



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

ELŐTERJESZTÉS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
Értékmegőrzési Bizottság**

**2016. június 27-én
tartandó ülésére**

Tárgy: Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Az előterjesztést készítette: **Dr. Mayer Endre irodavezető**
Szervezési és Jogi Iroda
Dr. Kovács Endre Miklós osztályvezető
Jogi Osztály

Kezelési megjegyzés: **Rendelet-tervezet**

Döntési változatok száma: **1**

Melléklet: **Hatásvizsgálati lap**

Véleményezésre megkapta: **-**

Egyéb szervezet, külső szakértő:
Lakás Munkacsoport

Megtárgyalta:
Esélyteremtési Bizottság/2016. (VI.27.) EtB. számú határozat
Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság/2016. (VI.28.) VPB. számú határozat
Jogi és Ügyrendi Bizottság/2016. (VI.28.) JÜB. számú határozat

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Határ Mária
jegyző

**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

Ügyiratszám: 13104-5/2016

**ELŐTERJESZTÉS
Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
Értékmegőrzési Bizottság
2016. június 27-én tartandó ülésére**

Tárgy: Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló rendelet megalkotása

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II.14.) önkormányzati rendelete 2. mellékletének 2.4.1. pontja alapján a fenti tárgyban készült, mellékelt közgyűlési előterjesztést megtárgyalni és döntését a határozat-tervezetben foglaltak szerint meghozni szíveskedjen.

Kecskemét, 2016. június 14.

**Mák Kornél
alpolgármester**

HATÁROZAT-TERVEZET

...../2016. (VI.27.) ÉmB. számú határozat

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló rendelet megalkotása

Az Értékmegőrzési Bizottság megtárgyalta Mák Kornél alpolgármester 13104-3/2016 számú előterjesztését, és az alábbi határozatot hozta:

A bizottság a fenti tárgyban készült közgyűlési előterjesztést a közgyűlés számára elfogadásra javasolja.

Határidő: azonnal

Felelős: Mák Kornél alpolgármester



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése

**2016. június 30-án
tartandó ülésére**

Tárgy: Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbérééről szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Az előterjesztést készítette: **Dr. Mayer Endre irodavezető**
Szervezési és Jogi Iroda
Dr. Kovács Endre Miklós osztályvezető
Jogi Osztály

Kezelési megjegyzés: **Rendelet-tervezet**

Döntési változatok száma: **1**

Melléklet: **Hatásvizsgálati lap**

Véleményezésre megkapta: **-**

Egyéb szervezet, külső szakértő:
Lakás Munkacsoport

Megtárgyalta:

Esélyteremtési Bizottság/2016. (VI.27.) EtB. számú határozat
Értékmegőrzési Bizottság/2016. (VI.27.) ÉmB. számú határozat
Jogi és Ügyrendi Bizottság/2016. (VI.28.) JÜB. számú határozat
Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság/2016. (VI.28.) VPB. számú határozat

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Határ Mária
jegyző

**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

Ügyiratszám: 13104-3/2016

ELŐTERJESZTÉS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
2016. június 30-án tartandó ülésére**

Tárgy: Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Tisztelt Közgyűlés!

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló 42/1996. (XI. 4.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Lakbérrendelet) új szabályozási keretrendszerbe való helyezése vált indokolttá.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: *Jat.*) 21. § (1)-(2) bekezdései szerint kötelező a helyi önkormányzati rendeletek hatályosulásának figyelemmel kísérése, aminek alapján szükség szerint le kell folytatni azok – 17. § (2) bekezdésében meghatározott szempontok szerinti – utólagos hatásvizsgálatát, melynek során össze kell vetni a szabályozás megalkotása idején várt hatásokat a tényleges hatásokkal.

