

KH/4548-1/2022.

ELŐTERJESZTÉS

Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. július 27-i ülésére

Tárgy: Az önkormányzati lakások bérletéről, elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet módosítása

Előterjesztő:

Dr. Kelemen Márk
polgármester

Az előterjesztést készítette

Ferencz Péter
beruházási és közbeszerzési referens

Véleményezésre és tárgyalásra
megkapta:

A képviselő-testület bizottságai

Törvényességi véleményezésre
megkapta:

Vincze Miklós
jegyző

Jóváhagyom:

Vincze Miklós
jegyző

Pénzügyi iroda részéről látta:

Halcsikné Szabó Ágnes
penzügyi iroda vezető

Döntési javaslat: rendelet-tervezet
Döntési változatok száma: 1
Melléklet: rendelet-tervezet, hatásvizsgálati lap,

Kerekegyháza Város Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS

Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. július 27-i ülésére

Tárgy: Az önkormányzati lakások bérletéről, elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

A T. Képviselő-testület az önkormányzati lakások bérletéről, elidegenítéséről szóló 7/2015. (II. 26.) önkormányzati rendeletét 2015. évben alkotta meg, amelynek módosítására 2019. novemberében került sor, utoljára. A koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges gazdasági intézkedésről szóló 603/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet, majd ezt követően a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 147. §-ában foglaltak alapján 2021-2022. években eddig nem volt lehetőségünk az önkormányzati hatáskörbe tartozó **bérleti díjak**, térítési díjak felülvizsgálatára. Az elmúlt időszak negatív gazdasági folyamataira való reflektálás érdekében mindenképpen szükséges a rendeletben meghatározott díjak felülvizsgálata. A felülvizsgálat egyik fő oka a lakáspiacon bekövetkezett változások (albérleti díjak növekedése, CSOK támogatás eredményeként megnövekedett a lakásépítések száma), a másik nagyon erőteljes gazdasági ok az ukrán háború miatt kialakult inflációs folyamatok, a bérlakásokba beépített gépek, berendezések (pl: kazán, tűzhely, stb.) beszerzési árának jelentős növekedése, a munkaerő – a minimálbéremelkedések – árának folyamatos növekedése. Az ismertetett negatív gazdasági hatások ellensúlyozása, a bérleti díjak értékállósága megőrzése érdekében egységesen – a 2020. január óta alkalmazott díjakhoz képest – 40%-os mértékű emelést javaslok megállapítani:

Lakás	alapterület	2020.01.01			2022.09.01				
		m2/Ft	bérleti díj	20%	bérleti díj	30%	bérleti díj	40%	bérleti díj
1. sz. lakás bérleti díj	79	590 Ft	46 600 Ft	708 Ft	55 920 Ft	767 Ft	60 580 Ft	825 Ft	65 175 Ft
2.,5.,6.,9.,10.,13.,14.,17.,18.,sz.lakások bérleti díja:	77	590 Ft	45 400 Ft	708 Ft	54 480 Ft	766 Ft	59 020 Ft	825 Ft	63 560 Ft
3.,4.,7.,8.,11.,12.,15.,16.,19.,sz.lakások bérleti díja:	42	698 Ft	29 300 Ft	837 Ft	35 160 Ft	907 Ft	38 090 Ft	977 Ft	41 020 Ft
20. sz. lakás bérleti díja:	44	698 Ft	30 700 Ft	837 Ft	36 840 Ft	907 Ft	39 910 Ft	977 Ft	42 980 Ft
szolgálati lakás	100	432 Ft	43 200 Ft	518 Ft	51 840 Ft	562 Ft	56 160 Ft	605 Ft	60 480 Ft
szolgálati lakás	94	432 Ft	40 600 Ft	518 Ft	48 720 Ft	561 Ft	52 780 Ft	605 Ft	56 840 Ft
szolgálati lakás	38	432 Ft	16 400 Ft	518 Ft	19 680 Ft	561 Ft	21 320 Ft	605 Ft	22 990 Ft

A költségalapú bérlakásaink esetében a kisebb lakások négyzetméter alapú egységára azért magasabb, mint a nagyobbak, mert a jelentkező fajlagos üzemeltetési, karbantartási költségek magasabbak (pl: kazáncsere azonos költség, de kisebb területre kell leosztani), másrészt ezen lakásokra nagyobb a kereslet is.

