

ELŐTERJESZTÉS

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 49/1993. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

A Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. benyújtotta a lakbérek 2021. január 1-jei hatállyal történő módosítására vonatkozó javaslatát (előterjesztés I. számú melléklete), melyben valamennyi költségét nettó módon mutatja be.

A Vagyonkezelő Zrt. jelenleg 1.091 db önkormányzati bérlakás kezelését végzi. A kérelemben – az év közbeni bontások és eladások figyelembe vételével – 2021. évre átlagosan 1.087 lakással számolnak, melyből elkülönített költségelszámolású a Széchenyi Terv keretében épült 280 darab bérlakás.

A 2021. évre tervezett összes költség (170.700 eFt) a 2020. évi tervhez viszonyítva 3,0 %-os, 5.010 eFt-os, míg a 2020. évi várható adatokhoz képest 2,3 %-os, 4.320 eFt-os növekedését mutat.

A Vagyonkezelő Zrt. a lakóépületek üzemeltetése során 2020. évben két olyan problémával szembesült, melyeknek a hatása a 2021. évi tervezést is befolyásolta.

A víz- és csatornadíj esetében a 2020. évi vízmérő leolvasások során a korábbiakhoz képest nagyobb összegű eltérések mutatkoztak a főmérő és a mellékmérők által mért fogyasztás értéke között, a különbözetet a társasháznak kell megfizetnie. A Vagyonkezelő Zrt. álláspontja szerint a félévente történő leolvasások miatt a következő évben is hasonló többletköltség várható, így a 2021. évi tervadatot (1.200 eFt) a 2020. évi várhatóhoz (1.100 eFt) igazították.

A szemétszállítási költség tervezésénél szintén a 2020. évi várható (9.100 eFt) adatot vették alapul, tekintettel arra, hogy a korábbi tervezési adat a számlázási csúszások, a kifogásolt és visszaküldött számlák miatt nem valós képet mutatott. Az önkormányzati épületek mellé elhelyezett hulladékok, ingóságok elszállítása szintén a szemétszállítási költségek növekedését okozza.

2021. évre 91.000 eFt-os kezelési díjat és 26.800 eFt-os karbantartási költséget terveztek. Az üzemeltetési és karbantartási költségek megosztását a lakás és nem lakás bérlemények között a Szolgáltató a Közgyűlés 305/1997. (VI.03.) számú határozata szerint végezte. A megosztás alapja a lakás és nem lakás bérlemények alapterületének aránya, melyre a fenti közgyűlési határozat költségnemenként korrekciós mértékeket határozott meg.

A nem lakás bérleményekkel kapcsolatban nettó 39.428 eFt kiszámlázott üzemeltetési és karbantartási költség megtérítését kéri az Önkormányzattól. Ez az összeg mindössze 696 eFt-tal, 1,8 %-kal haladja meg a 2020. évi költségeket (nettó 38.732 eFt).

A Széchenyi Terv keretében épült bérlakások kezelési díjaként nettó 17.185 eFt-ot vettek számításba, mely 13,1 %-kal, 1.995 eFt-tal meghaladja az előző évi kezelési díjat. A jelentős költségnövekedést a fűtést biztosító kazánok várható javításának, cseréjének költsége okozza.

A 26/1996. (I. 04.) önkormányzati határozatnak megfelelően a Közgyűlés képviselőkből és szakértőkből álló szakmai bizottság véleménye ismeretében tárgyalja meg az áremelési kérelmeket. A Bizottság áttekintette a Szolgáltató kalkulációját és megállapította, hogy a kérelem megalapozott. A Bizottság a díjemelési javaslatot elfogadásra javasolja.

A ráfordítások és a jelenlegi lakbérékkel számított bevételek egyenlegeként 7.901 eFt forráshiány mutatkozik, melyet 7,44 %-os lakbéremelés pótolna. Az évek óta kialakult gyakorlat szerint a bérlakások kezelésénél mutatkozó hiányt részben a lakbéremelés, részben pedig az önkormányzat által biztosított támogatás fedezi.

A bérlakások kezelése és karbantartása költségeinek fedezetére 2020. évben 3.103 eFt önkormányzati támogatást biztosítottunk a Vagyonkezelő Zrt. részére. 2021. évre 2.592 eFt-os önkormányzati támogatás biztosítását és emellett átlagosan 5,0 %-os lakbéremelés elfogadását javasolom.

