

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:

Dr. Papp László

Tárgy:

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 6/2001.(III. 6.) Kr. rendelet módosítása

Iktatószám:

VAGY-43005-/2015

Ügyintéző:

Dr. Szilágyi Attila

Berke Lilla

Feladatot jelent:

Szűcs László

Racsmány Gyula László

Kováts Ákos

Véleményező bizottságok:

Tulajdonosi Bizottság

Pénzügyi Bizottság

Közygyűlés

Törvényességi véleményezés ideje:

2015.06.17.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr. Molnár Anett

Mellékletek:

[hatályos 6/2001. \(III.6.\) önkormányzati rendelet](#)

[rendelet-tervezet](#)

Tisztelt Közgyűlés!

A Cívis Ház Zrt. javaslatára az alábbi lakbéremelési javaslatot terjesztem a Tisztelt Közgyűlés elé.

Az intézményi szolgálati lakások és az úgynevezett régi típusú lakbérek (2001. április 01. napja előtt megkötött szerződések esetében) 5%-kal történő, valamint a szükséglakásoknál 5 Ft/m²/hó emelésére teszek javaslatot.

A lakbéremelés indoka első sorban a régi és az új típusú lakbérek szintre-hozása, mivel a régi típusú lakbérek mértéke még mindig mintegy kétharmada az új lakbéreknek.

Tájékoztatom a T. Közgyűlést, hogy Debrecenben a lakbérek emelésével kapcsolatban az elmúlt 2 évben közgyűlési döntés nem született.

A lakbéremelések óta eltelt időszakban az alábbiak szerint alakult az éves, illetve a halmozott infláció:

| Új típusú lakbéreknél | | |
|-----------------------|---------------|--------------------|
| Évek | Éves infláció | Halmozott infláció |
| 2010 | 104,9 % | 104,9% |
| 2011 | 103,9% | 109,0% |
| 2012 | 105,7% | 115,2% |
| 2013 | 101,7% | 117,2% |
| 2014 | 99,8% | 116,9% |

| Régi típusú lakbéreknél | |
|-------------------------|---------------|
| Évek | Éves infláció |
| 2013 | 101,7% |
| 2014 | 99,8% |

Az új típusú lakbéreknél 16,9%-os kumulált inflációs növekedés nem került érvényesítésre éppen a két lakbértípus összehangba hozásának érdekében.

A módosítás másik iránya az egyes bérlakások környezetének vizsgálata. A bérbeadó megvizsgálta, hogy a bérbe adott lakások milyen környezetben vannak, mekkora lakásszámú ingatlanon találhatóak az adott bérlakások és kapcsolódik-e hozzájuk udvarhasználat.

Egy adott lakás forgalmi értékét nagyban befolyásolják az említett tényezők, így ennek bevezetését jogosnak, a piac által elismert tényezőnek tartjuk.

A bevezetését az is indokolja, hogy város-rehabilitációhoz kapcsolódó bérlemény ürités esetén problémát jelent, hogy a kis lakásszámú, belvárosi, udvaros házból nagyon nehéz a bérlőt átvinni magasabb lakásszámú iparosított technológiával épült épületbe, ahol a lakbér magasabb.

Ugyanakkor a belvárosi, udvaros lakás üzemeltetése, karbantartása jóval költségesebb, melynek ellenértékét a bérlő nem fizeti meg.

A lakások többsége penészes, sós, salétromos; műszaki felújításuk egyszerű – bérlőre tartozó, vagy rá hárítható – karbantartási munkák végrehajtásával (sólekötő és párologtató vakolat, penészgátló festés, fűtés, szellőzés stb.) nem oldható meg. Egyes lakások padlóburkolata a talajvíz-szigetelés hiánya miatt több helyen elkorhadt. A tetőszerkezetek felújításra szorulnak, a héjazat teljes cseréje

sok ingatlan esetében rövid időn belül szükségessé válik.

A nagy költséggel járó munkálatok jelentős terhet rónak mind a tulajdonosra, mind a bérbeadóra.

A bérlő ragaszkodása a régi, megszokott lakókörnyezetéhez megnehezíti a kihelyezést.

Gondolkodásmódja formálható, ha meggyőzhető lenne arról, hogy közel azonos összegű lakbér fizetése mellett könnyebben karbantartható, magasabb minőségű életszínvonalat biztosító lakásban élhet.

Az érveléshez azonban szükséges, hogy a lakberek közötti rés csökkenjen és a bérlő maga is felismerje, hogy nem „éri meg” a rossz műszaki állapotú lakásban maradnia, bármennyire is megszokta az évek során ezt a helyzetet.