Alapul véve a *Jat.* hivatkozott rendelkezésében foglaltakat, átfogóan felülvizsgáltuk a Lakbérrendeletet. Átvilágítottuk a tárgyi szabályozást mind szabályozástartalmi, mind pedig jogalkotási és jogszabály-szerkesztési szempontból, melyek nyomán megállapíthatóvá vált az, hogy a Lakbérrendelet 1996. évi megalkotása óta mind a helyi viszonyok mind pedig a magasabb szintű jogszabályi környezet megváltozása következtében a vonatkozó helyi szabályozás már nem felel meg sem a helyi jogalkotó akaratának, sem pedig a jogalkotási tevékenységgel szemben elvárt törvényi, valamint rendeleti előírásoknak sem.

A kialakítandó önkormányzati rendeleti szabályozás széles helyi társadalmi érintettsége alapján az Esélyteremtési Bizottság Lakás Munkacsoportja 2016. április 7. napján, majd 2016. május 6. napján megvitatta a megalkotandó helyi szabályozás tervezett koncepcionális kereteit. Mindkét ülés alapját az önkormányzati tulajdonú lakások üzemeltetését és 2015. november 1. napjától a bérbeadási jogok teljes körű gyakorlását ellátó KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. (a továbbiakban: KIK-FOR Kft.) javaslatai képezték, melyek megvitatását követően a KIK-FOR Kft.-vel közösen készült el az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló új önkormányzati rendelet-tervezet. Kiemelendő azonban, hogy további vizsgálat szükséges annak tárgyában, hogy a közös költség fizetésére kötelezett társasházi lakások esetében a közös költség részét képező fenntartási költségek bérlőkre való áthárítására miként lehet adott majd a lehetőség.

Általános indokolás

A települési önkormányzat lakásgazdálkodási tevékenysége tekintetében irányadó törvényi szabályozást a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) tartalmazza. A települési önkormányzat a Lakástörvény 34. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati lakások lakbérének mértékét, továbbá a Lakástörvény 35. § (2) bekezdése nyomán – ezzel

összefüggésben – a bérlő által fizetendő külön szolgáltatások díját önkormányzati rendeletben állapítja meg.

Részletes indokolás

A rendelet-tervezet 1. §-ához

A rendelet-tervezet a jogalkalmazás elősegítése érdekében értelmező rendelkezéseket is magában foglal.

A rendelet-tervezet hatálya alá tartozó önkormányzati tulajdonú lakás – annak Kecskemét megyei jogú város közigazgatási területén való elhelyezkedésétől függően – I. és II., továbbá kiemelt övezetbe sorolható be.

Rögzítésre kerül – Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) 1. § (4) bekezdésében foglaltakra való utalással –, hogy a bérbeadói jogokat a KIK-FOR Kft. gyakorolja.

Indokolt a külön szolgáltatások tekintetében is értelmező rendelkezést bevezetni. A jogalkalmazást segíti elő a Lakástörvény 91/A. § 18. pontja, mely szerint a külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:

- a) a vízellátás és csatornahasználat (szennyvízszállítás) biztosítása;
- b) a felvonó használatának biztosítása;
- c) a kapunyitás;
- d) a központi fűtés és melegvíz-ellátás;
- e) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető;
- f) a rádió- és televízióadók vételének biztosítása.

Kiemelendő, hogy a bérbeadó a bérlő részére a bérleti szerződés alapján is nyújthat külön szolgáltatást, amelyért díjazásra jogosult. Ilyen szolgáltatás lehet például a portaszolgálat üzemeltetése, őrzésvédelem, kertgondozás.

A rendelet-tervezet 2. §-ához

A rendelet-tervezet 1. melléklete tartalmazza a lakbér mértékét, mely – bizonyos kivételektől eltekintve – a 2016. augusztus 1. napján való hatálybalépést követően 5 %-os, valamint 2017. augusztus 1. napjával újabb 5 %-os lakbéremelést irányoz elő, a KIK-FOR Kft. javaslatának megfelelően. Utalni szükséges arra is, hogy a Homokbánya városrészben a korábbi szabályozás alapján fizetendő 486,-Ft/m²/hó bérleti díj fizetése helyett 680,-Ft/m²/hó lakbérmérték alkalmazását tartja indokoltnak a KIK-FOR Kft., mely 2017. augusztus 1. napjától – hasonlóan a fenti általános mértékhez – további 5 %-kal emelkedik. A homokbányai lakások lakbéremelkedésének igazolási alapjaként utalni indokolt arra, hogy a városrész a városfejlesztési törekvések egyik középponti elemként jelölhető meg, mely alapján annak infrastruktúrája jelentős mértékben fejlődik. Mindezek alapján a Homokbánya városrész városunk életében betöltött szerepe folyamatos felértékelődésének lehetünk szemtanúi. A fenntarthatósági szempontok érvényesülésére tekintettel húzandó alá az is, hogy az itt elhelyezkedő költségelven működő lakások bérleti díjának tükröznie kell az üzemeltetési költségeket.

