



**Kecskemét Megyei Jogú Város  
Polgármestere**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése**

**2018. június 21-én  
tartandó ülésére**

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

**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 ...../2018. (VI.18.) EtB. számú határozat  
Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság ...../2018. (VI.19.) VPB. számú határozat  
Jogi és Ügyrendi Bizottság ...../2018. (VI.19.) JÜB. számú határozat

**Törvényességi észrevételem nincs:**

Dr. Határ Mária  
jegyző

**Kecskemét Megyei Jogú Város  
Polgármestere**

Ügyiratszám: 17778-1/2018.

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2018. június 21-én tartandó ülésére**

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

**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 nem került sor. A KIK-FOR Kft., mint az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérbeadói jogainak gyakorlója a felelős, valamint a szerződéses és jogszabályi kötelezettségeknek megfelelő lakásgazdálkodás teljesítése során a tulajdonost illető bérleti és egyéb díjbevételek maximalizálásra törekszik, a lakbér jelenleg rendeletben szabályozott mértéke ugyanakkor több körülményre tekintettel nem kielégítően biztosítja a lakásgazdálkodás ideális megvalósulását, így annak 5 %-os mértékű általános emelése vált indokolttá. A díjemelési javaslatot a Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság 68/2018. (V. 23.) határozatával előzetesen támogatta, ennek megfelelően készült el a jelen előterjesztés.

A jelen előterjesztés részét képezi a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló 12/2016. (VI. 30.) önkormányzati rendelete módosításáról szóló rendelet-tervezet és annak részeként a módosuló lakbéreket tartalmazó 1. melléklet.

**A rendelet-tervezet általános indokolása**

A helyi önkormányzatok a magasabb szintű jogszabályok keretei között, a helyi igényekhez igazodóan szabadon alakítják ki a közfeladatok ellátásának helyi szabályait, a feladatellátás szervezeti rendszerét és az érdekeltségi szabályokat. Az önkormányzati lakásgazdálkodás szabályainak megállapítása szempontjából irányadó jogszabály a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, 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 bérleti díjak pillanatnyilag meghatározott mértéke több okból kifolyólag nem garantálja a kielégítő lakásgazdálkodás megvalósulását:

- a lakásgazdálkodás költségei folyamatosan, évente 10 %-ot meghaladó mértékben emelkednek,

- a kecskeméti bérleti díjak folyamatosan emelkednek, így folyamatosan növekszik az igény az önkormányzati tulajdonú lakások bérletére vonatkozóan is,
- az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díjai igen alacsonynak mondhatóak, a szociális alapon meghatározott bérleti díjak például a lakások működtetésére fordított kiadások töredékét sem fedezik,
- a bérlők pénzügyi lehetőségei is javuló tendenciát mutatnak az elmúlt években tapasztalható jelentős mértékű reálbér és reálnyugdíj emelkedésnek, valamint az általános gazdasági helyzet évek óta tartó javulásának köszönhetően.

A korábbi lakbéremelés csak részben korigálta azt a lemaradást, amit a bérleti díjak hosszú éveken át történő „befagyasztása” okozott. Tekintettel arra, hogy a Lakbérrendeletet megelőzően – amelyben a közgyűlés a 2016-2017. évekre vonatkozóan a bérleti díjak 5-5%-os mértékű emeléséről döntött – csak 2011-ben történt díjemelést, annak ellenére, hogy azóta a lakásgazdálkodás során jelentkező költségek viszonylatában robbanásszerű emelkedés volt tapasztalható. Elmondható továbbá, hogy Kecskeméten az önkormányzati tulajdonban lévő lakások lakbérének mértéke más megyei jogú városokban alkalmazott önkormányzati lakbérékhez képest alacsonynak tekinthető.

