

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2013. február 14-i rendes ülésére

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 43/2006. (XII. 20.) önkormányzati rendelet módosítása

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Önkormányzati és Szervezési Iroda

Tárgyalta: Szociális és Egészségügyi Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott:

Vida Tamás, Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft.
ügyvezetője

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Kovács Gyula, Városgazdálkodási Iroda vezetője

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 43/2006. (XII. 20.) rendeletének módosítását az alábbi indokok miatt indítványozom:

A Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. javaslattal élt az önkormányzat tulajdonában lévő lakások jelenleg érvényes lakbérének felülvizsgálatával kapcsolatban. A tavalyi évben egyébként a testület nem fogadta el a lakberek megemelésére vonatkozó javaslatot.

A szociális bérlakások esetében – tekintettel az egyre rosszabbodó életviszonyokra, valamint az egyre növekvő munkanélküliségre – nem javasol lakbéremelést.

A piaci alapon bérbe adott, illetve az állami támogatással épített, vásárolt lakások esetében indokoltnak tartja a lakbéremelést a KSH által 2012-es évre megállapított inflációs rátával.

A fecskesházi lakások tekintetében az ott élő fiatalokra az elő-takarékossági szerződés is jelentős költséget ró, ezért a lakbéremelés mértékét a KSH által a 2012-es évre megállapított inflációs ráta 50%-ával javasolja módosítani.

A KSH honlapja szerint a 2012. évi átlagos fogyasztóiár-index (infláció): 105,7% (2011. év = 100).

A bérleti díjak tekintetében a rendelettervezet a bérbeadói jogok gyakorlására jogosult szervezet javaslatát tartalmazza.

A rendelet 1. melléklete, mely az önkormányzati bérlakások típusait és számát sorolja fel, pontatlan. A számos lakást érintő módosítás miatt célszerű a teljes mellékletet hatályon kívül helyezni és helyette egy újat beépíteni a rendeletbe. A lista már nem tartalmazza azokat a bérlakásokat, ahol az értékesítésre való kijelölés miatt már megkötésre került az adásvételi szerződés. A Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. a Kinizsi u. 37. szám alatti ingatlanon található négy lakrész törlését is javasolja, ezekben mér huzamosabb ideje nem laknak.

A Népköztársaság útja 1. alatti ingatlan a fogyatékkal élők elhelyezésére szolgál, azonban a lakóegységek egy része már régóta kiadatlan. A rezsiköltségek megosztása, illetve az üzemeltetési gondok orvoslása miatt felmerült, hogy ezen régóta kiadatlan lakrészek tekintetében nyissuk meg a lehetőséget a piaci alapú bérbeadásra. Ez ügyben egyeztetni kívánok az érintett szervezetekkel, és konszenzus esetén módosító javaslattal fogok élni.

Szabó Loránd
polgármester

Vida Tamás
Audórium
Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.

2013 FEBR 01

adószám: 22125819-2-17 ; cégjegyzékszám: Tolna Megyei Bíróság 17-09-007169

Dombóvár Város Önkormányzata

lkt.szám: 00357/2013

Ügyintéző: Nagyné Ács Krisztina

Szabó Loránd polgármester

M, FARKAS-SZABÓ

7200 Dombóvár
Szent István tér 1.

Tárgy: Kérelem


Tisztelt Polgármester Úr!

A jelen gazdasági helyzetre valamint Magyarország stabilitásával kapcsolatban 2011. évi CXCV. Törvény tekintettel szeretnénk kérni a Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselőtestületét, hogy a jelenleg érvényben lévő lakbéreket vizsgálja felül, és lehetőség szerint módosítsa.