A KIK-FOR Kft. rámutatott arra, hogy a korábbi szabályozásban foglalt három övezeti kategória, úgymint a „szükség lakás” komfortfokozat, valamint a lakás elhelyezkedése tekintetében alkalmazott az „egyéb műterem lakás” és a Lakásrendeletre tekintettel a „Fiatal Házások Otthona” kategória fenntartása nem releváns. Kiemelendő továbbá az is, hogy az új szabályozás keretében indokolt elhagyni az „egyéb felújított bérlakás” megnevezést is Petőfi Sándor utca 18-20. szám alatt felújított bérlakások és a homokbányai felújított bérlakások

kategóriájába nem tartozó, a Lakásrendelet 27. §-a szerinti – pályázat alapján hasznosított felújított – lakásként értelmezve azt.

A módosulások könnyebb áttekinthetősége és összehasonlíthatósága érdekében az alábbi táblázat szemlélteti az új lakbérrendszer szabályozási koncepcióját, a lépcsőzetes lakbéremelés mértékének megjelölésével. A lakbéremelés tekintetben utalni szükséges arra, hogy annak gazdasági, pénzügyi igazolása érdekében a KIK-FOR Kft. előzetes költségvetést végzett, melyet a KIK-FOR Kft. könyvvizsgálója is véleményezett.

1.	Komfortfokozat	A lakás elhelyezkedése	A lakbér mértéke (Ft/m ² /hó) 2016.07.31-ig <i>[a lakbér összege általános forgalmi adót nem tartalmaz]</i>	A lakbér tervezett mértéke (Ft/m ² /hó) 2016.08.01-jétől <i>[a lakbér összege általános forgalmi adót nem tartalmaz]</i>	A lakbér tervezett mértéke (Ft/m ² /hó) 2017.08.01-jétől <i>[a lakbér összege általános forgalmi adót nem tartalmaz]</i>
2.	Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbére				
3.	Összkomfortos	kiemelt övezet	297	312	328
4.		műkerti bérlakások	236	248	260
5.		I. övezet	233	245	257
6.		II. övezet	217	228	239
7.	Komfortos	kiemelt övezet	258	271	285
8.		belvárosi nyugdíjasház lakásai	217	228	239
9.		műkerti bérlakások	203	213	224
10.		I. övezet	207	217	228
11.		II. övezet	187	196	206
12.	Félkomfortos	kiemelt övezet	162	170	179
13.		műkerti bérlakások	116	122	128
14.		I. övezet	128	134	141
15.		II. övezet	108	113	119
16.	Komfortnélküli	kiemelt övezet	89	93	98
17.		I. övezet	74	78	82
18.		II. övezet	73	77	81
19.	Költségelven bérbe adott lakás lakbére				
20.	Összkomfortos	szobabérlők házában a Lakásrendelet 25. § (1) bekezdés a)-h) pontjában meghatározott esetben	386	405	425
21.		szobabérlők házában a Lakásrendelet 25. § (1) bekezdés i) pontjában meghatározott esetben	680	680	680
22.		műterem lakás, művészvilla	428	404	424
23.		Petőfi Sándor utca 18-20. szám alatt felújított bérlakások	680	714	750
24.		homokbányai felújított bérlakások	486	680	714
25.		a 23. sor és a 24. sor szerinti kategóriába nem tartozó, a Lakásrendelet 27. §-a szerint hasznosított	680	714	750

		lakás esetében			
26.	Összkomfortos, komfortos	közérdekű feladathoz kapcsolódó bérbeadás	680	714	750

A rendeleti szabályozás megalapozottságának érdekében megvizsgáltuk Kecskemét tekintetében a piaci viszonyok között jellemzően kialakult lakbér mértékeket, melyek alapján az alábbi következtetésre jutottunk:

- garzonlakás legfeljebb 30 m² / 40-50 ezer forint + rezsiköltség,
- lakás 50 m² / 50-90 ezer forint + rezsiköltség,
- lakás 90 m² / 100-150 ezer forint + rezsiköltség.

