



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

ELŐTERJESZTÉS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
Esélyteremtési Bizottság**

**2019. november 19-én
tartandó ülésére**

Tárgy: Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelete módosítása

**Az előterjesztést készítette: Dr. Patay Balázs osztályvezető
Jogi Osztály**

Kezelési megjegyzés: határozat-tervezet

Döntési változatok száma: 1

Mellékletek: közgyűlési előterjesztés

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

**Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság
Jogi és Ügyrendi Bizottság**

...../2019. (XI.19.) számú határozat

...../2019. (XI.18.) számú határozat

Törvényességi észrevételem nincs:

**Dr. Határ Mária
jegyző**

**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

Ügyiratszám: 28187-2/2018.

ELŐTERJESZTÉS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
Esélyteremtési Bizottság**

**2019. november 19-én
tartandó ülésére**

Tárgy: Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbérééről szóló 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelete módosítása

Tisztelt Bizottság!

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy – tekintettel Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II. 14.) önkormányzati rendelete 2. melléklete 1.4.1. pontjában foglaltakra – a fenti tárgyban készült közgyűlési előterjesztést megtárgyalni és az abban foglaltakat véleményezni szíveskedjen.

Kecskemét, 2019. november 6.


Dr. Szeberényi Gyula Tamás
alpolgármester



HATÁROZAT-TERVEZET

..../2019. (XI.19.) számú határozat

Tárgy: Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbérééről szóló 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelete módosítása

Az Esélyteremtési Bizottság megtárgyalta Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester 28187-1/2019. számú előterjesztését, és az alábbi határozatot hozta:

A bizottság a fenti tárgyban készült előterjesztést a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése

**2019. november 21-én
tartandó ülésére**

Tárgy: Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelete módosítása

Az előterjesztést készítette: Dr. Patay Balázs osztályvezető
Jogi Osztály

Kezelési megjegyzés: Rendelet-tervezet

Döntési változatok száma: 1

Mellékletek: Hatásvizsgálati lap

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Esélyteremtési Bizottság/2019. (XI.19.) számú határozat
Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság/2019. (XI.19.) számú határozat
Jogi és Ügyrendi Bizottság/2019. (XI.18.) számú határozat

Törvényességi észrevételem nincs:


Dr. Határ Mária
jegyző

Ügyiratszám: 28187-1/2019.

ELŐTERJESZTÉS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
2019. november 21-én tartandó ülésére**

Tárgy: Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelete módosítása

Tisztelt Közgyűlés!

A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakbérrendelet) megalkotása óta az abban szabályozott lakberek emelésére mérsékelt mértékben került sor. A KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14. (a továbbiakban: KIK-FOR Kft.) gazdasági társaság, mint az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérbeadói jogainak gyakorlója, a szerződéses és jogszabályi kötelezettségeknek megfelelő lakásgazdálkodás teljesítése során a tulajdonost illető bérleti és egyéb díjbevételek beszedését látja el, azonban a bérleti díjnak jelenleg rendeletben szabályozott mértéke ugyanakkor több körülményre tekintettel nem kielégítően biztosítja a lakásgazdálkodás hatékony megvalósulását, így annak emelése vált indokolttá.

A rendelet-tervezet általános indokolása

2011. év óta három alkalommal került sor a lakberek emelésére. A 2016-2017. évre vonatkozóan 5-5 %-kal, majd 2018 évben újabb 5 %-kal, amely emelések 2011. év óta évi cca. 2 % bérleti díj emelésnek feleltek meg 2019. évig bezáróan. A jelen módosítással bevezetni kívánt lakberek esetében az egyes lakáskategóriák (szociális és költségalapú) fajlagos (négyzetméterenkénti) bérleti díja differenciáltan kerül megemelésre 10-25% - os mértékben.

Az önkormányzati lakásgazdálkodás szabályainak megállapítása szempontjából. irányadó jogszabály a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény), melynek 34. § (1) bekezdése alapján „Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

a) szociális helyzet alapján, vagy

b) költségelven, vagy

c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.”

A jelenlegi önkormányzati szabályozás alapján az önkormányzati tulajdonban lévő lakások vonatkozásában nincs lehetőség piaci alapú bérleti díjak alkalmazására, a KIK-FOR Kft. a kezelésében lévő lakásállományt szociális vagy költségelven hasznosítja.

A lakásgazdálkodás hatékonysága érdekében a bérleti díjak jelenleg meghatározott mértékének felülvizsgálata, az alábbiakban részletezett indokok alapján szükséges:

A beruházásoknak köszönhetően Kecskeméten megnövekedett a kereslet az ingatlanpiac területén is. Az ösztönző vállalászási környezetnek köszönhetően a helyi lakosok, valamint a tartós letelepedést tervezők számára egyaránt jelentős igény mutatkozik a bérelt lakásokra, melynél elmondható, hogy Kecskeméten a piaci lakbér árait tekintve igen magas árfekvést és felfelé növekvő tendenciát mutat a megyei, vagy az országos szinthez képest is. A bérelhető lakások iránti kereslet hosszú idő óta folyamatosan magasabb, mint amennyi kiadó lakás rendelkezésre áll a városban. A magas kereslethez képest alacsony kínálat következménye a kiadó ingatlanok árának növekedése. 2016-ról 2017-re harminc százalékkal nőttek a bérleti díjak Kecskeméten, az elmúlt egy évben pedig még közel húsz százalékos drágulás állapítható meg.

