

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. július 28-i rendkívüli testületi ülésére

Tárgy: Előkészítő döntés meghozatala önkormányzati bérlakások lakbérének emeléséről

Az előterjesztést készítette:

Dodonka Csaba
főtanácsos
Önkormányzati Iroda

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

Pénzügyi Ellenőrző Bizottság
Önkormányzati Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

dr. Balogh László sk.
jegyző

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. július 28-i rendkívüli testületi ülésére

Tárgy: Előkészítő döntés meghozatala önkormányzati bérlakások lakbérének emeléséről

Ikt.sz: LMKOH/37-2/2022.

Tisztelt Képviselő-testület!

Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2009. évben alkotta meg a lakásokról és helyiségekről szóló 17/2009. (XI.26.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: rendelet), amely rendelet felülvizsgálata szükségessé vált a jogszabály szerkesztési szabályoknak történő megfelelés okán. A rendelet módosítás tervezett időpontja a 2022. évi soros, augusztusi Képviselő-testületi ülés.

A rendelet 1. melléklete tartalmazza a szolgálati lakás nem lakás célú bérlete esetén a lakbér mértékét, amely 1450.- Ft/m²/hó értékben van meghatározva. A rendelet 2. melléklete tartalmazza az önkormányzati bérlakások lakbérének mértékét az alábbi komfortfokozat szerinti bontásban:

- Összkomfortos lakás esetén: 593.- Ft/m²/hó,
- Komfortos lakás esetén: 504.- Ft/m²/hó,
- Félkomfortos lakás esetén: 286.- Ft/m²/hó,
- Komfort nélküli lakás esetén: 125.- Ft/m²/hó.

A rendelet 1. és 2. mellékletében szereplő lakberek mértéke 2011. évben lett meghatározva, amely az elmúlt tíz évben nem lett módosítva, ezért a rendelet módosításakor szükségessé vált a lakberek mértékének felülvizsgálata is.

Az alábbi táblázat Lajosmizse Város Önkormányzata tulajdonában lévő bérlakásokat tartalmazza:

Sorszám	Bérlakás címe	Bérlakás kategóriája	Komfortfokozat	Mérete (m ²)	Bérlő kijelölés joga	Lakbér (forint/hó)
1.	Telepi út 35/a. 1. ajtó	Szociális bérlakás	Félkomfortos	23	Polgármester	6.578
2.	Telepi út 35/a. 2. ajtó	Szociális bérlakás	Félkomfortos	37	Polgármester	10.582
3.	Telepi út 35/a. 3. ajtó	Szociális bérlakás	Félkomfortos	24	Polgármester	6.864
4.	Telepi út 35/a. 4. ajtó	Szociális bérlakás	Félkomfortos	23	Polgármester	6.578
5.	Telepi út 35/a. 5. ajtó	Szociális bérlakás	Félkomfortos	36	Polgármester	10.296
6.	Telepi út 35/a. 6. ajtó	Szociális bérlakás	Félkomfortos	27	Polgármester	7.722
7.	Dózsa Gy. út 95. I./3. lakás	Szolgálati lakás	Összkomfortos	79	Önkormányzati Bizottság	46.847

8.	Dózsa Gy. út 102/A. 1. lakás	Szolgálati lakás	Összkomfortos	83	Önkormányzati Bizottság	49.219
9.	Dózsa Gy. út 102/A. 2. lakás	Szolgálati lakás	Összkomfortos	83	Önkormányzati Bizottság	49.219
10.	Szabadság tér 11/B. 6. lakás	Szolgálati lakás	Komfortos	65	Önkormányzati Bizottság	32.760
11.	Mizsei utca 13.	Szolgálati lakás	Komfortos	67	Önkormányzati Bizottság	33.768
12.	Mizsei utca 19-27.	Gondnoki Szolgálati lakás	Komfortos	58,9	Polgármester	29.686
13.	Szent L. utca 19.	Szolgálati lakás	Komfortos	47	Óvodavezető	óvoda hatáskör
14.	6070 Izsák, Mező utca 74.	Egyéb önkormányzati lakás	Komfort nélküli	16,5	Önkormányzati Bizottság	2.063

Fenti táblázat sorszámozása alapján az önkormányzati bérlakások állapotának jellemzői:

1-6 sorszám: Telepi út 35/a. 1. – 6. ajtó: 2019. évben került felújításra a volt barakk épület, amely 6. ingatlanrészt tartalmaz, amelyek félkomfortos komfortfokozatúak. A felújítás során az épület teljes külső és belső felújítása megtörtént. A villany és a víz-csatorna közszolgáltatás elérhető, valamint fűtés fatüzelésű kályhával megoldható. A melegvizet villanybojler biztosítja.

