



## NYERGESÚJFALU VÁROS POLGÁRMESTERE

**NYÍLT ÜLÉSEN tárgyalandó!**  
A rendeletalkotási javaslat elfogadásához  
minősített többség szükséges.

### **ELŐTERJESZTÉS** a Képviselő-testület 2016. december 15-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 18/2011. (XI.3.) önkormányzati rendelet módosítására**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 34. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati lakások lakbérének mértékét önkormányzati rendelet állapítja meg. A Lakástörvény lehetőséget biztosít a bérleti díj kategóriák kialakítására, így szociális helyzet alapján, költségelven és piaci alapon történhet a bérbeadás. Nyergesújfalun az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérét csak a komfortfokozat határozza meg, nem alkalmazunk differenciált lakbért.

Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 18/2011. (XI.3.) önkormányzati rendelet 4. melléklete tartalmazza a lakberek mértékét, melynek változását az alábbi táblázatban bemutatom:

	<b>2008. 01.01-től</b>	<b>2011. 07.01-től</b>	<b>2012. 02.01-től</b>	<b>2016.02.01-től</b>
<b>Összkomfortos</b>	146 Ft/m <sup>2</sup> /hó	200 Ft/m <sup>2</sup> /hó	220 Ft/m <sup>2</sup> /hó	265 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Komfortos</b>	106 Ft/m <sup>2</sup> /hó	150 Ft/m <sup>2</sup> /hó	165 Ft/m <sup>2</sup> /hó	200 Ft/m <sup>2</sup>

Jól látható, hogy idén februártól elfogadott a Képviselő-testület egy magasabb, mintegy 20 %-os emelést, hivatkozva arra, hogy lakbéréink elmaradtak az országos, de még a környékbeli lakbérektől is.

Az alábbi táblázatban összehasonlítottam több település önkormányzati lakásainak lakbérét. Az adatok viszonylag nehezen összehasonlíthatóak, mert sok esetben a lakás komfortfokozata, alapterülete mellett azok minősége, településen belüli elhelyezkedése alapján is differenciált lakbéreket alkalmaznak, illetve szociális bérlakás esetében akár 30-70 %-os lakbértámogatás is igényelhető jövedelemtől függően.

	<b>Összkomfortos lakás lakbére Ft/hó/m<sup>2</sup></b>	<b>Komfortos lakás lakbére Ft/hó/m<sup>2</sup></b>
<b>Nyergesújfalu</b>	265	200
<b>Dorog</b> szociális lakás esetében 25 %-os lakbértámogatás	333 (250 szociális)	237 (178 szociális)
<b>Lábatlan</b>	200 , 300	
<b>Tata</b>	315 (210 szociális)	255 (170 szociális)
<b>Tatabánya</b> szociális lakás esetén 30-70%-os lakbértámogatás jövedelemtől függően	272, 554, 646	
<b>Esztergom</b>	500 (250 szociális)	400 (200 szociális)
<b>Komárom</b>	492-525 (261 szociális)	(172 szociális)

Összehasonlítva a környező települések lakbéreit, megállapítható, hogy a szociális jelleggel bérbe adott lakások lakbére Nyergesújfalun meghaladja az átlagot. Több településen a szolgálati vagy közérdekű lakások lakbérének magasabb az összege, ugyanakkor van ahol egyfajta juttatásként, elismerésként kapják a dolgozók a piacinál kedvezőbb feltételekkel a lakást. A piaci alapon vagy költséggelven bérbe adott lakások lakbére több településen az 500-700 Ft/m<sup>2</sup>/hó összeget is eléri.

	<b>Összes m<sup>2</sup></b>	<b>Éves lakbérbevétel jelenlegi lakbértémmel</b>
<b>Munkás utca 7/A</b>	832	2.645.760 Ft
<b>Szolgálati és közérdekű lakás</b>	710 összkomfortos	2.257.800 Ft
	141 komfortos	338.400 Ft
<b>Szociális jelleggel bérbe adott</b>	1761 összkomfortos	5.599.980 Ft
	885 komfortos	2.124.000 Ft
<b>Összesen</b>		<b>12.965.940 Ft</b>

Jelenleg a lakás bérleti díjából 18.987.526 Ft bevételt tartunk nyilván, lakásértékesítésből pedig összesen 42.338.205 Ft szerepel a nyilvántartásunkban.

Egy átlagos 53 m<sup>2</sup>-es összkomfortos lakás lakbére jelenleg 14.045 Ft. A szociális bérlakásokban élők nagy része alkalmi munkából él, közfoglalkoztatásban vesz részt vagy nagycsaládosként csak az egyik szülő dolgozik.

A lakberek befizetéséhez több család igénybe veszi a települési támogatást (5000 Ft/hó), amit lakásfenntartási költségekhez való hozzájárulásként adunk.