1. Szociális lakások esetében, tekintettel az egyre rosszabbodó életviszonyokra valamint az egyre növekvő munkanélküliségre nem javaslok lakbéremelést.
2. Piaci lakások esetében, tekintettel a lakásbérleti szerződés 6. pontjába foglaltakra, mely szerint a Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete évente felülvizsgálhatja a lakásbérleti díjakat, javaslok a KSH által 2012-es évre megállapított inflációs rátával azonos mértékben növelni a lakbéreket.
3. Az államilag támogatott lakások esetében, mely a Liget lakótelepi és Tanácsköztársaság téri lakásokat érinti szintén a KSH által 2012-es évre megállapított inflációs rátával azonos mértékben, javaslok növelni a lakbéreket.
4. Fecskeház program keretében épült lakások esetében a lakáscélú megtakarítás összegének emelését (32 100,-Ft) nem javaslok. A lakbéreknél a KSH által 2012-es évre megállapított inflációs ráta 50%-val javaslok növelni. (A Fecskeházi lakások havi lakbére, az államilag támogatott lakásoknál használt lakbér fele.)

Dombóvár, 2013. január 31.

Tisztelettel


DOMBÓVÁRI VÁROS- ÉS
LAKÁSGAZDÁLKODÁSI NONPROFIT KFT.
7200 Dombóvár, Kinizsi u. 37.
Adószám: 22125819-2-17

Vida Tamás
ügyvezető

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2013. (.....) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére
vonatkozó szabályokról szóló 43/2006. (XII. 20.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) és (4) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 43/2006. (XII. 20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

2. §

A Rendelet 2. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

3. §

Ez a rendelet 2013. március 1-jén lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Szabó Loránd
polgármester

Dr. Letenyei Róbert
jegyző

1. melléklet a/2013. (.....) önkormányzati rendelethez.