Az egyes lakáskategóriák (szociális és költségalapú) esetében az a cél, hogy a korábbi évek gyakorlatát követve minden lakáskategória fajlagos (négyzetméterenkénti) bérleti díja egységesen kerüljön megemelésre. Fentiekre tekintettel szükségessé vált a bérleti díjak mértékének általánosan 5 %-kal történő megemelése 2018. augusztus 1-jei hatállyal.

### **Részletes Indokolás**

#### A rendelet-tervezet 1. §-ához

Újraszabályozó módosító rendelkezést tartalmaz, amely az önkormányzati rendelet lakbéréket tartalmazó 1. mellékletét módosítja.

#### A rendelet-tervezet 2.§-ához

A § átmeneti rendelkezést tartalmaz arra vonatkozóan, hogy a rendelet hatályba lépése előtt érvényesen megkötött lakásbérleti szerződésekre is alkalmazandó a rendeletmódosítás tartalma szerinti 5 %-os lakbéremelés.

#### A rendelet-tervezet 3.§-ához

Hatályba lépéssel kapcsolatos rendelkezéseket tartalmaz.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 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, valamint a Lakás Munkacsoport előzetesen megtárgyalta.

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

**Kecskemét, 2018. június 5.**

**Szemereyné Pataki Klaudia**  
**polgármester**

## HATÁSVIZSGÁLATI LAP

### az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló önkormányzati rendelet-tervezethez

#### 1. Társadalmi hatások

A rendelet módosítása 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 rendelet módosításával jelentkező, megnövekedett lakbérbevétel 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 rendelet módosítása az adminisztratív terheket nem érinti.

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

A lakbér mértékének általános megemlése 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.

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése  
.../2018. (VI. ...) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló 12/2016. (VI. 30.)  
önkormányzati rendelete módosításáról**

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre 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 lakbéréről szóló 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

**2. §**

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

**3. §**

Ez a rendelet 2018. augusztus 1. napján lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

**1. melléklet a .../2018. (VI.21.) önkormányzati rendelethez**

	A	B	C
1.	<b>Komfortfokozat</b>	<b>A lakás elhelyezkedése</b>	<b>A lakbér mértéke (Ft/m<sup>2</sup>/hó) 2018.08.01-jétől (a lakbér összege általános forgalmi adót nem tartalmaz)</b>
2.	<b>Szociális helyzet alapján bérebe adott lakás lakbére</b>		
3.	<b>Összkomfortos</b>	kiemelt övezet	344
4.		műkerti bérlakások	273
5.		I. övezet	270
6.		II. övezet	251
7.	<b>Komfortos</b>	kiemelt övezet	299
8.		belvárosi nyugdíjasház lakásai	251
9.		műkerti bérlakások	235
10.		I. övezet	239
11.		II. övezet	216
12.	<b>Félkomfortos</b>	kiemelt övezet	188
13.		műkerti bérlakások	134
14.		I. övezet	148
15.		II. övezet	125
16.	<b>Komfort nélküli</b>	kiemelt övezet	103
17.		I. övezet	86
18.		II. övezet	85
19.	<b>Költségelven bérebe adott lakás lakbére</b>		
20.	<b>Összkomfortos, Komfortos</b>	szobabérlők házában a Lakásrendelet 25. § (1) bekezdés a)-h) pontjában meghatározott esetben	446
21.		szobabérlők házában a Lakásrendelet 25. § (1) bekezdés i) pontjában meghatározott esetben	714
22.		műterem lakás, művészvilla	445
23.	<b>Összkomfortos</b>	Petőfi Sándor utca 18-20. szám alatt felújított bérlakások	788
24.		<b>homokbányai felújított bérlakások [5. § (1) bekezdés szerinti esetben]</b>	<b>563</b>
25.		homokbányai felújított bérlakások [5. § (2) bekezdés szerinti esetben]	750
26.		a 23. sor és a 24. sor szerinti kategóriába nem tartozó, a Lakásrendelet 27. §-a szerint hasznosított lakás esetében	788
27.	<b>Összkomfortos, Komfortos</b>	közérdekű feladathoz kapcsolódó bérbeadás	788