A rendelet-tervezet 3. §-ához

A rendelet-tervezet a lakbér – mellékletben megjelölt – mértékétől való eltérés alapjául szolgáló eseteket a jogbiztonsági szempontok érvényre juttatása érdekében taxatív módon tartalmazza. E tekintetben a lakás építési ideje, műszaki állapota, valamint az épületen belüli elhelyezkedése az irányadó tényező.

A lakbér mértékét a helyi viszonyoknak való megfelelés érdekében – a helyi jogalkotó célját, valamint az utólagos hatásvizsgálat eredményeit is alapul véve – a közgyűlés szükség szerint felülvizsgálhatja.

A rendelet-tervezet 4. §-ához

A rendelet-tervezet külön szerkezeti egységben rögzíti a külön szolgáltatásokra vonatkozó helyi jogalkotói elvárásokat.

A külön szolgáltatás a lakbértől függetlenül terheli a lakás bérlőjét, melyet az Lakástörvény 35. § (1) bekezdése szerint a bérlő köteles megtéríteni a bérbeadó részére. Hangsúlyozandó, hogy a külön szolgáltatás díjának meg nem fizetése azonos megítélés alá esik a lakbér nem teljesítésével, amely körülmény fennállása bérbeadói felmondás alapjául szolgálhat.

Külön megjelölésre kerül a felvonó használatával járó díj, mint külön szolgáltatás. A KIK-FOR Kft. javaslata alapján az ehhez kapcsolódó díj a korábbi szabályozásban megjelölt 36,- Ft/lakás m²/hó 2016. augusztus 1. napjával 48,-Ft/lakás m²/hó összegre módosul. Ennek oka, hogy a felvonókról, a mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V. 5.) Korm. rendeletnek való megfelelés érdekében a KIK-FOR Kft.-nek jelentős felújítási és karbantartási feladatai jelentkeznek, következésképpen a tárgyi díjemelkedés ezen költségek ellentételezését szolgálja.

A rendelet-tervezet 5. §-ához

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

A Jat. 7. § (1) bekezdése szerint a jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet. A Jat. hivatkozott rendelkezésével szoros tartalmi összefüggésben indokolt rámutatni a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (a továbbiakban: Jszer.) 80. § (1) bekezdés a) pontjában rögzítettekre is, mely szerint a hatálybalépés napját a jogszabály kihirdetését követő meghatározott napon vagy a kihirdetést követő meghatározott hónap meghatározott napjában kell megjelölni.

Az Alkotmánybíróság töretlen alapjogi gyakorlata nyomán hangsúlyozandó, hogy a jogszabály hatályba lépését úgy kell meghatározni, hogy kellő idő maradjon annak alkalmazására való felkészüléshez. Az Alkotmánybíróság a 28/1992. (IV. 30.) AB

határozatában elvi élel rögzítette, hogy a kellő felkészülési idő biztosítása levezethető a jogbiztonság fogalmából, melynek megfelelően a hatályba lépés időpontját úgy kell meghatározni, hogy kellő idő maradjon a) a jogszabály szövegének megszerzésére és áttanulmányozására, b) a jogalkalmazó szervek számára a jogszabály alkalmazására való felkészüléshez, c) a jogszabállyal érintett személyek és szervek számára annak eldöntéséhez, hogy miként alkalmazkodjanak a jogszabály rendelkezéseire, tehát az önkéntes jogkövetés személyi és tárgyi feltételeiről való gondoskodáshoz.

