

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete
8100 Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.
Tel.: (88) 592-660 Pf.: 76 Fax: 88) 592-676
e-mail: varpalota@varpalota.hu

ELŐTERJESZTÉS

Várpalota Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. szeptember 28-i ülésére

A határozat-tervezet elfogadásához egyszerű többség szükséges!

Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbére mértékének felülvizsgálata

Előterjesztő: Campanari-Talabér Márta polgármester


Előkészítő: Marasztó Krisztina gazdálkodási ügyintéző


Az előterjesztést megtárgyalta:

Humán Erőforrás Bizottság
Gazdasági Bizottság
Pénzügyi Bizottság

A határozat-tervezet törvényességi szempontból megfelel.

Ellenőrizte:


Bérczes Beáta
jogi előadó


Sándor Tamás
aljegyző


dr. Ignácz Anita Éva
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, a külön szolgáltatás díjáról és az önkormányzati lakbértámogatásról szóló 35/2010. (IX. 14.) önkormányzati rendelet 4. § (5) bekezdése alapján a Képviselő-testület minden év szeptember 30-ig felülvizsgálja a lakbér mértékét.

Önkormányzatunk - szociális helyzet, - bérlő-kiválasztási jog alapján, - közérdekű feladatok megoldása érdekében és - krízis jogcímen kiutalt lakások után a fizetendő lakbér és üzemeltetési költség összegét a rendeletben meghatározott lakbér és üzemeltetési költségelőleg mértéke alapján számolja ki.

A pályázat útján történő bérbeadás esetén nincs külön fizetendő üzemeltetési költségelőleg, az Önkormányzat a pályázat kiírásakor ennek figyelembevételével határozta meg a kikiáltási árat.

2023. január 01-jétől a lakberek összege a lakáshasználati jogcímek alapján kategorizálásra került, amely összegek az alábbiak szerint alakultak:

1. Szociális alapon, törvényi kötelezettség, vagy másik lakás juttatására vállalt kötelezettség, valamint krízishelyzetbe került személyek esetén a fizetendő lakbér:

• Összkomfortos lakás	530 Ft/m ² /hó
• Komfortos lakás	450 Ft/m ² /hó
• Félkomfortos lakás	300 Ft/m ² /hó
• Komfort nélküli lakás	155 Ft/m ² /hó

2. A bérlő-kiválasztási jog, valamint a közérdekű feladatok megoldása érdekében a fizetendő lakbér:

• Összkomfortos lakás	600 Ft/m ² /hó
• Komfortos lakás	500 Ft/m ² /hó
• Félkomfortos lakás	350 Ft/m ² /hó
• Komfort nélküli lakás	200 Ft/m ² /hó

3. A pályázaton meghirdetett lakásoknál az alábbi, minimum fizetendő lakbér a kikiáltási ár:

• Összkomfortos lakás	900 Ft/m ² /hó
• Komfortos lakás	800 Ft/m ² /hó
• Félkomfortos lakás	600 Ft/m ² /hó
• Komfort nélküli lakás	400 Ft/m ² /hó

4. Üzemeltetési költségelőleg:

• Összkomfortos lakás, fűtött lépcsőház	175 Ft/m ² /hó
• Összkomfortos lakás, egyéb	140 Ft/m ² /hó
• Komfortos lakás	140 Ft/m ² /hó
• Félkomfortos lakás	140 Ft/m ² /hó
• Komfort nélküli lakás	140 Ft/m ² /hó

Jelenleg lakott, szociális helyzet alapján bérbe adott lakások száma: 10 db. Közérdekű, valamint bérlő-kiválasztási jog alapján lakott lakások száma: 16 db, pályázat útján bérbe adott lakások száma: 57 db.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal 2023. I. félévében az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó helyi rendeleteket kiemelten vizsgálta.

A vizsgálat eredményeként a Kormányhivatal törvényességi felhívással élt a hatályos, az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 36/2010. (IX. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) és az önkormányzati lakbértámogatásról szóló 35/2010. (IX. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakbérrendelet) egyes rendelkezéseivel szemben.

A Lakásrendelet 5. § (4) és (5) bekezdései tartalmazzák, hogy a lakás bérleti jogára kiírt pályáztatás a hasznosítani kívánt lakás lakbérére irányul és a pályázati hirdetmény tartalmazza a licit alapját képező összeget.

A Lakbérrendelet 3. § (2) bekezdése tartalmazza, hogy a lakbér mértéke pályázatot nyert ajánlat, illetve a Lakbérrendelet 1. melléklet 3. pontja tartalmazza a minimum fizetendő lakbér kikiáltási árát.

A felhívás 2. pontjában foglaltak szerint a Képviselő-testület a bérleti díj ilyen irányú meghatározásával sérti a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 34. § (1) bekezdésében foglaltakat.

Fentiek értelmében a pályázaton meghirdetett lakások esetén nem lehet a bérleti díjra a pályázónak ajánlatot tenni és a legmagasabban megajánlott bérleti díjat tevő pályázót nyertesnek kikiáltani. Az önkormányzati lakások lakbérére nem szabad megállapodás tárgya, hanem azt minden esetben az önkormányzat rendeletében kell megállapítani.

