakbér mértéke szociális alapon bérbe adott lakások esetében:

- a) összkomfortos lakás esetén: 220 Ft/ m² /hó,
- b) komfortos lakás - gázkonvektorral -: 200 Ft/ m² /hó,
 - villanyfűtéssel - 150 Ft/ m² /hó,
 - egyéb fűtéssel - 130 Ft/ m² /hó,
- c) félkomfortos lakás esetén: 50 Ft/ m² /hó,
- d) komfort nélküli lakás esetén: 20 Ft/ m² /hó,

Szolgálati lakás esetén 360 Ft/ m² /hó.

Kitekintést tettünk megyeszékhelyünk, Nyíregyháza önkormányzati bérlakásai lakbér mértékére is, ahol nemcsak komfortfokozat szerint, hanem a lakás elhelyezkedésére, fekvésére tekintettel került differenciáltan megállapításra a lakbér mértéke.

I. övezetben:

- a) összkomfortos lakás esetén: 136 Ft/ m² /hó,
- b) komfortos lakás esetén: 130 Ft/ m² /hó,
- c) félkomfortos lakás esetén: 72 Ft/ m² /hó,
- d) komfort nélküli lakás esetén: 45 Ft/ m² /hó,
- e) szükséglakás esetén: 18 Ft/ m² /hó.

II. övezetben:

- a) összkomfortos lakás esetén: 312 Ft/ m² /hó,
- b) komfortos lakás esetén: 311 Ft/ m² /hó.

..

Költségelví önkormányzati bérlakások esetén 350 Ft/ m² /hó.

Nem szociális alapú bérlakások esetén:

- a) összkomfortos lakás esetén: 500 Ft/ m² /hó,
- b) komfortos lakás esetén: 499 Ft/ m² /hó.

A fenti összehasonlítás adatai ugyan nem indokolhatják városunkban a szociális alapú bérlakások lakbér mértékének emelését, de a példánkban szereplő két várossal szembeni gazdasági előnyök, a város területi elhelyezkedése, és frekvenciája, igen. A bérbeadói feladatokat ellátó Városfejlesztési Kft. 2014. március 2. napján, a Lakáshasznosítási javaslatához nyújtott írásos tájékoztatójában foglalt adatait is figyelembe véve, az összkomfortos és komfortos lakások esetében nem tesz javaslatot a lakbér mértékének emelésére, mivel a jelenlegi 350 Ft/ m² /hó, illetve a 228 Ft/ m² /hó értékek kifejezik ezen, lakások tényleges használati értékét, s fedezni képesek a lakások valódi fenntartási költségeit. Megjegyezni szükséges, hogy szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a lakás berendezésének karbantartásával, felújításával, illetve pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek továbbra is a bérlőt terhelik. Javaslatot tesz viszont a félkomfortos és a komfort nélküli bérlakások lakbér mértékének emelésére, mivel ezen lakásokra fizetendő 105 Ft/ m² /hó, illetve 70 Ft/ m² /hó értékek – a Városfejlesztési Kft. adatai szerint - nem fedezik a lakások valódi fenntartási költségeit.

A fentiekén túl javaslatot tesz továbbá a költségalapú bérlakások lakbér mértékének emelésére, mivel a 245 Ft/ m² /hó érték nem fejezi ki ezen, lakások tényleges használati értékét, s nem képesek fedezni a lakások valódi fenntartási költségeit. Megjegyezni tartom szükségesnek, hogy a költségalapú önkormányzati bérlakások esetében a bérlőt csak lakás berendezésének karbantartásával, felújításával kapcsolatos költségek terhelik, míg a pótlással, cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik. Ennek kifejezésre kell jutnia a lakbér mértékének megállapítása során.

A rendelet-tervezetben az értékek közel 40 %-os emelésére az alábbi táblázatban foglaltak szerint tesz javaslatot:

Szociális helyzet alapján:	jelenlegi lakbér mértéke:	javasolt lakbér mértéke:
Összkomfortos:	350 Ft/ m ² /hó	350 Ft/ m ² /hó
Komfortos:	228 Ft/ m ² /hó	228 Ft/ m ² /hó
Félkomfortos:	105 Ft/ m ² /hó	150 Ft/ m ² /hó
Komfort nélküli:	70 Ft/ m ² /hó	115 Ft/ m ² /hó

Költségalapú:	jelenlegi lakbér mértéke:	javasolt lakbér mértéke:
	245 Ft/ m ² /hó	350 Ft/ m ² /hó

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az előterjesztéshez mellékelte rendelet-tervezetet fogadja el.

Mátészalka, 2014. április 15.

Tisztelettel: Város



Szabó István
polgármester

RENDELET-TERVEZET

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2014. (.....)

