**Csongrád Város Polgármesterétől**

Száma: Szo/2662-1/2022.  **„M**”

Témafelelős: Vinczéné Dudás Katalin

# ELŐTERJESZTÉS

# Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő testülete

**2022. október 27-ei ülésére**

Tárgy: A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésérőlszóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet módosítása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az önkormányzati tulajdonú szociális helyzet alapján, vagy közérdekű, vagy költségelven bérbe adott ingatlanok bérleti díját a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 5. számú melléklete szabályozza.

A Képviselő-testület a szociális helyzet alapján bérbe adott összkomfortos – és komfortos ingatlanok bérleti díját utoljára a 2020. januári ülésén módosította.

A koronavírus világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges gazdasági intézkedésekről szóló 603/2020. (XII.18.) Kormányrendelet értelmében a veszélyhelyzet ideje alatt az önkormányzatnak nem volt lehetősége megemelni a lakások és helyiségek bérleti díjait.

A jelenlegi gazdasági- lakáspiaci helyzet, a megnövekedett energiaárak, és az elszabadult infláció miatt indokolttá vált az önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérleti díjának megemelése.

A javasolni kívánt lakbérnövekedés mértéke 25 % és 30 %, kivéve a bökényi összkomfortos lakások esetén, ahol a magasabb díjemelést a részükre kedvezőbb fűtési (távhő) költségek indokolják. A komfort nélküli lakások műszaki állaga miatt (Csengeri u, Bihari J. u. ,Petneházi u. , Perczel M. u. , Hoch J. u.) nem indokolt.

**Az alábbiak szerint javaslom a bérleti díjak megemelését 2023. január 01. napjától a szociális helyzet alapján bérbe adott , valamint a honvédségi bérlő kijelölési jogú lakások esetén:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Jelenlegi lakbér** | **Javasolt lakbér** |
| Összkomfortos lakás a városközpontban: | 400,- Ft/hó/m2 | 520,- Ft/hó/m2 |
| Összkomfortos a Bökényi városrészben: | 360,- Ft/hó/m2 | 520,- Ft/hó/m2 |
| Összkomfortos lakás a város egyéb területén: | 275,- Ft/hó/m2 | 345,- Ft/hó/ m2 |
| Komfortos lakás a városközpontban: | 400,- Ft/hó/m2 | 520,- Ft/hó/ m2 |
| Komfortos lakás Bökényi városrészben: | 360,- Ft/hó/m2 | 470,- Ft/hó/ m2 |
| Komfortos lakás a város egyéb területén: | 275,- Ft/hó/m2 | 345,- Ft/hó/ m2 |
| Félkomfortos lakás: | 165,- Ft/hó/m2 | 210,- Ft/hó/ m2 |
| Komfort nélküli lakás: | 80,- Ft/hó/m2 | 80,- Ft/hó/ m2 |
| Szükséglakás: | 55,- Ft/hó/m2 | 50,- Ft/hó/ m2 |
| Emelt összegű bérleti díj | 600,- Ft/hó/m2 | 750,- Ft/hó/ m2 |

**Költségelvű, közérdekű lakások esetén az alábbiak szerint javaslom a bérleti díjak megemelését:**

**2023. január 01. napjától:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Jelenlegi lakbér** | **Javasolt lakbér** |
| Csongrád város belterületén lakás és kertes ház: | 650,- Ft/hó/ m2 | 845 Ft/hó/ m2 |
| Bokros városrészben: | 540,- Ft/hó/ m2 | 700,- Ft/hó/ m2 |
| Csongrád, Hársfa u. 65. sz. alatti költségelvű garzonlakások | 25.000,-/hó | 32.500,- Ft/hó |

Az előterjesztés 1-3. számú melléklete mutatja be lakásonként a jelenlegi és a megemelt bérleti díjakat.

A fentiekben részletezett indokok miatt javasolom a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015 (X.27.) önkormányzati rendelet **5. mellékletének** vonatkozó részemódosítását.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A veszélyhelyzet ideje alatt az önkormányzatnak az elmúlt három évben nem volt lehetősége a lakások és helyiségek bérleti díjait megemelni.

A jelenlegi gazdasági- lakáspiaci helyzet, a megnövekedett energiaárak, és az elszabadult infláció miatt indokolttá vált az önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérleti díjának megemelése.

A jogalkotónak figyelemmel kell lenni az önkormányzati tulajdonú ingatlanok állapotának megóvására, az ingatlan vagyon felelősségteljes kezelésére való követelményt.

