

Nyilvános ülés anyaga
Tárgyalja: Humánpolitikai Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 18/2018. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2019. január 1-től hatályos, az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 18/2018. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 33. § (3) alapján csak összkomfortos lakás jelölhető ki értékesítésre. Több bérlőtől is érkezett olyan szándék, hogy az általa bérelt önkormányzati bérlakást a jövőben szeretné megvásárolni. Javaslom, hogy a rendelet módosítás adja meg a lehetőséget az Önkormányzatnak, hogy a későbbiekben akár komfortos bérlakást is kijelölhessen elidegenítésre. Az értékesítésre történő kijelölés természetesen ezt követően is minden esetben képviselő-testületi határozat alapján történhet.

A bérlakásokat kezelő Herpály-Team Kft. javaslatot készített a lakbérek emelésére vonatkozóan. A jelenleg érvényben lévő lakbéreket még a 16/2009. (V. 29.) önkormányzati rendelet állapította meg. **2009. július 1. óta (Ft/m²/hó értéken):**

- a komfort nélküli lakások bérleti díja 35 Ft,
- a félkomfortos lakások bérleti díja 45 Ft,
- a komfortos lakások bérleti díja 135 Ft,
- az összkomfortos lakások bérleti díja 350 Ft,
- az Árpád utcai összkomfortos, nyugdíjasházi lakások bérleti díja 260 Ft (2004 óta).

Az évek óta szükséges karbantartási és felújítási feladatok elvégzéséhez elengedhetetlen a lakbérek nagyobb mértékű emelése. Jelenleg a Béke utcai, félkomfortos lakások havi bérleti díja 1575-Ft. A javasolt módosítást követően havi 8750-Ft lenne a bérleti díj. Az emelés mértéke nagyon nagy tűnik, azonban a jelenlegi irreálisan alacsony bérleti díjakkal számolva a Herpály-Team Kft. az épületek állagmegóvási feladatainak sem tud eleget tenni.

A komfort nélküli (pl: Kossuth u. 86., Tardy u. 16., Dózsa Gy. u. 59.), többnyire 30-50 m² területű lakások bérleti díja a jelenlegi 1050-1750-Ft-ról 4500-7500-Ft-ra nőne.

Egy 50 m² területű komfortos bérlakás bérleti díja jelenleg 6750-Ft. A javasolt 350-Ft-tal számolva ez 17.500-Ft-ra nőne.

Az összkomfortos lakások bérleti díja egységesen 500-Ft-ra emelkedne. Ez magában foglalja az Árpád utcai nyugdíjasház 36 m²-es lakásait és a Kórház területén lévő bérlakásokat is.

A mellékelt táblázatban látható, hogy a havi lakbér bevételek megduplázódnának, éves szinten pedig közel 17 millió forinttal nőne a lakbérekből származó bevétel. A lakók fizetési fegyelmét továbbra is a rövid időszakokra megkötött szerződésekkel lehetne előmozdítani.

A rendelet módosítást követően a bérlőket a Herpály-Team Kft. értesíti a lakbér változásról, javaslom, hogy a rendelet 2020. március 1-től lépjen hatályba.

Berettyóújfalu, 2020. január 22.


Muraközi István
polgármester

Előzetes hatásvizsgálat
Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére,
valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 18/2018. (XI. 30.)
önkormányzati rendelet módosításához

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a értelmében a jogszabályok előkészítőjének előzetes hatásvizsgálat elvégzésével kell felmérnie a szabályozás várható következményeit. Önkormányzati rendelet esetében az előzetes hatásvizsgálat eredményéről az önkormányzat képviselő-testületét kell tájékoztatni a rendelet elfogadását megelőzően.

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A lakbérek eddigiekhez képest jelentős emelésére kerül sor, azonban a jelenlegi, több mint 10 éve változatlan lakbérekből befolyó összegekből a bérlakás állomány karbantartása, felújítása, felelős kezelése nem oldható meg. A lakbérbevételek megduplázódása várható.

Környezeti, egészségi hatása:

Környezeti, egészségi hatást a korábbiakhoz képest nem gyakorol a szabályozás

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

A bérleti szerződések módosítása, a bérlők értesítése szükséges.


A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szerinti, rendeletben kötelezően szabályozandó területek miatt szükséges önkormányzati lakásrendelet megléte.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához a személyi, szervezeti, tárgyi feltételek biztosítottak.

Berettyóújfalu, 2020. január 22.


Dr. Körtvélyesi Viktor
jegyző

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének**/2020. () önkormányzati rendelete**

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 18/2018. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

TERVEZET

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontja alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 2. számú mellékletében foglalt felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja szerinti feladatkörében eljárva, a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 17/2019. (XI. 1.) önkormányzati rendelet 2. sz. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Berettyóújfalu Város Önkormányzata Humánpolitikai Bizottsága és Pénzügyi Bizottsága véleményének kikérésével az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 18/2018. (XI. 30.) önkormányzati rendeletet az alábbiak szerint módosítja:

1. §

A rendelet 33. § (3) bekezdés az alábbiakra módosul:

„(3) A Képviselő-testület kizárólag komfortos és összkomfortos lakásokat jelölhet ki elidegenítésre.”

2. §

A rendelet 1. számú melléklete helyébe jelen rendelet 1. számú melléklete lép.