7. sorszám: Dózsa György út 95. I./3. lakás: Az ingatlan 1987. évben épült. A lakásban 2021. évben megtörtént a külső nyílászárók cseréje, valamint korszerű gázkazán került beépítésre. A víz és a villany hálózat a megépítése óta nem került felújításra. A melegvizet villanybojler biztosítja. Összkomfortos komfortfokozatú.

8. sorszám: Dózsa György út 102/A. 1. lakás: Az ingatlan az 1970-es években került megépítésre, amely alatt az OTP Bank Nyrt. fiókja üzemel. 2015. évben az ingatlan külső fal és földem hőszigetelése és a tető cseréje megtörtént. 2017. évben korszerű gázkazán került beépítésre, 2021. évben a külső nyílászárók cseréje megtörtént. A víz és a villany hálózat a megépítése óta nem került felújításra, a melegvizet villanybojler állítja elő. Összkomfortos komfortfokozatú.

9. sorszám: Dózsa György út 102/A. 2. lakás: Az ingatlan az 1970-es években került megépítésre, amely alatt az OTP Bank Nyrt. fiókja üzemel. 2015. évben az ingatlan külső fal és földem hőszigetelése és a tető cseréje megtörtént. A lakásban 2019. évben a fürdőszoba teljes felújításra került, és új korszerű gázkazán került beépítésre, amely a melegvizet is szolgáltatja. 2021. évben a külső nyílászárók cseréje megtörtént. A víz és a villany hálózat a megépítése óta nem került felújításra. Összkomfortos komfortfokozatú.

10. sorszám: Szabadság tér 11/B. 6. lakás: Az ingatlan az 1970-es években épült. Konvektoros fűtéssel rendelkezik. Az ingatlant 2015. évben külső hőszigeteléssel ellátták. 2019. évben a fürdőszoba és a lakás elektromos hálózata teljes felújításra került. A vízhálózat és a külső nyílászárók a megépítése óta nem kerültek felújításra. A melegvizet villanybojler biztosítja. Komfortos komfortfokozatú.

11. sorszám: Mizsei utca 13.: Az ingatlan az 1960-as években épült. Fatüzelésű kályhával megoldható a fűtése. Az ingatlan külső felújítását és nyílászáró cseréjét az előző tulajdonos a 2010-es években valósította meg. A víz és a villany hálózat a megépítése óta nem került felújításra. A melegvizet villanybojler biztosítja. Komfortos komfortfokozatú.

12. sorszám: Mizsei utca 19-27.: Az ingatlan 2000. évben épült a Lázár Bence Lajosmizsei Labdarúgó Sportcentrum területén. A víz és a villany hálózat a megépítése óta nem került felújításra. 2019. évben korszerű gázkazán került beépítésre, amely a melegvizet is szolgáltatja. Komfortos komfortfokozatú.

13. sorszám: Szent Lajos utca 19.: A Szent Lajos utcai óvodánál megtalálható ingatlan az 1970-es években épült és megépítése óta nem került felújításra. Konvektoros fűtésrendszerrel rendelkezik, a melegvizet elektromos bojler szolgáltatja. Komfortos komfortfokozatú.

14. sorszám: 6070 Izsák, Mező utca 74.: Az önkormányzat $\frac{1}{2}$ arányban tulajdonosa az 1960-as években épült ingatlanok. Az ingatlan komfort nélküli komfortfokozatú, és a megépítése óta nem került felújításra.

Az Ltv. a lakbérek megállapítására vonatkozóan az alábbiak szerint szabályoz:

„34. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

- a) szociális helyzet alapján, vagy
- b) költségelven, vagy
- c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

(2) A **szociális helyzet alapján** bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

(3) A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzat rendeletében kell megállapítani. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

(4) A **költségelven** bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

(5) A **piaci alapon** bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

A hatályos rendeletben a szociális bérlakások lakbére szociális helyzet alapján, a szolgálati és az egyéb önkormányzati lakások lakbére piaci alapon van megállapítva komfortfokozat figyelembevételével.

