

KH/5447-1/2024.

ELŐTERJESZTÉS

Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. november 27-i ülésére

Tárgy: Az önkormányzati lakások bérleti díjának felülvizsgálata

Előterjesztő:

dr. Kelemen Márk
polgármester

Az előterjesztést készítette:

Halcsikné Szabó Ágnes
pü irodavezető

Vincze Miklós
jegyző

Véleményezésre és tárgyalásra
megkapta:

A képviselő-testület bizottságai

Törvényességi véleményezésre
megkapta:

Verosztáné Csorba Mónika
aljegyző

Jóváhagyom:

Verosztáné Csorba Mónika
aljegyző

Pénzügyi iroda részéről látta:

Halcsikné Szabó Ágnes
pénzügyi irodavezető

Döntési javaslat: határozat-tervezet
Döntési változatok száma: 1
Melléklet: díjjavaslat

Kerekegyháza Város Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS

Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. november 27-i ülésére

Tárgy: Az önkormányzati lakások bérleti díjának felülvizsgálata

Tisztelt Képviselő-testület!

A T. Képviselő-testület az önkormányzati bérlakások bérbeadására vonatkozó új szabályrendszerét – a kormányhivatali átfogó ellenőrzést követően, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Ltv.) előírtaknak való teljeskörű megfeleltetés érdekében – a 27/2023. (XII. 21.) önkormányzati rendeletében határozta meg, melynek egyik legjelentősebb változása az elmúlt időszakhoz képest az volt, hogy a Ltv. nem ismeri a szolgálati lakásként addig alkalmazott bérbeadási fogalmat, csak piaci elvű bérlakás; költségelvű bérlakás, szociális bérlakás jogcímeiken lehet bérbeadni a bérlakásokat. Így a központi volt „szolgálati” lakásainkat a költségelven bérbeadandó bérlakások közé soroltuk át. A Ltv.-ben alapelveként került meghatározásra, hogy a költségelvű bérlakások esetében biztosítani kell a bérleti díj értékállóságát, és a ráfordítások ellenértéke biztosítását. A 2023-as felülvizsgálat során az ismertetett törvényi előírás és a negatív gazdasági hatások ellensúlyozása, a bérleti díjak értékállósága megőrzése érdekében az Erdő utcai költségelvű bérlakások esetében 10%-os mértékű emelést, míg a központi költségelvű bérlakások esetében a bérleti díjak felzárkóztatása érdekében 20%-os mértékű emelést hajtottunk végre. A felzárkóztatást a továbbiakban is folytatni szükséges, ezért az Erdő utcai költségelvű bérlakások esetében 15%-os mértékű emelést, míg a központi költségelvű bérlakások esetében 25%-os mértékű emelést javaslok. Ezen emelt díjak nem érik el Településünkön az átlagosan kialakult albérleti díjakat. A költségelvű bérlakásaink esetében a kisebb lakások négyzetméter alapú egységára azért magasabb, mint a nagyobbak, mert a jelentkező üzemeltetési, karbantartási költségek azonosak (pl: kazáncsere azonos költség, de kisebb területre kell leosztani), másrészt ezen lakásokra nagyobb a kereslet is.

A 2025. évi díjemelési javaslatot az alábbiak szerint mutatom be:

Növelés mértéke %			105%	110%	115%	120%	125%
Lakcím	Bérlemény alapterülete (m ²)	2024.02.01 Ft/m ²	2025.02.01	2025.02.01	2025.02.01	2025.02.01	2025.02.01
Erdő u. 1 db	44	1 075 Ft	1 129 Ft	1 183 Ft	1 236 Ft		
Erdő u. 9 db	42	1 075 Ft	1 129 Ft	1 183 Ft	1 236 Ft		
Erdő u. 9 db	77	908 Ft	953 Ft	999 Ft	1 044 Ft		
Erdő u. 1 db	79	908 Ft	953 Ft	999 Ft	1 044 Ft		
Növelés mértéke %			105%	110%	115%	120%	125%
Szt. István tér 3 db	100	726 Ft	762 Ft	799 Ft	835 Ft	871 Ft	908 Ft
Szt. István tér 15-1.	94	726 Ft	762 Ft	799 Ft	835 Ft	871 Ft	908 Ft
Szt. István tér 15-2.	38	726 Ft	762 Ft	799 Ft	835 Ft	871 Ft	908 Ft
Szt. István tér 3.	100	726 Ft	762 Ft	799 Ft	835 Ft	871 Ft	908 Ft

A szociális alapon történő bérbeadás esetében a költségelví bérleti díjak 50%-os mértéke alkalmazandó.

A Ltv. 79. § (1) bekezdése értelmében: „Az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.”

Ezen előírásnak jelen döntésünk alapján tudunk eleget tenni, így a soron következő ülésünkön tudjuk majd a rendelet-tervezetet elfogadni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a díjjavaslatról dönteni szíveskedjen.

Kerekegyháza, 2024. november 21.

dr. Kelemen Márk
polgármester

Határozat-tervezet

...../2024. (XI. 27.) sz. Kth.

Kerekegyháza Város Önkormányzata tulajdonában álló bérlakások bérleti díja meghatározása

Határozat

1./ Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete, mint Kerekegyháza Város Önkormányzata tulajdonában álló bérlakások tulajdonosa a 2025. február 1. napjától alkalmazandó bérleti díjakat az alábbiak szerint határozza meg:

Megnevezés	Bérleti díj 2025. február 01. napjától
Költségelví bérlakások bérleti díja:	
Központi bérlakások díja	908 Ft/m ²
Kislakások bérleti díja	1236 Ft/m ²
Nagylakások bérleti díja	1044 Ft/m ²
Szociális bérlakások bérleti díja:	
Kislakások bérleti díja	618 Ft/m ²
Nagylakások bérleti díja	522 Ft/m ²

Felelős: dr. Kelemen Márk polgármester

Határidő: 2025. február 1.

2./ A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a fenti bérleti díjakat tartalmazó lakásrendelet-tervezetet - Lakástörvény 79. § (1) bekezdésében szabályozott véleményezést követően – soron következő képviselő-testületi ülésre terjessze be, annak elfogadása érdekében.

Felelős: dr. Kelemen Márk polgármester

Határidő: 2024. december 31.