Alapul véve az előzőekben foglaltakat, a rendelet-tervezet 2016. augusztus 1. napján való hatályba léptetése megfelel mind a Jat.-ban és a Jszt.-ben foglalt előírásoknak, mind pedig az Alkotmánybíróság által kimunkált alapjogi elvárásoknak.

Az új rendelet hatályba léptetésével párhuzamosan – a jogalkotási és jogszabály-szerkesztési elvárásoknak megfelelően – hatályon kívül kell helyezni a korábbi tárgyi szabályozást

A Jat. 17. §-a alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálatot végez a szabályozás várható hatásainak felmérése érdekében, amely az előterjesztés mellékletét képezi.

Tájékoztatam a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Esélyteremtési Bizottsága, Értékmegőrzési Bizottsága, Jogi és Ügyrendi Bizottsága, valamint Városstratégiai és Pénzügyi Bizottsága megtárgyalta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a korábbi szabályozás hatályon kívül helyezése mellett az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbérééről szóló új önkormányzati rendeletet a rendelet-tervezet szerinti tartalommal megalkotni szíveskedjen.

Kecskemét, 2016. június 14.

Mák Kornél
alpolgármester

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló önkormányzati rendelet-tervezethez

1. Társadalmi hatások

A rendelet megalkotása biztosítja a lakásgazdálkodási feladatok hatékonyabb ellátását.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet megalkotása többletfinanszírozással nem jár, az új rendelet megalkotásával megnövekedett lakbérbevétel újabb lakások felújítását, valamint bérbeadását teszi lehetővé.

3. Környezeti következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása nincs.

4. Egészségi következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségügyi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet megalkotása az adminisztratív terheket nem csökkenti.

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

A korábbi önkormányzati rendeleti szabályozás 1996. évi megalkotása óta mind a helyi viszonyok, mind pedig a magasabb szintű jogszabályi környezet megváltozása következtében a vonatkozó helyi szabályozás már nem felel meg sem a helyi jogalkotó akaratának, sem pedig a jogalkotási tevékenységgel szemben elvárt törvényi, valamint rendeleti előírásoknak sem. Következésképpen indokolt a tárgyi önkormányzati rendelet újraszabályozása. A jogalkotás elmaradása a lakásgazdálkodás, mint közszolgáltatás ellátásának minőségi csökkenését eredményezi.

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

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

RENDELET-TERVEZET

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2016. (...) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján,

a 3. alcím tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 35. § (2) 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 4.4.3. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Jogi és Ügyrendi Bizottság és 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. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Esélyteremtési Bizottság és Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II. 14.) önkormányzati rendelete 2. melléklet 2.4.1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Értékmegőrzési Bizottság és 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. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. Értelmező rendelkezések

1. §

E rendelet alkalmazásában

1. *I. övezet:* a Nagykörút – Bethlen körút, Széchenyi körút, Mária körút, Árpád körút, Kossuth körút, Erzsébet körút, Kuruc körút – burkolt útjának tengelyétől a Kiskörút burkolt útjának tengelyéig eső terület;
2. *II. övezet:* a Nagykörút burkolt útjának a város közigazgatási területének pereme felé eső terület, kivéve a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) 28. §-a szerinti művésztelepi villák;
3. *bérbeadó:* a Lakásrendelet 1. § (4) bekezdése szerinti közszolgáltató;
4. *kiemelt övezet:* Kiskörút – Dobó István körút, Horváth Döme körút, Bajcsy-Zsilinszky körút, Csányi János körút, Koháry körút, Hornyik János körút – burkolt útjának tengelyétől a város középpontja felé eső terület, kivéve az e területen lévő Horváth Döme körúti nyugdíjasházat;
5. *külön szolgáltatás:* a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 91/A. § 18. pontja szerinti szolgáltatás, valamint a bérbeadó által az e rendelet 4. § (2) és (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel meghatározott ennek minősülő szolgáltatás.

2. A lakbér mértéke

2. §

(1) A lakbér mértékét az 1. melléklet tartalmazza.