A lakbéremelés egy átlagos 50 m²-es, összkomfortos, VI. övezetbe tartozó lakás esetén bruttó 787,- Ft/hó többletköltséget okoz a bérlőknek.

A Kaposvári Szociális Központ vezetője elkészítette a **Nyugdíjasházban fizetendő különszolgáltatások** 2021. évi díjára vonatkozó javaslatát, melyet az előterjesztés II. számú melléklete tartalmaz.

A Közgyűlés 122/2019. (XI.28.) számú határozatának 3. pontjában döntött arról, hogy a Nyugdíjasházban a lakók által fizetendő különszolgáltatási díjat évente olyan mértékben kell emelni, hogy legfeljebb 4 év múlva a teljes önköltséget már a lakók fizessék meg.

A kalkulációban 70 fős ellátotti létszámmal (maximális kihasználtsággal) számoltak. A 2021. évi költségeket (8.749 eFt) a 2019. évi tényleges (8.749 eFt) és a 2020. évi várható (8.618 eFt) adatokhoz igazítva tervezték.

A 2021. évi terv alapján az 1 főre jutó számított költség nettó 10.415 Ft/fő/hó. Önkormányzati támogatás nélkül a jelenlegi nettó 8.627 Ft/fő/hó térítési díjhoz képest 20,7 %-os (nettó 1.788 Ft/fő/hó összegű) növekedés jelentkezne az ellátottak számára. A Kaposvári Szociális Központ vezetője – a fenti Közgyűlési határozatot is figyelembe véve - azt javasolja, hogy a lakók által fizetendő térítési díjakat 6,6 %-kal, nettó 573 Ft/fő/hó összeggel (9.200 Ft/fő/hó összegre) emeljük. A bevétellel nem fedezett költségek fedezetére az intézmény részére 1.021 eFt támogatást biztosítson az önkormányzat.

A díjmegállapítás előkészítésére létrehozott Bizottság előzőek alapján a díjemelési javaslatot elfogadásra javasolja.

A **bérlőkiválasztási jog térítési díja** esetében a fizetendő összegeket a 2021. évi költségvetési törvényben 2020. évre várható infláció mértékével, 2,8 %-kal javasoljuk megemlíni az összegek 500 Ft-ra történő kerekítésével.

Az új térítési díjakat a rendelettervezet melléklete tartalmazza, míg a térítési díjak változását az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

	jelenlegi díj (Ft/év)	javasolt díj (Ft/év)	növekedés (Ft)	Index %-ban
1 szobás lakás	591.500 Ft	608.000 Ft	16.500 Ft	102,8 %
1,5 szobás lakás	653.000 Ft	671.500 Ft	18.500 Ft	102,8 %
2 szobás lakás	711.000 Ft	731.000 Ft	20.000 Ft	102,8 %
2,5 szobás lakás	833.000 Ft	856.500 Ft	23.500 Ft	102,8 %
3 szobás lakás	951.000 Ft	977.500 Ft	26.500 Ft	102,8 %

Az éves térítési díj emelkedése mellett a térítési díj egy hónapra jutó (éves díj/12 hónap) összege is változik, melyet a rendelettervezet melléklete tartalmaz.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, a rendelettervezetet és a határozati javaslatokat fogadja el.

Kaposvár, 2020. október 29.

dr. Csillag Gábor
jegyző

HATÁROZATI JAVASLAT:

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 49/1993.(XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló előterjesztést és az alábbi határozatokat hozta:

1. A Közgyűlés úgy határozott, hogy a 2021. évi költségvetési rendeletében a bérlakás-állomány fenntartására 2.592 eFt-ot biztosít.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Balogh Beáta gazdasági igazgató
Határidő: 2021. február 28.

2. Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése a Kaposvári Szociális Központ részére a Nyugdíjasház költségtérítési díjjal nem fedezett 1.021 eFt költségét a 2021. évi költségvetésében biztosítja.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Balogh Beáta gazdasági igazgató
Határidő: 2021. február 28.

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának
.../2020. (.....)
önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 49/1993. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) – (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) – (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3), (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (3) bekezdésében, 58. § (2) – (3) bekezdésében, 62. § (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1) – (2) bekezdésében, 84. § (1) – (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 49/1993. (XII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) 4. számú melléklete helyébe e rendelet 1. számú melléklete lép.