„1. melléklet a 43/2006. (XII.20.) önkormányzati rendelethez

Önkormányzati bérlakások típusai

I. Szociális helyzet alapján bérbe adható lakások

1. Komfortos, I. műszaki állapotú lakások:

1.1. Gyár utca 16. 1 lakás

2. Komfortos, II. műszaki állapotú lakások:

2.1. Gyenis Antal utca 16. 1. lakás

2.2. Kórház utca 2. 2 lakás

2.3. Kossuth utca 27. 6 lakás

2.4. Munkás tér 3. 1 lakás

2.5. Szabadság utca 14. 1 lakás

3. Komfortos, III. műszaki állapotú lakások:

3.1. Arany J. tér 12. 1 lakás

3.2. Arany J. tér 15. 1 lakás

3.3. Arany J. tér 4. 2 lakás

3.4. Arany J. tér 8. 1 lakás

3.5. Arany János tér 16. 1 lakás

3.6. Arany János tér 26. 2 lakás

3.7. Bajcsy-Zsilinszky utca 3. 1 lakás

3.8. Bajcsy-Zsilinszky utca 5. 6 lakás

3.9. Erzsébet u. 13. 1 lakás

3.10. Erzsébet u. 16. 1 lakás

3.11. Erzsébet utca 114. 2 lakás

3.12. Erzsébet utca 2. 4 lakás

3.13. Erzsébet utca 24/a. 1 lakás

3.14. Ivanich Antal utca 39. 1 lakás

3.15. Jókai Mór utca 13. 7 lakás

3.16. Kossuth Lajos utca 41. 2 lakás

3.17. Szabadság utca 15. 1 lakás

4. Félkomfortos, III. műszaki állapotú lakások:

4.1. Arany János tér 10. 1 lakás

4.2. Arany János tér 8/B. 1 lakás

4.3. Erzsébet utca 34/C. 1 db lakás

4.4. Kórház u. 2. 2 lakás

4.5. Teleki utca 75. 2 lakás

5. Komfort nélküli, IV. műszaki állapotú lakások:

- 5.1. Arany J. tér 12. 2 lakás
- 5.2. Arany J. tér 2. 3 lakás
- 5.3. Arany János tér 16. 1 lakás
- 5.4. Arany János tér 7. 3 lakás
- 5.5. Bajcsy-Zsilinszky utca 31/a. 1 lakás
- 5.6. Bajcsy-Zsilinszky utca 5. 3 lakás
- 5.7. Baross utca 9/B 1 lakás
- 5.8. Baross utca 6. 3 lakás
- 5.9. Bordás Antal utca 6.
- 5.10. Erzsébet utca 13. 1 lakás
- 5.11. Erzsébet utca 21. 4 lakás
- 5.12. Jókai Mór utca 13. 2 lakás
- 5.13. Kalmár János utca 13. 1 lakás
- 5.14. Kalmár János utca 9. 1 lakás
- 5.15. Kórház utca 2. 1 lakás
- 5.16. Kossuth Lajos utca 37. 3 lakás
- 5.17. Asztalos J. utca 2. 1 lakás

6. Komfort nélküli, V. műszaki állapotú lakások:

- 6.1. Kossuth Lajos utca 41. 1 lakás
- 6.2. Teleki utca 75. 5 lakás
- 6.3. Teleki utca 77. 1 lakás
- 6.4. Teleki utca 79. 1 lakás
- 6.5. Erzsébet utca 13. 1 lakás

II. Állami támogatással épült lakások

1. Kaposszekcső, Liget lakótelep 5/a. 2 lakás
2. Kaposszekcső, Liget lakótelep 5/b. 4 lakás
3. Kaposszekcső, Liget lakótelep 5/c. 2 lakás
4. Kaposszekcső, Liget lakótelep 6/b. 10 lakás
5. Tanácsköztársaság tér 1. alatt a tetőtérben lévő 4 lakás
6. Tanácsköztársaság tér 3. alatt a tetőtérben lévő 4 lakás
7. Tanácsköztársaság tér 5. alatt a tetőtérben lévő 4 lakás

III. Piaci alapon bérbe adható lakások

1. Összkomfortos, I. műszaki állapotú lakások:

- 1.1. Bajcsy-Zsilinszky utca 2. 1 lakás
- 1.2. Dombó Pál utca 18/b. és 18/c. 2 lakás
- 1.3. Gárdonyi utca 14. 3 lakás
- 1.4. Hunyadi tér 27. 2 lakás
- 1.5. III. utca 24. 1 lakás
- 1.6. III. utca 24/A. 1 lakás
- 1.7. Népköztársaság útja 25. 1 lakás

- 1.8. Népköztársaság útja 40. 1 lakás
- 1.9. Népköztársaság útja 14. II/5. lakás
- 1.10. Népköztársaság útja 54. 2 lakás
- 1.11. Népköztársaság útja 56. IV/44. 1 lakás

2. Összkomfortos, II. műszaki állapotú lakások:

- 2.1. Arany János tér 21. 1 lakás
- 2.2. Népköztársaság útja 5. 20 lakás
- 2.3. Népköztársaság útja 7. 20 lakás

3. Komfortos, II. műszaki állapotú lakások:

- 3.1. Erkel Ferenc utca 56. 1 lakás
- 3.2. Móricz Zsigmond utca 4. 1 lakás
- 3.3. Móricz Zsigmond utca 6. 1 lakás
- 3.4. Tanácsköztársaság tér 9. fsz. 3. 1 lakás
- 3.5. Tanácsköztársaság tér 1. 12 lakás
- 3.6. Tanácsköztársaság tér 3. 12 lakás
- 3.7. Tanácsköztársaság tér 5. 11 lakás

IV. Fecskeház program keretében épült lakások

1. Teleki utca 14. 15 lakás

V. A fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek

1. Összkomfortos lakóegységek:

- 1.1. Népköztársaság útja 1. 4 saját szociális blokkal és konyhával rendelkező lakóegység

2. Komfortos lakóegységek:

- 2.1. Népköztársaság útja 1. 3 közös használatú szociális blokkal és konyhával rendelkező lakóegység

VI. Hajléktalanok rehabilitációs programja keretében bérbe adható bérlakások

- 6.1. Tanácsköztársaság tér 5. I/1. 1 lakás

2. melléklet a/2013. (.....) önkormányzati rendelethez.

