

**Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló
5/2016. (III.11.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Előterjesztő: Kiss Sándor
önkormányzati képviselő
Előkészítő: Településfejlesztési Osztály

Ózd, 2020. február 13.

**Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló
5/2016. (III.11.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 2/2018. (III.26.) önkormányzati rendelet 5. melléklet 1.2.1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Ügyrendi és Rendészeti Bizottság, az 5. melléklet 2.2.4. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi és Gazdasági Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 5/2016. (III.11.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 7. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„7.§

(1) A szociális helyzet alapján bérebe adható bérlakások bérleti díja (alaplakbér):

- | | |
|----------------------------------|----------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetén: | 248,- Ft/hó/m ² |
| b) komfortos lakás esetén: | 213,- Ft/hó/m ² |
| c) félkomfortos lakás esetén: | 110,- Ft/hó/m ² |
| d) komfort nélküli lakás esetén: | 69,- Ft/hó/m ² |

(2) Ezeket a bérleti díjakat kell alkalmazni az 1994. január 1. előtt keletkezett, kiutalással létrejött bérleti jogviszonyok, valamint a 2. függelék szerinti magasabb komfortfokozatú szociális bérlakások, továbbá a Nyugdíjasok Házában lévő bérlakások vonatkozásában is.”

2.§

A Rendelet 10. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„10.§

Az uniós forrásból felújított magasabb komfortfokozatú szociális bérlakások bérleti díja:

- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| a) komfortos lakás esetén: | 281,- Ft/hó/m ² |
| b) félkomfortos lakás esetén: | 145,- Ft/hó/m ² ” |

3. §

A Rendelet 14. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„14.§

Az önkormányzat tulajdonában lévő piaci alapon bérbe adott lakások bérleti díja (licitlakbér):

- a) összkomfortos lakás esetén: 408,- Ft/hó/m²
- b) komfortos lakás esetén: 350,- Ft/hó/m²
- c) félkomfortos lakás esetén: 179,- Ft/hó/m²
- d) komfort nélküli lakás esetén: 113,- Ft/hó/m²”

4. §

A Rendelet 16. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A költségelven bérbe adható lakások bérleti díja (alaplakbér):

- a) Ózd, 48-as út 5-7. szám: 456,- Ft/hó/m²
- b) Ózd, Bartók Béla út 2. szám: 456,- Ft/hó/m²”

5. §

Ez a rendelet 2020. március 1. napján lép hatályba és a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.

Dr. Almási Csaba
jegyző

Janiczak Dávid
polgármester

Általános indokolás

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019. december havi ülésén döntött arról, hogy Ózd Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 5/2016. (III.11.) önkormányzati rendelete bérleti díjak megállapítására vonatkozó rendelkezéseit egy ad-hoc bizottság vizsgálja felül. A bizottság elsődleges feladata a díjemelés szükségességének vizsgálata volt.

Ózd városában 2011-ben volt utoljára bérleti díj emelés, a jelenlegi bérleti díjak egyrészt messze elmaradnak a piaci bérleti díjaktól, másrészt az üzemeltetéshez kapcsolódó költségek az utóbbi 10 évben drasztikusan megemelkedtek.

A bizottság megállapításai szerint azzal, hogy az önkormányzat 9 éven keresztül nem emelte meg a bérleti díjakat, a lakásbérlőknél jelentős mértékű megtakarítás volt érzékelhető, azonban emiatt a másik oldalon a bérbeadónál jelentős bevételkiesés keletkezett. Az elmúlt 9 év a lakásbérlőknek kedvezett, hiszen nem kellett évről-évre az emelt, majd az emelt bérleti díjra vetített ismételten emelt bérleti díjat megfizetniük.

A piaci bérleti díjak alakulásánál leszögezhető, hogy 2011-2018. közötti időszakban egy kétszobás összkomfortos lakás piaci bérleti díja a lakás állapotától függően 15-25.000,- Ft/hó összeg körül mozgott. 2018. évtől radikális emelkedés volt tapasztalható a magántulajdonú lakások piaci bérleti díjai tekintetében. A bérleti havi díjak 2018. évben 35-40.000,- Ft-ra nőttek, jelenleg a piaci lakásbérleti díjak 60-80.000,- Ft/hó összegben realizálódnak.

Ezzel szemben az önkormányzati lakások bérleti díjai a piaci bérleti díjaktól messze elmaradnak. Egy kétszobás összkomfortos önkormányzati bérlakás lakbére alapterülettől függően megközelítőleg 18.000,- Ft/hó, melyet - a bérbeadó javaslata szerint - célszerű lenne legalább 25.000,- Ft/hó összegre felemelni. Ez alapján még a cca.40%-os emeléssel is kevesebb mint a fele összegért bérelhetnének továbbra is önkormányzati bérlakást az arra igényt tartók. Előzetes kalkuláció alapján, a bérbeadó jelenlegi bérlakás állományát figyelembe véve a 40%-os emelés egy évben 36,5 M Ft-os kiszámlázott többletbevételt eredményezne, melyből többletbevételként legalább 25 M Ft realizálna.