(2) A lakás komfortfokozatának meghatározására a Lakástörvény 91/A. §-a szerinti értelmező rendelkezésekben foglaltak az irányadóak.

3. §

A bérbeadó a lakbér mértékét

- a) 15 éven belül teljesen felújított épületben lévő lakás esetén 10 %-kal emelt;
- b) 30 éven túl felújított lakás műszaki állapota miatt 5 %-kal csökkentett;
- c) szintek száma alapján, a IV. szinttől felvonó nélkül 5 %-kal csökkentett;
- d) energia megtakarítást eredményező részleges felújítás, úgymint tető, hő- és vízszigetelés, homlokzat hőszigetelés esetén a felújítást követő fűtési idény kezdetétől 10 %-kal emelt;
- e) energia megtakarítást eredményező fűtőkorszerűsítés esetén a felújítást követő fűtési idény kezdetétől 5 %-kal emelt

összegeben állapítja meg.

3. A külön szolgáltatás díja

4. §

(1) A külön szolgáltatás díját a Lakástörvény 35. § (1)-(2) bekezdése alapján – a (2) és (3) bekezdésben foglaltakra figyelemmel – az 1. § 3. pontja szerinti közszolgáltató állapítja meg.

(2) A felvonó használatáért a bérlő 48,-Ft/m²/hó összeget köteles fizetni.

4. Záró rendelkezések

5. §

(1) Ez a rendelet 2016. augusztus 1. napján lép hatályba.

(2) Hatályát veszti

- a) Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló 42/1996. (XI. 4.) számú rendelete;
- b) Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló 42/1996. (XI. 4.) KR. számú rendelet módosításáról és kiegészítéséről szóló 32/2004. (VI. 28.) számú KR. rendelete;
- c) Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló 42/1996. (XI. 4.) KR. számú rendelet módosításáról szóló 35/2005. (IX. 12.) rendelete;
- d) Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló 42/1996. (XI. 4.) KR. számú rendelet módosításáról szóló 27/2008. (VI. 30.) számú rendelete.

1. melléklet a(z) .../2016. (...) önkormányzati rendelethez

	A	B	C	D
1.	Komfortfokozat	A lakás elhelyezkedése	A lakbér tervezett mértéke (Ft/m²/hó) 2016.08.01-jétől <i>[a lakbér összege általános forgalmi adót nem tartalmaz]</i>	A lakbér tervezett mértéke (Ft/m²/hó) 2017.08.01-jétől <i>[a lakbér összege általános forgalmi adót nem tartalmaz]</i>
2.	Szociális helyzet alapján bérbé adott lakás lakbéré			
3.	Összkomfortos	kiemelt övezet	312	328
4.		műkerti bérlakások	248	260
5.		I. övezet	245	257
6.		II. övezet	228	239
7.	Komfortos	kiemelt övezet	271	285
8.		belvárosi nyugdíjasház lakásai	228	239
9.		műkerti bérlakások	213	224
10.		I. övezet	217	228
11.		II. övezet	196	206
12.	Félkomfortos	kiemelt övezet	170	179
13.		műkerti bérlakások	122	128
14.		I. övezet	134	141
15.		II. övezet	113	119
16.	Komfortnélküli	kiemelt övezet	93	98
17.		I. övezet	78	82
18.		II. övezet	77	81
19.	Költségelven bérbé adott lakás lakbéré			
20.	Összkomfortos	szobabérlők házában a Lakásrendelet 25. § (1) bekezdés a)-h) pontjában meghatározott esetben	405	425
21.		szobabérlők házában a Lakásrendelet 25. § (1) bekezdés i) pontjában meghatározott esetben	680	680
22.		műterem lakás, művészvilla	404	424
23.		Petőfi Sándor utca 18-20. szám alatt felújított bérlakások	714	750
24.		homokbányai felújított bérlakások	680	714
25.		a 23. sor és a 24. sor szerinti kategóriába nem tartozó, a Lakásrendelet 27. §-a szerint hasznosított lakás esetében	714	750
26.	Összkomfortos, komfortos	közérdekű feladathoz kapcsolódó bérbeadás	714	750