„2. melléklet a 43/2006. (XII.20.) önkormányzati rendelethez

A lakbérek mértéke és megállapításának szabályai

- 1) *Lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a lakás használatáért a bérlő lakbért és a szerződésben meghatározott, a lakáshasználattal kapcsolatos költségeket, szolgáltatási díjakat köteles fizetni.*
- 2) *A szociális helyzet alapján és a piaci alapon bérbbe adható lakások havi lakbérét a következők szerint kell megállapítani: a lakás alapterületét szorozni kell a komfortfokozat szerinti alábbi négyzetméterenkénti díjjal és a műszaki állapot szerinti alábbi szorzóval.*
 - 2.1) *Komfortfokozatok szerint a szociális helyzet alapján bérbbe adható bérlakások négyzetméterenkénti díjai:*

2.1.1) Összkomfortos:	280,- Ft/m ²
2.1.2) Komfortos:	152,- Ft/m ²
2.1.3) Félkomfortos:	125,- Ft/m ²
2.1.4) Komfort nélküli:	84,- Ft/m ²
 - 2.2) *Komfortfokozatok szerint a piaci alapon bérbbe adható bérlakások négyzetméterenkénti díjai:*

2.2.1) Összkomfortos:	310,- Ft/m ²
2.2.2) Komfortos:	169,- Ft/m ²
2.2.3) Félkomfortos:	137,- Ft/m ²
2.2.4) Komfort nélküli:	93,- Ft/m ²
 - 2.3) *Műszaki állapot szerinti szorzók:*

2.3.1) I. műszaki állapotú lakásnál:	1,64
2.3.2) II. műszaki állapotú lakásnál:	1,35
2.3.3) III. műszaki állapotú lakásnál:	1,04
2.3.4) IV. műszaki állapotú lakásnál:	0,98
2.3.5) V. műszaki állapotú lakásnál:	0,75
- 3) *Az állami támogatással épült lakások havi lakbére: a lakás alapterülete szorozva a 373 Ft/m² négyzetméterenkénti díjjal.*
- 4) *A „Fecskeház” program keretében bérbbe adható lakások havi lakbére: a lakás alapterülete szorozva 182 Ft/m² négyzetméterenkénti díjjal.*
- 5) *A fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek havi lakbére:*

- 5.1) *összkomfortos lakóegység esetén a lakás alapterülete szorozva 130 Ft/m² négyzetméterenkénti díjjal,*
- 5.2) *komfortos lakóegység esetén a lakás alapterülete szorozva 100 Ft/m² négyzetméterenkénti díjjal.*
- 6) *Hajléktalanok rehabilitációs programja keretében bérbe adható lakás havi lakbére: a lakás alapterülete szorozva 20 Ft/m² négyzetméterenkénti díjjal.*
- 7) *A lakbér összegét a kerekítés szabályai szerint 10,- Ft-ra kerekítve kell megállapítani minden esetben.*
- 8) *Ha lakás alapterületében vagy komfortfokozatában változás következik be, a lakbér összegét módosítani kell.*
- 9) *A „Fecskeház” program keretében épült lakásokban elhelyezésre kerülő fiatal házaspárok/élettársak lakáscélú megtakarításának minimális összege: 32.100,- Ft/hó. Ennek teljesítését évente a pénzügyintézet (biztosító) éves értesítésének bemutatásával a bérbeadónak be kell mutatni.*
- 10) *A lakóingatlan udvarán belüli külön szolgáltatásként vállalkozás céljára használt mellékhelyiségre a bérleményekre alkalmazott díjtartifa szerint számítandó a bérleti díj.*
- 11) *A lift használatáért a társasház által megállapított díjat kell fizetni.*
- 12) *A közüzemi szolgáltatásokért a közüzemi szolgáltató díjtartifája szerint számított díjat kell felszámítani.*
- 13) *Az egyéb külön meghatározott szolgáltatásokért a bérbeadó esetenként, egyedileg állapíthatja meg a fizetendő díjat.”*