

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	Szücs László a Gazdálkodási Főosztály vezetője
Tárgy:	
	Az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 6/2001. (III. 6.) Kr. rendelet módosítása
Iktatószám:	
	VAGY-43005-/2015
Ügyintéző:	
	Racsmány Gyula Dr. Szilágyi Attila
Feladatot jelent:	
	Szücs László a Gazdálkodási Főosztály vezetője Racsmány Gyula a Vagyonkezelési Osztály vezetője Dr. Szilágyi Attila a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatója részre
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság Pénzügyi Bizottság Közgyűlés
Törvényességi véleményezés ideje:	2015. november 11.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Fejesné dr. Terdik Edda Dr. Molnár Anett

Mellékletek:

[rendelet-tervezet](#)

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

Tisztelt Közgyűlés!

Tájékoztatom a T. Közgyűlést, hogy az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 6/2001. (III. 6.) Kr. rendelet (a továbbiakban: R.) szerint a bérlők a következő lakbéreket fizetik:

a./ a 2001. április 1. napja előtt keletkezett bérleti jogviszonyok esetében az ún. **régi típusú szociális lakbért** (amiből további szubjektív és objektív kedvezmények kaphatók),

b./ a később létrejött bérleti jogviszonyok esetében

- **támogatott piaci lakbért** (amely szociális lakbérként funkcionál, de magasabb, mint 2001. április 1. napja előtti bérleti jogviszonyok esetében fizetendő ún. régi típusú szociális lakbér),
- **nem támogatott piaci lakbért,**

c./ **költségelvű lakbért** (központi költségvetési támogatások felhasználásában létesült lakások).

A R. szerint minden 2001. április 1. napja után létrejött jogviszony esetében (b./ pont) a bérlőt alanyi jogon 40 % önkormányzati lakbérkedvezmény illeti meg, így a támogatott és nem támogatott piaci lakbérek esetében sem 100 %-ot, hanem a korrekciós tényezők figyelembevételével kiszámított lakbér maximum 60 %-át fizeti a bérlő.

Ezen túlmenően a vonatkozó rendeletek szabályozzák a további lakbértámogatásokat a jövedelmi viszonyok és a bérlakás alapterületének figyelembevételével.

Az elmúlt évek lakbéremeléseinek indoka elsősorban a régi típusú szociális lakbérek és a támogatott piaci lakbérek mértékének egymáshoz közelítése volt, mivel a régi típusú szociális lakbérek mértéke mintegy kétharmada volt a támogatott piaci lakbérékének.

A közelmúltban az alábbiak szerint alakult az éves, illetve a halmozott infláció mértéke:

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%	116,90%

A T. Közgyűlés a 26/2015. (VI. 25.) önkormányzati rendeletével a régi típusú szociális lakbéreket és a szolgálati lakások lakbérét 5 %-kal megemelte 2015. augusztus 1-jei hatállyal.

Az utóbbi hónapokban a bérbeadások terén komoly változások történtek. Az elmúlt néhány hónapban a lakások bérleti díjai, országos szinten, főleg Budapesten és a nagyvárosokban nagymértékű emelkedést mutatnak. Az önkormányzati tulajdonú lakásoknál alkalmazott lakbérek - különösen az úgynevezett régi típusú szociális lakbérek esetében - töredékét képezik a valódi piaci bérleti díjaknak.

Jelentős különbség mutatkozik az önkormányzati bérlakások fentiek szerint részletezett lakbére között is. Az úgynevezett régi típusú szociális lakbérek mértéke még mindig mintegy kétharmada a támogatott piaci lakbéréknek.

A fentiekre tekintettel az alábbi lakbéremelési javaslatot terjesztem a Tisztelt Közgyűlés elé.

Az úgynevezett régi típusú szociális lakbérek (2001. április 01. napja előtt megkötött szerződések esetében) 3,9 %-kal történő, míg az úgynevezett támogatott piaci lakbérek (2001. április 01. napjától kötött szerződések) esetén 1,9 %-kal történő emelésére teszek javaslatot.

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 lakbéremelés többlet költségvetési bevételt eredményez az Önkormányzat számára, melyet a lakásállomány műszaki állapotának megóvására fordíthat.

b./ Környezeti és egészségügyi következményei:

Ilyen típusú hatás nem tapasztalható.

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 jövedelmezőbb szintű megvalósítása. Elmaradása esetén ehhez költségvetési forrás bevonása szükséges.

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 rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Debrecen, 2015. november 12.

Szűcs László
főosztályvezető