A rendelet-tervezet részletes indokolása:

ad. 1. §

A 2022. szeptember 1. napjától alkalmazandó bérleti díjakat határozza meg az alaprendelet 2. melléklete módosításával.

ad. 2. §

Az önkormányzati rendeletnek a jogszabályszerkesztésről szóló IRM rendeleti megfelelést biztosítja: a rendeletből törlésre kerülnek a nevesített alcímek.

ad. 3. §

A hatályba léptető rendelkezéseket tartalmazza: 2022. szeptember 1. napja, biztosítja a technikai deregulációt is (hatályon kívül helyezés).

Az egyszerűsített hatásvizsgálati lap az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendelettervezetet elfogadni szíveskedjenek.

Kerekegyháza, 2022. július 20.

Dr. Kelemen Márk
polgármester

1. számú melléklet:
Hatásvizsgálati lap:

Egyszerűsített hatásvizsgálat lap					
Hatásvizsgálat típusa*	előzetes / utólagos				
Vizsgálat ideje	2022.07.20.				
Vizsgált rendelet megnevezése	Az önkormányzati lakások bérletéről, elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet felülvizsgálata				
1. lépés: Stakeholder elemzés - az egyszerűsített módszertan alapján					
	Érintett 1	Érintett 2	Érintett 3	Érintett 4	Érintett 5
Azonosított Stakeholderek (érintetti csoportok) megnevezése:	önkormányzat és szervei	lakosság	üzemeltető		
Céljaik azonosítása (pénzügyi, szakmai, kényelmi):	szabályszerű, önkormányzati lakások bérlete és elidegenítése	egyszerű, átlátható lakásbérlet	gazdaságos szolgáltatás nyújtása,		
Viselkedésük (semleges vagy blokkoló):	támogató	semleges	támogató		
2. lépés: Vizsgálendő hatások azonosítása					
Vizsgálendő hatás	Lakosságra gyakorolt hatás	Foglalkoztatásra, szociális helyzetre gyakorolt hatás	Környezetre gyakorolt hatás	Gazdaságra, költségvetésre gyakorolt hatás	Egészségre gyakorolt hatás
Hatás (probléma) leírása	kiadható lakás bérlemények növekedése	helyi munkavállalás elősegítése	nem jellemző	árbevétel	nem jellemző
Melyik Stakeholder csoporttal kapcsolatos?	önkormányzat és szervei	helyi munkavállalók	nem jellemző	üzemeltető, önkormányzat	nem jellemző
Hatása a Stakeholder csoportra:	szolgáltatás nyújtása, igénybe vétele				
Érintett jogszabályi rendelkezés/ek		rendelet felülvizsgálata	rendelet felülvizsgálata	rendelet felülvizsgálata	rendelet felülvizsgálata
3. lépés: a rendeletben foglaltak megvalósításának számszerűsítése (egyszerűsített CBA elemzés)					
Költségbecslés	Számszerűsíthető költség tétel**	bérleti díj emelése			

Számszerűsítendő költség mértéke	alapterület		2022.09.01
		40%	bérleti díj
	79	825 Ft	65 240 Ft
	77	825 Ft	63 560 Ft
	42	977 Ft	41 020 Ft
	44	977 Ft	42 980 Ft
	100	605 Ft	60 480 Ft
	94	605 Ft	56 840 Ft
	38	605 Ft	22 960 Ft
Egyéb költségek*** megnevezése	n.a		
Egyéb költség számszerűsített mértéke**** (pl.: esetleges kártérítés)	n. a		
Költség mennyisége	n.a		
Számítás eredménye	n.a		
Költség várható mértéke	<i>(számszerűsíthető költség mértéke + egyéb költség számszerűsített mértéke) x költség mennyisége =</i>		
Számítás eredménye			
Várható haszon mértéke	Előre nem becsülhető.		
Várható költség mértéke a várható haszonhoz képest	<u>alacsony</u> / közepes / magas		
Szabály módosítás szükséges*	igen / nem (önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése)		
Egyéb javaslat	Közzététel a helyben szokásos módon: honlap, hírlevél, hirdetőfalak, nemzeti jogszabálytár		