Elképzeléseink szerint a lakhatás minőségét befolyásoló lakásszám és udvarhasználat 2-6% közötti díjemelést eredményezne.

Az ingatlanonkénti lakásszámhoz kapcsolódó 2-4-6%-os emelés eredményeképpen 1.045 db szerződés (az összes szerződésállomány 37%-a) lakbérre kerül korrigálásra, ami fajlagosan 442 Ft/hó lakbérnövekedést jelent szerződésenként.

Lakásszám ingatlanonként

| 2015. március | | lakás db | E Ft/hó | | |
|---------------------------|------|----------|---------|---------------------------|--------------------------------|
| Javasolt módosító tényező | | | Bérelt | Jelenlegi fizetett lakbér | Javasolt lakbér módosító hatás |
| lakásszám | 1 | 7 | 121 | 6% | 7 |
| ingatlanonként | | | | | |
| | 2-6 | 227 | 3 686 | 4% | 147 |
| | 7-20 | 811 | 15 372 | 2% | 308 |
| | 21- | 1752 | 9 394 | 0% | 0 |
| összesen | | 2 797 | 49 222 | - | 462 |

Az udvar és kerthasználathoz kapcsolódó 2-3-4%-os emelés 647 db szerződést (23%) érint és átlagosan 465 Ft/hó lakbérnövekedést eredményez szerződésenként (lakásszám miatti lakbéremelés halmozottan megjelenhet).

Udvar és kerthasználat

| 2015. március | | lakás db | E Ft/hó | | |
|---------------------------|--|----------|---------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Javasolt módosító tényező | | Bérelt | Jelenlegi fizetett lakbér | Javasolt lakbér módosító hatás | Emelés mértéke összesen |
| Udvar és kerthasználat | Lakásokhoz kizárólagosan használható udvarrész | 28 | 349 | 4% | 14 |
| | Az udvart csak a lakók használják | 484 | 7 857 | 3% | 236 |
| | Idegenek (üzletbérlők, | 135 | 2 547 | 2% | 51 |

| | | | | | |
|----------|------------------------------|-------|--------|----|-----|
| | garázshasználók) bejárása | | | | |
| | Egyéb, ill. nincs udvar | 2 150 | 38 469 | 0% | 0 |
| összesen | | 2 797 | 49 222 | - | 301 |

A hét darab egylakásos ingatlan esetében történhet a legnagyobb arányú lakbérnövekedés, ez összecszerően 769 Ft – 4 130 Ft havi lakbéremelést jelent. Az egylakásos bérlők mindegyike régi típusú lakbért fizet, az udvart pedig csak a lakók használják, illetve öt lakásnál kizárólagos udvarrész is elkerítésre került. Két példát mutatunk:

| Bérlemény | Jelenlegi lakbér | Lakbér módosító tételek | | | |
|---|---------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------|
| | | régi lakbérre emelés | lakás szám miatti emelés | udvarhasználat miatti emelés | összes emelés |
| Hatvani I. u. 5. (88 m ²) | 23 452 Ft/hó | 5% | 6% | 4% | 3 518 Ft/hó |
| Vígkedvű M. u. 51. (102 m ²) | 29 503 Ft/hó | 5% | 6% | 3% | 4 130 Ft/hó |

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése értelmében a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.

a./ A rendelet – módosítás megalkotásának társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A rendeletmódosítással egyrészt az ingatlanállomány hasznosításának javulása várható, másrészt a Debrecen város integrált városfejlesztési stratégiájában megfogalmazott belvárosi célterületek további fejlesztése is lehetővé válik.

b./ Környezeti és egészségügyi következményei:

A bérlők, egy közel azonos összegű lakbér fizetése mellett egészségesebb és magasabb életszínvonalat biztosító környezetben élhetnének.

c./ Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

Számottevően nem növeli az adminisztratív terheket.

d./ A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet-módosítással lehetővé válik az Önkormányzat tulajdonát képező lakásállomány hasznosításának magasabb szintű megvalósítása, továbbá a komplex város-rehabilitációs fejlesztések végrehajtása, melyek elmaradása megnehezítheti a városfejlesztési célok elérését.

e./ A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Az önkormányzati tulajdonú lakásokat kezelő Cívis Ház Zrt.-nél a feltételek biztosítottak.

A fent leírtak alapján, kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a mellékelten csatolt rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Debrecen, 2015. június 17.

Dr. Papp László
polgármester