A piaci bérleti díjak mértéke házrész (közös udvar), garzonlakások, 2 szobás lakások és belvárosi nagy alapterületű felújított lakások tekintetében az alábbiak szerint oszlik meg Kecskeméten:

- Jó minőségű házrészhez - melyhez közös udvar tartozik - négyzetmétertől függően 40 - 90 e Ft/hó közötti bérleti díjért lehet hozzájutni.
- Az átlagosan 35-45 m² alapterületű, egyszobás garzonlakások bérleti díja 80 - 110 e Ft/hó közé tehető, melyeknél a felújított belvárosi, vagy a város frekvenciáltabb területén elhelyezkedő lakások esetén mutatható ki magasabb bérleti díj.
- A 50-65 m² alapterületű kétszobás lakások havi bérleti díja átlagosan 90 - 150 e Ft/hó között mozog. A bérleti díj mértékét elsősorban a terület meghatározás és a minőségi felszereltség határozza meg.

Az építőipari karbantartási tevékenységek költségnövekedése (anyag és munkadíj) nagy szórásban, de az egyes alágazatokat tekintve 18 - 96%-ban állapítható meg. A karbantartási, felújítási tevékenység finanszírozása a tulajdonosoknak, jelen esetben az önkormányzatnak is magasabb költségeket jelent.

A korábbi bérleti díj emelés csak részben korrigálta a lemaradást. A lakásgazdálkodás során jelentkező költségek viszonylatában ugyanakkor robbanásszerű emelkedés volt tapasztalható. Elmondható továbbá, hogy Kecskeméten az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérleti díjának mértéke más megyei jogú városokban alkalmazott önkormányzati lakbérékhez képest alacsonynak tekinthető.

A KSH adatai szerint megállapítható, hogy bruttó reálkeresetek mértéke 2016-ban 5,7 %-kal, 2017-ben 10,3%-kal, 2018-ben 8,3 %-kal növekedtek, mely keresetnövekedés lehetővé teszi egy olyan lakbér konstrukció kialakítását, amely nem terheli meg számottevően a bérlők anyagi helyzetét.

A KIK-FOR Kft. a bérleti díj emeléssel összefüggésben a jogszabályoknak megfelelő szempontok alapján az előzetes számításokat elvégezte, és azt megalapozottnak találta.

A differenciált bérleti díj emelés mértékénél figyelembevételre került az, hogy a bérleti díj megállapítására szociális alapon vagy költségelven kerül sor, ezen kritériumokon belül meghatározók voltak a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően a lakások alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése.

A jelenleg hatályos és a tervezett lakbér mértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Komfortfokozat	A lakás elhelyezkedése	A lakbér mértéke Ft/nm/hó 2018.08.01-jétől	A lakbér tervezett mértéke Ft/nm/hó 2020.01.01-jétől
Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérére			
Összkomfortos	kiemelt övezet	344	430
	műkerti bérlakások	273	300
	I. övezet	270	311
	II. övezet	251	289
Komfortos	kiemelt övezet	299	374
	nyugdíjsház	251	289
	műkerti bérlakások	235	259
	I. övezet	239	275
	II. övezet	216	248
Félkomfortos	kiemelt övezet	188	235
	műkerti bérlakások	134	147
	I. övezet	148	170
	II. övezet	125	144
Komfort nélküli	kiemelt övezet	103	129
	I. övezet	86	99
	II. övezet	85	98
Költségelven bérbe adott lakás lakbérére			
Összkomfortos, komfortos	szobabérlők házában a Lakásrendelet 25. § (1) bekezdés a)-h) pontjában meghatározott esetben	446	535
	szobabérlők házában a Lakásrendelet 25. § (1) bekezdés i) pontjában meghatározott esetben	714	857
	műterem lakás, művészvilla	445	534
Összkomfortos	Petőfi Sándor u. 18-20. sz. alatt felújított bérlakás	788	946

	homokbányai felújított bérlakások 5. § (1) bekezdés szerinti esetben	563	704
	homokbányai felújított bérlakások 5. § (2) bekezdés szerinti esetben	750	900
	a 23. sor és a 24. sor szerinti kategóriában nem tartozó, a Lakásrendelet 27. §-a szerinti hasznosított lakás esetében	788	946
Összkomfortos, komfortos	közérdekű feladathoz kapcsolódó bérbeadás	788	946

Részletes Indokolás

A rendelet-tervezet 1. §-ához

Újraszabályozó módosító rendelkezést tartalmaz, amely az önkormányzati rendelet bérleti díjak mértékét meghatározó 1. mellékletét módosítja.