3. §

Ez a rendelet 2020. március 1-jén lép hatályba.

polgármester

jegyző

1. számú melléklet a .../2020. (.....) önkormányzati rendelethez

-Szociális helyzet alapján, költségelven és piaci alapon bérbe adott lakások esetében a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező lakbér mértéke (bruttó):

Komfortfokozat	Szociális helyzet alapján bérbe adott (Ft/m ² /hó)	Költségelven bérbe adott (Ft/m ² /hó)	Piaci elven bérbe adott (Ft/m ² /hó)
összkomfortos	-	500	-
komfortos	350	400	-
félkomfortos	250	-	-
komfort nélküli	150	-	-

-Az Árpád u. 1. szám alatti nyugdíjasházi bérlakások bérleti díja 500-Ft/m²/hó.

-Bérlőkijelölési jog alapján bérbe adott lakások bérleti díja 500-Ft/m²/hó.

- Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 18/2018. (XI. 30.) önkormányzati rendelet hatályba lépését megelőzően, szociális helyzet alapján bérbe adott összkomfortos lakások bérleti díja 500 Ft/m²/hó.

Javaslat
2020. januári Képviselő-testületi ülés
lakbér összegek módosításához

Ikt.sz. : 14/2020

A növekvő árakat nem követték a lakbér emelések, hiszen 2009 óta érdemben 2018-ban került sor az önkormányzati lakbér rendelet felülvizsgálatra, de az akkor elfogadott rendeletben sem került sor a lakberek emelésére. Az évek óta indokolttá és szükségessé váló, valamint a folyamatos karbantartást szolgáló feladatokat nem lehetett elvégezni.


A bérlakások legfontosabb karbantartási, felújítási feladatai: villanyhálózat teljes felújítása, nyílászárók cseréje – felújítása, külső falazatok felújítása, vezetékek cseréje (melyek nem lettek elvégezve).

A jelenleg érvényben lévő lakberek mértékét módosító javaslat:

1. Összkomfortos bérlakások esetében jelenleg a 350.- Ft/m²/hó, a költség elvera bérbe adott önkormányzati bérlakások lakbér összegével legyen azonos mértékű 500.- Ft/m²/hó.
 - hőszigetelt nyílászáró csere
 - villanyhálózat felújítás
2. Komfortos bérlakások esetében a jelenlegi 135.- Ft/ m²/hó helyett legyen 350.- Ft/m²/hó.
 - az épületek teljes külső felújítása, szigetelése, szakaszosan
3. Félkomfortos: a jelenlegi 45.- Ft/m²/hó helyett legyen 250.- Ft/m²/hó.
 - teljes felújítás indokolt
4. Komfort nélküli bérlakások: a jelenlegi 35.- Ft/m²/hó helyett legyen 150.- Ft/m²/hó.
 - Kossuth u.86.sz. kiváltása
5. Árpád u. 1. : a jelenlegi 260.- Ft/m²/hó helyett legyen 500.- Ft/m²/hó.
 - külső felület nagyjavítása
6. Herpály utcán lévő (volt kórházi lakások): a jelenlegi 260.- Ft/m²/hó helyett legyen 500.- Ft/m²/hó.
 - nyílászárók cseréje, külső felület nagyjavítása, szennyvízhálózat, önálló fűtési rendszer kialakítása,

A javaslatban szereplő lakberek díjemeléséből elsősorban a szükségessé váló karbantartási feladatok, majd a fentebb felsorolt felújítások megvalósítása szükséges.

Berettyóújfalu, 2020. 01. 10.


Bondár Sándor
ügyvezető igazgató

HERPÁLY TEAM
Építészeti és Szolgáltató Kft.
4100 Berettyóújfalu, József A. út. 25. (B)
Levegő utca 09-03-601011
Ért. sz.: 11733044-20027029
Adószám: 11733044-20027029

Lakbér mértékére módosító javaslat 2020.01.10.

Komfort fokozat		lakás szám	Bérlők: m2	Jelenlegi ár Ft/m ² /hó	Összesen Ft/hó	Javasolt ár Ft/m ² /hó	Összesen Ft/hó	Különbözet Ft/hó	Éves Különbözet Ft/év	Infláció Kintlévős. Ft/év	Karbantart. Marad Ft/év
Összkomfortos	Bessenyei ltp., József A.ltp., Radnóti u. 3., Dózsa Gy.ltp.	17	964	350	337 400	500	482 000	144 600	1 735 200	-173 520	1 561 680
Komfortos	Társasház Péterszegi 1.	7	363								
	Társasház Péterszegi 4.	3	157								
	Társasház Honvéd u.7/b-c	3	203								
	Pétersz.ltp.2., Pétersz.ltp.3., Honvéd u.7/a.,	7	391								
	Társasház Toldi u.11.sz.	1	83								
	József A.u.1., Petőfi 23. Lenkei 13., Akácós 4., Akácós 29. Esze T.3.	13	670								
	Összesen:	34	1867	135	252 045	350	653 450	401 405	4 816 860	-481 686	4 335 174
Fél komfortos	Béke u.51.	6	210	45	9 450	250	52 500	43 050	516 600	-51 660	464 940
Komfort nélküli	Társasház Toldi u.11.	2	82								
	Társasház Dózsa Gy.u.59.	6	227								
	Kossuth u.86, Tardi 16., Csokonai u.7., Bocskai u.70., Budai N.A.3.,Határ u. 31., Akácós u.44.sz.	21	831								
	Összesen:	29	1140	35	39 900	150	171 000	131 100	1 573 200	-157 320	1 415 880
Összkomfortos	Árpád.u.1/e 8.lak. Ny.ház	8	288	260	74 880	500	144 000	69 120	829 440	-82 944	746 496
Összkomfortos	Herpály u. kórházi lakások	42	2536	260	659 360	500	1 268 000	608 640	7 303 680	-730 368	6 573 312

Mindösszesen: 136 7 005 1 373 035 2 770 950 1 397 915 16 774 980 -1 677 498 15 097 482