A jogalkotásról szóló törvény szerint a jogszabály előkészítője, a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletezettségű előzetes hatásvizsgálat elvégzésével fel kell, hogy mérje a szabályozás várható következményeit, önkormányzati rendelet esetén az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a képviselő-testületet tájékoztatni kell.

**A hatásvizsgálat során vizsgálni kell, hogy**

a.) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását különösen:

aa.) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait

ab.) környezeti és egészségi követelményeit

ac.) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b.) a jogszabály megalkotásának szükségességét, jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c.) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

* + - 1. ***A rendelet-tervezet társadalmi, gazdasági költségvetési hatásai:***

Az aktuális gazdasági-lakáspiaci helyzet, a megnövekedett energiaárak és miatt indokolt a rendelet tervezetben bemutatott díjemelés.

***2. Rendelet-tervezet megalkotása környezeti és egészségügyi következményei:***

Tervezett rendelet megalkotása adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: nem növeli

***3. Jogszabály megalkotásának szükségessége, a rendeletalkotás elmaradásának várható következményei:***

A veszélyhelyzet megszűnését követően a bérleti díjak értékállóságának megőrzése érdekében indokolt az előterjesztésben részletezett díjemelés.

***4. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi* *feltételek:***

A rendelet alkalmazásához szükséges szervezeti feltételek rendelkezésre állnak, a szükséges tárgyi, személyi, pénzügyi feltételek biztosítottak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg, a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015. (X.27.) önkormányzati rendeletét módosítsa.

Csongrád, 2022. október 18.

Bedő Tamás

polgármester

**Csongrád Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022. (...) önkormányzati rendelete**

**A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 3. § /1/ - /2/ bekezdése, 4. § /3/ bekezdése, 5. § /3/ bekezdése, 12. § /5/ bekezdése, 19. §-a, 20. 0 /3/ bekezdése, 21. § /6/ bekezdése, 23. § /3/ bekezdése, 27. § /2/ bekezdése, 31. § /2/ bekezdése, 33. § /3/ bekezdése, 34. § /3/ bekezdése, 35. § /2/ bekezdése, 36. § /2/ bekezdése, 42. § /2/ bekezdése, 54. § /1/ és /3/ bekezdése, 58. § /2/-/3/ bekezdése, 62. § /3/ bekezdése, 68. /2/ bekezdése, valamint a „Magyarország helyi önkormányzatairól” szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § /1/ bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

**1. §**

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

**2. §**

Ez a rendelet 2023. január 1-jén lép hatályba.

Bedő Tamás Dr. Juhász László

polgármester jegyző

Végső előterjesztői indokolás

A koronavírus világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges gazdasági intézkedésekről szóló 603/2020. (XII.18.) Kormányrendelet értelmében a veszélyhelyzet ideje alatt az önkormányzatnak nem volt lehetősége megemelni a lakások és helyiségek bérleti díjait. Ebből eredendően 2020. március 01. napjától az önkormányzati bérlakások bérleti díja nem emelkedhetett.

A jelenlegi gazdasági- lakáspiaci helyzet, a megnövekedett energiaárak, és az elszabadult infláció miatt indokolttá vált az önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérleti díjának megemelése, melynek mértéke 25-30 %. A távfűtéssel rendelkező ingatlanok vonatkozásában a díj emelés magasabb mértékű, mert a gázár növekedés ezen bérleményeket nem illetve csekély mértékben érinti.

1. melléklet a …/2022. (X. …..)önkormányzati rendelethez

**Lakbér mértéke**

*(kivéve a költségelvű lakások)*

Összkomfortos lakás a városközpontban 520,- Ft/hó/m2

Összkomfortos lakás Bökényi városrészben: 520,- Ft/hó/m2

Összkomfortos lakás a város egyéb területén: 345,- Ft/hó/m2

Komfortos lakás a városközpontban: 520,- Ft/hó/m2

Komfortos lakás a Bökényi városrészben: 470,- Ft/hó/m2

Komfortos lakás a város egyéb területén: 345,- Ft/hó/m2

Félkomfortos lakás: 210,- Ft/hó/m2

Komfort nélküli lakás: 80,- Ft/hó/m2

Szükséglakás: 55,- Ft/hó/m2

Emelt összegű bérleti díj: 750,- Ft/hó/m2

**Költségelvű lakások lakbére:**

Csongrád város belterületén lakás és kertes ház: 845,- Ft/hó/m2

Bokros városrészben: 700,- Ft/hó/m2

Csongrád, Hársfa u. 65. sz. alatti költségelvű garzonlakások: 32.500,- Ft/hó