A rendelet-tervezet 2. §-ához

Szövegcsere módosító rendelkezést tartalmaz, amely a külön szolgáltatás részét képező felvonó használat díjának emelését tartalmazza.

A rendelet-tervezet 3. §-ához

Hatályba lépéssel kapcsolatos rendelkezéseket tartalmaz.

A rendelet-tervezet 4. §-ához

A § átmeneti rendelkezést tartalmaz arra vonatkozóan, hogy a rendelet hatályba lépése előtt érvényesen megkötött lakásbérleti szerződésekre is alkalmazandó a rendeletmódosítás tartalma szerinti bérleti díj emelés.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a alapján elkészült a rendelet-tervezet előzetes hatásvizsgálata, amelyet az előterjesztés melléklete tartalmaz.

A javaslatot az Esélyteremési Bizottság, a Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság, a Jogi és Ügyrendi Bizottság előzetesen megtárgyalta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Kecskemét, 2019. november 6.


Dr. Szeberényi Gyula Tamás
alpolgármester



HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelet módosításához

1. Társadalmi hatások

A módosítás a bérlőkre kis mértékben többlet terhet ró, azonban az ezáltal keletkező bevételtöbblet a lakások műszaki állapotának javítása, karbantartása kapcsán hozzájárul az életkörülmények javulásához.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A módosítással jelentkező, megnövekedett bérleti díj bevétel újabb lakások felújítását, bérbeadását teszi lehetővé.

3. Környezeti következmények

A módosításban foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása nincs.

4. Egészségi következmények

A módosításban foglaltak végrehajtásának egészségügyi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosítás az adminisztratív terheket nem érinti.

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

A bérleti díjak mértékének általános megemelése azért szükséges, hogy a lakásgazdálkodással kapcsolatos kiadások nagyobb mértékben kerüljenek fedezésre, ezáltal pedig javuljon a közszolgáltatás minősége. Ennek elmaradása esetére többlet önkormányzati forrás bevonása lenne indokolt.

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

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

8. Indokolás közzététele

A jogszabály előkészítője álláspontja szerint a módosítás kapcsán a Jat. 18. §-a alapján az indokolás közzétételére vonatkozó kötelezettség áll fenn.

9. Európai uniós jogból eredő kötelezettségek

A módosítás európai uniós jogból eredő kötelezettséget nem érint.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
.../2019. (XI. 21.) önkormányzati rendelete

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbérééről szóló 12/2016. (VI. 30.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítéstükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II. 14.) önkormányzati rendelete 2. melléklet 1.4.1. pontja alapján az Esélyteremtési Bizottság, Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II. 14.) önkormányzati rendelete 2. melléklet 4.4.3. pontja alapján a Jogi és Ügyrendi Bizottság, Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II. 14.) önkormányzati rendelete 2. melléklet 5.4.1. pontja alapján a Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbérééről szóló 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

A Rendelet 4. § (2) bekezdésben a „48,- Ft/m²” szövegrész helyébe a „60,- Ft/m²” szöveg lép.

3. §

Ez a rendelet 2020. január 1. napján lép hatályba.

4. §

A rendeletet a hatályba lépése előtt megkötött bérleti szerződésekre is alkalmazni kell.

1. melléklet a /2019. (XI .21.) önkormányzati rendelethez

1. melléklet a 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelethez

	A	B	C
1.	Komfortfokozat	A lakás elhelyezkedése	A lakbér mértéke (Ft/m²/hó) 2020.01.01-jétől (a lakbér összege általános forgalmi adót nem tartalmaz)
2.	Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérére		
3.	Összkomfortos	kiemelt övezet	430
4.		műkerti bérlakások	300
5.		I. övezet	311
6.		II. övezet	289
7.	Komfortos	kiemelt övezet	374
8.		belvárosi nyugdíjasház lakásai	289
9.		műkerti bérlakások	259
10.		I. övezet	275
11.		II. övezet	248
12.	Félkomfortos	kiemelt övezet	235
13.		műkerti bérlakások	147
14.		I. övezet	170
15.		II. övezet	144
16.	Komfort nélküli	kiemelt övezet	129
17.		I. övezet	99
18.		II. övezet	98
19.	Költségelven bérbe adott lakás lakbérére		
20.	Összkomfortos, Komfortos	szobabérlők házában a Lakásrendelet 25. § (1) bekezdés a)-h) pontjában meghatározott esetben	535
21.		szobabérlők házában a Lakásrendelet 25. § (1) bekezdés i) pontjában meghatározott esetben	857
22.		műterem lakás, művészvilla	534
23.	Összkomfortos	Petőfi Sándor utca 18-20. szám alatt felújított bérlakások	946
24.		homokbányai felújított bérlakások [5. § (1) bekezdés szerinti esetben]	704
25.		homokbányai felújított bérlakások [5. § (2) bekezdés szerinti esetben]	900
26.		a 23. sor és a 24. sor szerinti kategóriába nem tartozó, a Lakásrendelet 27. §-a szerint hasznosított lakás esetében	946
27.	Összkomfortos, Komfortos	közérdekű feladathoz kapcsolódó bérbeadás	946