Helyi piackutatást végezve megállapítható, hogy Lajosmizse városban az átlagos lakbérek mértéke új építésű, bebútorozott lakások esetében bruttó 2300 Ft/m²/hó, a maximum 10 éves bútorzat nélküli ingatlanok esetében az átlagos lakbérek mértéke 2000 Ft/m²/hó.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az önkormányzat a bérlakásokra kizárólag csak a legszükségesebb mértékben fordít kiadásokat (felújítás, beruházás). A legjelentősebb és a legnagyobb mértékű felújítást az önkormányzat 2021. évben a Dózsa György út 95. I/3. szám alatti szolgálati bérlakásra fordította, amelynek összege bruttó 5.247.962.- forint volt. Ezt megelőzően az elmúlt tíz évben felújításban ezen ingatlan nem részesült így, ha a bérlakásból az elmúlt tíz évben befolyt bevételeket (5.621.640.- forint bérleti díj) és a kiadásokat vizsgáljuk megállapítható, hogy azon az önkormányzatnak minimális mértékű nyeresége keletkezett. Ugyanakkor megállapítható az is, hogy ilyen mértékű felújításban egyetlen másik ingatlan sem részesült, tehát az azokból befolyó bevételek és rájuk fordított kiadások nyereséget képeztek az önkormányzat számára.

Figyelemmel az Ltv. fenti hivatkozására megállapítható, hogy az önkormányzat nem költségelven, hanem piaci alapon adja bérbe jelenleg is a szolgálati és egyéb önkormányzati bérlakásait.

A fentiek alapján figyelemmel a helyi piackutatásra az alábbi mértékben javaslom módosításra előkészíteni a lakbérek mértékét az önkormányzati bérlakások vonatkozásában komfortfokozat szerinti bontásban:

- 1. Szolgálati lakás nem lakás célú bérlete esetén a lakbér mértéke:** bruttó 3000.- Ft/m²/hó.
 - 2. Az önkormányzati bérlakások lakbére:** minimum 50 %-os maximum 100 %-os lakbéremelkedés.
- Összkomfortos lakás (szolgálati lakás) esetén: minimum bruttó 890.- maximum bruttó 1186.- Ft/m²/hó,
 - Komfortos lakás (szolgálati lakás) esetén: minimum bruttó 756.- maximum bruttó 1008.- Ft/m²/hó,
 - Félkomfortos lakás (szociális bérlakás) esetén: minimum bruttó 429.- maximum bruttó 572.- Ft/m²/hó,
 - Komfort nélküli (egyéb önkormányzati lakás) lakás esetén: minimum bruttó 188.- maximum bruttó 250.- Ft/m²/hó.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy szíveskedjenek megtenni javaslatukat az alkalmazandó lakbérek mértékére, amely javaslattal az augusztusi lakásrendelet módosítás elkészíthető.

A fentiek alapján az alábbi határozat-tervezetet terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

Határozat-tervezet

...../2022. (.....) ÖH

Előkészítő döntés meghozatala önkormányzati bérlakások lakbérének emeléséről

Határozat

- 1.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a soros testületi ülésre elkészítendő Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakásokról és helyiségekről szóló 17/2009. (XI.26.) önkormányzati rendeletének módosításához az önkormányzati bérlakások lakbérének összegére a határozat mellékletében szereplő összegek alkalmazását javasolja, melyet a szociális bérlakások esetén szociális helyzet alapján, a szolgálati és az egyéb önkormányzati lakások esetén piaci alapon javasol megállapítani figyelemmel a lakás komfortfokozatára.
- 2.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a jegyzőt, hogy a soros testületi ülésre készítse elő Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakásokról és helyiségekről szóló 17/2009. (XI.26.) önkormányzati rendeletének felülvizsgálatát figyelemmel a határozatban foglalt bérleti díjra tett javaslatra.

Felelős: Képviselő-testület, jegyző

Határidő: 2022. július 28.

.../2022. (VII. 28.) ÖH melléklete

1. **Szolgálati lakás nem lakás célú bérlete esetén a javasolt lakbér mértéke:** bruttó ... Ft/m²/hó.
2. **Az önkormányzati bérlakások esetén a javasolt lakbér mértéke:**
 - Összkomfortos lakás esetén: bruttó- Ft/m²/hó,
 - Komfortos lakás esetén: bruttó- Ft/m²/hó,
 - Félkomfortos lakás esetén: bruttó- Ft/m²/hó,
 - Komfort nélküli lakás esetén: bruttó- Ft/m²/hó.

Lajosmizse, 2022. július 14.

Basky András sk.
polgármester