Fentiek függvényében, az aktuális piaci alapon kiadott lakások bérleti díjait és az ingatlanpiaci helyzetet figyelembe véve, az alábbi díjak elfogadását javasolom:

Pályázaton meghirdetett lakások esetén fizetendő lakbér Ft/hó/m²			
Lakás komfortokozat	I. díjővezet	II. díjővezet	III. díjővezet
Összkomfortos lakás	1400	1200	900
Komfortos lakás	1100	1000	800
Félkomfortos lakás	800	750	600
Komfort nélküli lakás	600	500	400

I. díjővezet: Várpalota belváros: Fehérvári út - Szt. Imre út - Veszprémi út - Szabadság tér - Újlaky út – Mátyás király u. - Árpád u. - Sörház u. - Hétvezér u. által határolt terület, az utcák mind a két oldalát figyelembe véve.


II. díjővezet: Várpalota belvároson kívüli területek

III. díjővezet: Készenléti lakótelep, Beszálló lakótelep

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a fenti övezetek kialakítása azonos a helyiségbérleti díjak meghatározásánál kialakított övezetekkel, valamint a Lakbérrendelet 5. § (2) bekezdésében szereplő övezeti szorzók és az 5.§ (3) bekezdésében meghatározott belváros fogalmával.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, döntésének meghozatalára!

Várpalota, 2023. szeptember 12.


Campanari-Talabér Márta
polgármester

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testület
8100 Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.
Tel.: (88) 592-660 Pf.: 76 Fax: 88) 592-676
e-mail: varpalota@varpalota.hu

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a 2023. szeptember 28-i ülésén a következő határozatot hozta:

.../2023. (IX. 28.) képviselő-testületi
h a t á r o z a t

- 1.) Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, a külön szolgáltatás díjáról és az önkormányzati lakbértámogatásról szóló 35/2010. (IX. 14.) önkormányzati rendelet 4. § (5) bekezdésében foglalt jogkörében eljárva elhatározza, hogy
- a szociális alapon, törvényi kötelezettség, vagy másik lakás juttatására vállalt kötelezettség, valamint krízishelyzetbe került személyek esetén fizetendő lakbér, valamint
 - a bérlő-kiválasztási jog, valamint a közérdekű feladatok megoldása érdekében a fizetendő lakbér mértékét, továbbá
 - az üzemeltetési költségelőleg mértékét

változatlanul hagyja.

Ennek megfelelően a fenti lakberek és üzemeltetési költségelőlegek az alábbiak maradnak:

- I. Szociális alapon, törvényi kötelezettség, vagy másik lakás juttatására vállalt kötelezettség, valamint krízishelyzetbe került személyek esetén a fizetendő lakbér:

1. Összkomfortos lakás	530 Ft/m ² /hó
2. Komfortos lakás	450 Ft/m ² /hó
3. Félkomfortos lakás	300 Ft/m ² /hó
4. Komfort nélküli lakás	155 Ft/m ² /hó

- II. A bérlő-kiválasztási jog, valamint a közérdekű feladatok megoldása érdekében a fizetendő lakbér:

1. Összkomfortos lakás	600 Ft/m ² /hó
2. Komfortos lakás	500 Ft/m ² /hó
3. Félkomfortos lakás	350 Ft/m ² /hó
4. Komfort nélküli lakás	200 Ft/m ² /hó

III. Üzemeltetési költségelőleg:

1. Összkomfortos lakás, fűtött lépcsőház 175 Ft/m²/hó
2. Összkomfortos lakás, egyéb 140 Ft/m²/hó
3. Komfortos lakás 140 Ft/m²/hó
4. Félkomfortos lakás 140 Ft/m²/hó
5. Komfort nélküli lakás 140 Ft/m²/hó

2.) A pályázaton meghirdetett lakások esetén fizetendő lakbér mértékét, valamint a díjösszegek besorolását 2023. október 1-jétől az alábbiak szerint határozza meg:

Pályázaton meghirdetett lakások esetén fizetendő lakbér Ft/hó/m²			
Lakás komfortozat	I. díjösszeg	II. díjösszeg	III. díjösszeg
Összkomfortos lakás	1400	1200	900
Komfortos lakás	1100	1000	800
Félkomfortos lakás	800	750	600
Komfort nélküli lakás	600	500	400

I. díjösszeg: Várpalota belváros: Fehérvári út Szt. Imre út - Veszprémi út - Szabadság tér - Újlaky út – Mátyás király u. - Árpád u. Sörház u. - Hétvezér u. által határolt terület, az utcák mind a két oldalát figyelembe véve.

II. díjösszeg: Várpalota belvároson kívüli területek

III. díjösszeg: Készenléti lakótelep, Beszálló lakótelep

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, a külön szolgáltatás díjáról és az önkormányzati lakbértámogatásról szóló 35/2010. (IX. 14.) önkormányzat rendelet 1. mellékletének – a lakbér mértékéről szóló - módosítását készítse elő.

Határidő: azonnal

Felelős: Campanari-Talabér Márta polgármester

A végrehajtásban közreműködik: Marasztó Krisztina gazdálkodási ügyintéző

Várpalota, 2023. szeptember 28.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

dr. Ignác Anita Éva
jegyző