Egy kisebb mértékű lakbéremelést indokolhat, hogy Nyergesújfalun nagyon keresettek az albérletek, nincs is kínálat. Jellemző, hogy azok a bérlők, akiknek felmondjuk a szerződést és kiköltöznek, sokkal rosszabb lakáskörülmények közé mennek vagy sokkal drágábban tudják megoldani lakhatásukat. A településünkön illetve megyénkben is elmondható, hogy a munkalehetőségek javultak, nőtt az állásajánlatok száma, aki dolgozni szeretne, nagy eséllyel el is tud helyezkedni, továbbá 2017. évben nő a minimálbér és a garantált bérminimum is. Az MNB által előrevetített 2,4%-os inflációt alapul véve, a javasolt 3%-os emelés nem ró túlzott anyagi terhet a bérlőkre. Évről-évre egy infláció mértékű emeléssel elkerülhetjük, hogy több év után egyszerre egy magasabb terhet rójunk a bérlőkre. Azoknál a családoknál, akiknek a jövedelmi helyzete indokolja, a támogatási rendszerünk felülvizsgálatával tudunk hozzájárulni a lakhatási költségekhez.

A lakásrendeletünk módosítása esetén az önkormányzat köteles a bérlőt írásban értesíteni a lakbéremelésről legalább az első módosított bérleti díjú hónapot megelőző 30 nappal, ezért az emelést 2017. március 1-jétől javaslom, így január hónapban ki tudjuk értesíteni a lakókat.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv 17.§ (1) bekezdése előzetes hatásvizsgálat elvégzését írja elő, melyről a Képviselő-testületet tájékoztatni kell.

#### **1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások**

A rendelettervezet elfogadásával 388 ezer forinttal növekszik az önkormányzat bevétele. A lakbér mértékének emelése egységesen érinti a bérlőket, hiszen a szociális helyzet alapján bérbe adott lakásokon kívül a munkaköri illetve közérdekből bérbe adott lakások lakbére is emelkedne.

#### **2. Környezeti és egészségügyi következmények**

A rendeletmódosításnak környezeti és egészségügyi következménye nincs.

#### **3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

A rendeletmódosításnak az adminisztratív terheket jelentősen befolyásoló hatása nincs. A lakbéremelésről írásban kell tájékoztatni a bérlőket.

#### **4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható hatása**

A lakások és helyiségek bérletéről valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati lakások lakbérének mértékét önkormányzati rendelet állapítja meg. Lakberváltozás esetén szükséges a helyi rendelet módosítása.

#### **5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

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

#### **6. A rendelettervezettel kapcsolatban várható problémák, jogszabály-alkalmazási nehézségek**

A rendelettervezettel kapcsolatban problémák, jogszabály-alkalmazási nehézségek nem várhatók.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi rendeletalkotási javaslatot elfogadni szíveskedjen.


### Rendeletalkotási javaslat

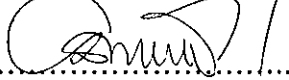
**Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testülete megalkotja a Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testületének ...../2016.(....) önkormányzati rendeletét az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 18/2011. (XI.3.) önkormányzati rendelet módosításáról**

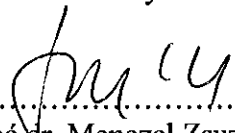
Nyergesújfalu, 2016. december .08 .

  
**Mihelik Magdolna**  
polgármester

Az előterjesztés melléklete:  
- rendeletervezet

Az előterjesztést készítette:   
Szeifert Zsuzsanna

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:   
Csomor Ildikó osztályvezető

Törvényességi záradék:   
Tóthné dr. Menczel Zsuzsanna

Az előterjesztés véleményezésére a Pénzügyi Bizottság, valamint az Egészségügyi és Szociális Bizottság illetékes.

Az előterjesztés megtárgyalásához a jogszabályi előírásokon túl, tanácskozási joggal nem kívánok senkit meghívni.

**Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testületének  
...../2016.(.....) önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonú lakások és  
helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 18/2011. (XI.3.) önkormányzati  
rendeletének módosításáról**

Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1.§** Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 18/2011. (XI.3.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe e rendelet melléklete lép.

**2.§** E rendelet 2017. március 1-jén lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

Mihelik Magdolna  
polgármester

Tóthné dr. Menczel Zsuzsanna  
jegyző

A rendeletet 201. .... napján kihirdettem.

Tóthné dr Menczel Zsuzsanna  
jegyző

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

„ 4. melléklet a 18/2011.(XI.3.) önkormányzati rendelethez

	A	B
	Lakás komfortfokozata	Lakbér összege
1	összkomfortos	275 Ft/hó/m <sup>2</sup>
2	komfortos	205 Ft/hó/m <sup>2</sup>