2. §

A R. 7. számú mellékletének A)-B) pontjai helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„A) Szociális jellegű bérlakások lakbérének mértéke, melyek az általános forgalmi adót nem tartalmazzák

Komfort fokozat	Övezet/mérték (Ft/m ² /hó)							
	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.
1. Összkomfortos	396,1	306,5	306,5	306,5	306,5	260,7	260,7	306,5
2. Komfortos								
- gázfűtéses	352,9	266,0	266,0	266,0	266,0	217,6	217,6	266,0
- egyéb fűtési módú	282,0	222,6	222,6	222,6	222,6	192,8	192,8	222,6
3. Félkomfortos	106,4	106,4	106,4	106,4	106,4	106,4	106,4	106,4
4. Komfort nélküli	79,0	79,0	79,0	79,0	79,0	79,0	79,0	79,0
5. Szükséglakás	60,2	60,2	60,2	60,2	60,2	60,2	60,2	60,2

B) A nyugdíjasház bérlői által fizetendő külön szolgáltatások díja: **9.200,- Ft/hó/fő**, mely díj az általános forgalmi adót nem tartalmazza.”

3. §

Ez a rendelet 2021. január 1. napján lép hatályba.

Kaposvár, 2020. november 26.

Szita Károly
polgármester

dr. Csillag Gábor
jegyző

1. számú melléklet
a/2020. (.....) önkormányzati rendelethez

„4. számú melléklet
a 49/1993. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez

A bérlőkiválasztási jog térítési díja

	a térítési díj egy évre számított összege	a térítési díj egy hónapra számított összege
a./ egyszobás lakásnál	608.000 Ft	50.670 Ft
b./ másfél szobás lakásnál	671.500 Ft	55.960 Ft
c./ kétszobás lakásnál	731.000 Ft	60.920 Ft
d./ két és félszobás lakásnál	856.500 Ft	71.380 Ft
e./ háromszobás lakásnál	977.500 Ft	81.460 Ft

A díjak az általános forgalmi adót nem tartalmazzák.”

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának
...../2020. (.....)
önkormányzati rendeletének indokolása

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 49/1993. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

Általános indokolás

A rendelet megalkotásának indoka, hogy Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) – (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) – (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3), (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (3) bekezdésében, 58. § (2) – (3) bekezdésében, 62. § (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1) – (2) bekezdésében, 84. § (1) – (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a lakások és egyéb helyiségek bérbeadására vonatkozó helyi szabályokról rendeletet alkot, a rendeletet a feltételek változása esetén, valamint a Közgyűlés munkaterve szerint évente felülvizsgálja.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A bérlőkiválasztási jog térítési díjai 2021. január 1-től a 2020. évi várható infláció mértékének megfelelően, 2,8 %-kal emelésre kerülnek. Az alkalmazandó díjakat a rendelet-tervezet 1. számú melléklete tartalmazza.

2. §-hoz

A szociális jellegű bérlakások lakbérének mértéke 5,0 %-kal, a nyugdíjasház bérlői által fizetendő külön szolgáltatások díja 6,6 %-kal emelkedik. A rendelkezés a 2021. január 1-től alkalmazandó díjakat tartalmazza.

3. §-hoz

A rendelet hatályba lépését állapítja meg.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:		a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 49/1993. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról		
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
A szociális jellegű bérlakások lakbérére 2021. január 1-től 5,0 %-kal drágább lesz. A nyugdíjasház különszolgáltatási díjai 6,6 %-kal emelkednek. A bérlő-kiválasztási jog térítési díja 2,8 %-kal növekszik.	A Vagyonkezelő Zrt. részére nyújtandó támogatás összege 2.592 eFt, a Kaposvári Szociális Központ részére nyújtandó támogatás összege 1.021 eFt.	nincsenek	nincs	nincs
A rendelet megalkotása szükséges, mert: Az önkormányzat által megállapított díjakat helyi önkormányzati rendeletben kell szabályozni.				
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: A Kormányhivatal törvényességi észrevételt tesz, kéri a díjak rendeleti szintű szabályozását.				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi:	Szervezeti:	Tárgyi:	Pénzügyi:	
rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	