önkormányzati rendelete

**a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2008.(IV.22) számú önkormányzati
rendelet módosításáról**

Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testülete A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 3. § (1) bekezdésben, valamint Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján eljárva A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2008. (IV.22.) rendelet (továbbiakban Rendelet) módosítására a következőket rendeli el.

1. §

A Rendelet 9. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének mértéke a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége alapján a következő:

- | | |
|----------------------------------|-----------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetén: | 350 Ft/m ² /hó, |
| b) komfortos lakás esetén: | 228 Ft/m ² /hó, |
| c) félkomfortos lakás esetén: | 150 Ft/m ² /hó, |
| d) komfort nélküli lakás esetén: | 115 Ft/m ² /hó.” |

2. §

A Rendelet 10. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A költségalapon bérbe adott összkomfortos lakások lakbére (1) bekezdés szerinti időtartam letelte után 350 Ft/m²/hó.”.

3. §

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A rendelet 2014. május hó 01. napján lép hatályba.

Szabó István
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az önkormányzati lakások esetében a szabályozás többszintű. Nem csupán A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályairól szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Lakástv.), hanem a Lakástv. alapján alkotott önkormányzati rendelet szabályait is figyelembe kell venni. Mátészalka Város Önkormányzata a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2008. (IV.22.) számú rendeletében (továbbiakban Rendelet) határozta meg a Mátészalka Város Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek hasznosítására vonatkozó helyi szabályokat. Az önkormányzatok rendeletalkotási joga korlátozott, a felhatalmazó rendelkezések a Lakástv. különböző §-aiban elszórtan találhatóak, és a rendelet tartalmát Lakástv. a 2. számú melléklete foglalja össze.

Mátészalka Város önkormányzata Képviselő-testülete a 2014. évi lakáshasznosítási javaslatról szóló, 2013. március 13. napján kelt, 21/2014. számú határozatában meghatározta mind a szociális alapú és költségalapú önkormányzati bérlakások lakbéremelését, és felkérte Mátészalka Város Önkormányzat Polgármesterét, hogy a társadalmi és helyi viszonyokra tekintettel 30 napon belül készítsen erre vonatkozóan javaslatot és azt terjessze a Képviselő-testület elé.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

Az 1. §-hoz

A bérlő fő kötelezettsége a lakbérfizetés. A lakbér a lakás használatának ellenértéke. Az önkormányzatnak rendeletében érvényesítenie kell, a „jó gazda”-ként kívánt helyi lakáspolitikai szempontokat. A lakásvagyonnal való gazdálkodásban a piaci, jövedelmezőségi és a szociális szempontokat együtt kell érvényesítenie. A lakberek mértékét úgy kell megállapítani, hogy azok ténylegesen fejezzék ki a lakások használati értékét, és fedezzék a valódi fenntartási költségeket.

A 2. §-hoz

A költségalapú lakások lakbér mértékének emelése szolgálja, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel, a lakásberendezések pótlásával, cseréjével kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

A 3. §-hoz

A javaslat a hatálybalépéssel összefüggő rendelkezéseket tartalmazza.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:	Előterjesztés a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2008. (IV.22.) önkormányzati rendelet módosításáról				
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen					
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás	Körmeyezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:	
A javaslat az önkormányzat tulajdonába álló bérlakások minél gazdaságosabb hasznosítását célozza meg. Az önkormányzat bérbeadó jogai erősítését és a bérlők méltányos érdekei védelmét is biztosítja.	Megfelel a 2014. évben elfogadott költségvetési rendeletben foglaltaknak.	nem releváns	nem releváns	nincs	
A rendelet megalkotása szükséges, mert: Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2014. számú határozata.					
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: negatív költségvetési hatások					
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:					
Személyi:	Szervezeti:	Tárgyi:		Pénzügyi:	
A már meglévő ügyintézői háttér.	A jelenleg meglévő Jegyzői Iroda Igazgatási Csoportján belül	A meglévő feltételeken kívül többlet nem szükséges		2014. évi költségvetésben foglaltakkal összhangban készült.	

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA:

Ikt.sz.: 2542/2014.

Előterjesztés a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2008. (IV. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról

Előterjesztés készítéséért felelős(ök): Marótiné Biró Gyöngyvér

Előterjesztés véleményezése:

NÉV: Dr. Hadi Éva Önkormányzati és Jogi Iroda vezetője	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés és a rendelettervezet a formai és tartalmi követelményeknek mindenképpen megfelel. Balogh Róbert
NÉV: Hirschmanné Marosi Anna Pénzügyi Iroda vezetője	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: A lakások és helyiségek bérletéről szóló rendelet módosítását jóváhagyom, feltéve, hogy a lakások bérleti díja nem emelkedik, hanem a lakások bérleti díja a lakások bérleti díjának megfelelően lesz. H
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: Ellenőrzés időpontja: 2014. április 15.	Előterjesztést jóváhagyta: 2014. április 15. [Signature]