Az ad hoc bizottság - tekintettel arra, hogy az elmúlt 9 év elmaradását ne egyszerre terheljék a bérlőkre -, a bérbeadó javaslatától eltérő, a lakosságra nézve kedvezőbb feltételeket megállapító javaslatot fogadott el, mely szerint a lakbér mértékére egyszeri 25 %-os (a költségelvű bérlakások esetében cca.7%-os) emelést javasolt azzal, hogy a jövő évben felül kell vizsgálni a további emelés indokoltságát a lakáspiaci helyzet és a jövedelmi viszonyok alakulására tekintettel.

A rendelet-tervezet a 25%-os (a költségelvű bérlakások esetében cca.7%-os) emelést tartalmazza.

Mindezek alapján a lakosság igényeit, valamint a bérbevevők szociális helyzetét figyelembe véve, - elkerülendő az egyszeri jelentős mértékű többletkiadást, - az alábbiak szerint javasolt az emelés mértéke egyes lakástípusokra lebontva:

Alaplakbér, szociális lakbér	Emelés mértéke (különbözlet Ft/m²)
Összkomfortos	50
Komfortos	43
Félkomfortos	22
Komfort nélküli	14

Licitlakbér	Emelés mértéke (különbözlet Ft/m²)
Összkomfortos	82
Komfortos	70
Félkomfortos	36
Komfort nélküli	23

Emelt szociális	Emelés mértéke (különbözlet Ft/m²)
Komfortos	56
Félkomfortos	29

Költségelvű	Emelés mértéke (különbözlet Ft/m²)
48-as út 5-7.	30
Bartók B. út 2.	17

Egy kétszobás összkomfortos önkormányzati bérlakás lakbére alapterülettől függően megközelítőleg 18.000,- Ft/hó, összegről 22.500,- Ft/hó összegre emelkedik. A bérbeadó esetében az emelést követően 2020-ban cca. 19 M Ft többlet kiszámlázott többletbevételt jelent, melyből arányosan cca. 14 M Ft realizálódhat.

Az emelésből származó többletbevételt a bérbeadó az alábbi célokra kívánja fordítani:

- ingatlanok felújítása (ideértve a temetőket és piacot is),
- gépjárműpark fejlesztése,
- eszközfejlesztés (szerszámok, informatikai hálózat, kamerák felszerelése stb.),
- bérfejlesztés.

Az emelés gazdaságilag indokolt és ésszerű, **hangsúlyozva, hogy az emelt bérleti díjak még mindig csak a jelenlegi piaci bérleti díjak megközelítőleg egyharmadát érik el**, tehát még mindig a legtakarékosabb megoldás önkormányzati bérlakást bérelni azoknak a személyeknek, akik lakhatása saját ingatlantulajdon hiányában csak így biztosítható.

A jelenlegi emelés egyszerre nem jelentős mértékű, azonban – ahogyan ez a bizottsági ülésen is elhangzott – a jövő évben a gazdasági és lakáspiaci helyzet alakulására tekintettel vissza kell térni a díjak felülvizsgálatára.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A szociális helyzet alapján bérbe adható bérlakások bérleti díját tartalmazza, továbbá pontosításra szorult, hogy ezen bérleti díjakat kell alkalmazni a Nyugdíjasok Házában lévő bérlakások esetében is.

2. §-hoz

Az uniós forrásból felújított magasabb komfortfokozatú szociális bérlakások bérleti díját tartalmazza.

3. §-hoz

A piaci alapon bérbe adott lakások bérleti díját tartalmazza.

4. §-hoz

A költségelven bérbe adható lakások bérleti díját tartalmazza.

5. §-hoz

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

TÁJÉKOZTATÁS ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATRÓL
a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § alapján

1. Az önkormányzati rendelet-tervezet címe:

Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 5/2016. (III.11.) önkormányzati rendelet módosításáról.

2. A képviselő-testületi ülés időpontja:

2020. február 13.

3. Társadalmi hatások

A rendelet-tervezet elfogadásával a bérlőknek jelentősebb terhet jelent a bérleti díjak kifizetése, ugyanakkor a keletkezett többletbevétel a bérbeadó gazdasági helyzetét javítja.

4. Gazdasági hatások

A bérlakások bérleti díjának emelése a bérbeadó és a tulajdonos Önkormányzat költségvetési, gazdasági helyzetét javítja.

5. Költségvetési hatások

A rendelet-tervezet elfogadásának költségvetési hatása a megemelt bérleti díjakból származó többletbevétel, mely a költségvetés helyzetét erősíti.

6. Környezeti következmények

A rendelet-tervezet elfogadásának nincs környezeti következménye.

7. Egészségi következmények

A rendelet-tervezet elfogadásának nincs egészségi következménye.

8. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet-tervezet elfogadásának nincs adminisztratív hatása.

9. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet-tervezet elfogadása révén növekszik a bérbeadó bevétele. A jogalkotás elmaradása esetén ez a bevétel növekedés elmarad.

10. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételei

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak.