

Nagykőrös Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2022. (VII.1.) önkormányzati rendelete

a lakbérek mértékéről

Nagykőrös Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) 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 rendelet hatálya a helyi önkormányzat tulajdonában lévő bérlakásokra terjed ki.

2. §

(1) Az önkormányzat a lakbér mértékét a lakás komfortfokozata, alapterülete, településen és lakóépületen belüli fekvése alapján határozza meg.

(2) A költségelven bérebe adott lakások lakbérének mértéke:

- a) összkomfortos lakás esetében: 650 Ft/m²/hó + ÁFA,
- b) komfortos lakás esetében: 650 Ft/m²/hó + ÁFA,
- c) félkomfortos lakás esetében: 450 Ft/m²/hó + ÁFA,
- d) komfort nélküli lakás esetében: 350 Ft/m²/hó + ÁFA,
- e) lakóegységhez tartozó falazott szerkezetű udvarról nyíló kamra, tüzelőtároló, garázs: 175 Ft/m²/hó + ÁFA,
- f) panel/falazott blokkos épület, valamint az elmúlt években jelentős felújításon átesett ingatlanok esetében: 700 Ft/m²/hó + ÁFA.

(3) A lakbér a lakásberendezések felújításának, cseréjének költségét nem tartalmazza.

(4) A lakbér megfizetésének időpontját a bérleti szerződésben kell rögzíteni.

3. §

(1) A havi lakbér mértékének megállapításakor a lakás elhelyezkedése és komfortfokozata alapján az alábbi korrekciós szorzókat kell alkalmazni:

- a) a havi lakbér mértékét 40 %-kal növelt összegben kell megállapítani az 1. melléklet I. és II. pontjában felsorolt lakások esetében,
- b) a havi lakbér mértékét az alábbiak szerint növelt összegben kell megállapítani az 1. melléklet III. pontjában felsorolt lakások esetében:
 - ba) összkomfortos lakás 20 %,
 - bb) komfortos lakás 20 %,
 - bc) félkomfortos lakás 25 %,
 - bd) komfort nélküli lakás 30 %.

(2) A havi lakbér mértéke:

- a) alapterület $\leq 50 \text{ m}^2$ + 15 %-kal emelkedő mértékben kell megállapítani,

- b) alapterület $\geq 70-90 \text{ m}^2$ – 15% -kal csökkenő mértékben kell megállapítani,
c) alapterület $\geq 91 \text{ m}^2$ – 25% -kal csökkenő mértékben kell megállapítani
a bérleti díjat övezeti besorolástól és komfortfokozattól függetlenül.

(3) 60 %-kal csökkentendő a lakbér mértéke, ha a lakás az 1. melléklet V. pontjába tartozik.

(4) Szociális helyzet alapján bérbe adott lakások után fizetendő bérleti díj mértéke a 2. § (2) bekezdésben foglalt lakásbérleti díj 75 %-a.

4. §

(1) A lakás havi lakbérének összege a lakás m²-ben megállapított nettó alapterületének, és a 3. § alapján alkalmazandó módosító tényezők figyelembe vételével megállapított havi lakbér mértékének a szorzata ($\text{m}^2 \times \text{Ft/hó}$).

(2) A lakbér összegének megállapításakor a kerekítés szabályait kell alkalmazni.

5. §

A lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében, vagy komfortfokozatában változás következik be.

6. §

Az átmeneti és szükséglakások lakbére a lakásbérleti jogviszony megszűnéséig nem emelhető.

7. §

A tulajdonosi – bérbeadói jogokat gyakorló KÖVA-KOM Nonprofit Zrt., a lakások lakbérének a kiszámításánál és komfortfokozatba sorolásánál figyelembe vett adatokat, valamint a folyamatos változásokat köteles nyilvántartani.

8. §

Ez a rendelet 2022. augusztus 1-jén lép hatályba.

9. §

Hatályát veszti a lakberek mértékéről szóló 20/2010. (XI.26.) önkormányzati rendelet.

Nagykőrös, 2022. június 30.

Dr. Czira Szabolcs
polgármester

Dr. Ecsedi-Ország Viktória
jegyző

Nagykőrös Város Önkormányzat tulajdonát képező lakások övezeti besorolása

I. Panel/falazott blokkos épületek, valamint az elmúlt években jelentős felújításon átesett ingatlanok:

1. Gyopár u. 5/b II. /7.
2. Bálvány u. 4. fsz. 1
3. Ceglédi u. 6/1-4.
4. Dózsa György u. 9. 3/14.
5. Október 23. t. 6. lh. IV. em. 17.
6. Október 23. t. 8/b. lh. IV. em. 12.
7. Október 23. t. 8/c. lh. III. em. 10.
8. Október 23. t. 9/c. lh. fsz. 1.
9. Szabó Ervin u. 27.

II. Kiemelt lakbér övezet:

Az I. pontba nem tartozó, alábbi utcák által határolt önkormányzati tulajdonú ingatlanok:

1. Gyopár u –Kárász u. –Dobó I. u. –Losonczy út – Ceglédi u. - Abonyi út által határolt terület
2. Paneles/blokkos épületek

III. Lakbér övezet

Az I-II. pontba nem tartozó, alábbi utcák által határolt önkormányzati tulajdonú ingatlanok:

1. A Ceglédi út páros oldalban a Dózsa Gy. út becsatlakozásáig;
2. Hétvezér u. mindkét oldala –Damjanich u. mindkét oldala –Biczó G. u. mindkét oldala – Széchenyi tér –Szabadság tér –Ceglédi út által határolt terület;
3. Széchenyi tér –Kossuth L. u. mindkét oldala a Rákóczi u. becsatlakozásáig –Rákóczi u. mindkét oldala –Mentovich u. mindkét oldala –Kecskeméti u. mindkét oldala a Mentovich u. becsatlakozásától –Szabadság tér által határolt terület;
4. Encsi u. mindkét oldala;
5. Abonyi u. 2.

IV. Lakbér övezet

Az I-III. pontokban felsorolt lakbér övezetbe nem tartozó belterületi lakások.

V. Lakbér övezet (külterület)

1. Pálfái Bánom dűlő 8,
2. Alsójárás dűlő 1.

Általános indokolás

Az önkormányzatok vagyongazdálkodásának alapvető szabályairól az Alaptörvény 38. cikke, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) VI. fejezete, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) rendelkezik.

Az Alaptörvény kimondja, hogy az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg.

Az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek törvényben meghatározott módon, önállóan és felelősen gazdálkodnak a törvényesség, a célszerűség és az eredményesség követelményei szerint.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: lakás tv.) felhatalmazást adnak a tulajdonos önkormányzat részére tárgy vonatkozásban a törvényben nem szabályozott kérdésekben helyi rendelet megalkotására.

Fenti alapelvekkel és az Möt.-ben, valamint a lakás tv.-ben kapott felhatalmazások alapján alkotta meg Nagykőrös Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletéről szóló 8/2011. (III.4.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: lakásrendelet), valamint külön, a lakberek mértékéről szóló 20/2010. (XI.26.) önkormányzati rendeletében (továbbiakban: díjrendelet) szabályozta az alkalmazandó díjtételeket, és a korrekciós tényezőket.

A piaci díjak folyamatos vizsgálata fontos, mely az önkormányzati tulajdonú lakáscélú ingatlanok vonatkozásában a lakberek, valamint korrekciós tényezők piaci viszonyokhoz való igazítását is szükségessé teszi a lakásvagyon folyamatos szinten tartása, piaci igényeknek megfelelő korszerűsítése érdekében, melyhez így a fedezet is megteremthető.

A díjrendelet több alkalommal került módosításra, és egyes szakaszainak törlésére is sor került. Mindezek értelmében indokolt a további módosítás helyett új rendelet megalkotása a jelenleg hatályos díjrendelet egyidejű hatályon kívül helyezésével.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet tárgyi hatályát jelöli.

A 2. §-hoz

Az alkalmazandó lakberek mértékét állapítja meg.

A 3. §-hoz

Korrekciós tényezőket állapít meg a szakasz annak érdekében, hogy az egyes ingatlanok területi elhelyezkedése, műszaki adottságai rugalmasan kövessék a piaci bérleti konstrukciókat.

A 4. §-hoz

Az adott lakáscélú bérlemény bérleti díjának megállapításáról rendelkezik.

Az 5. §-hoz

A lakbér módosításának eseteiről rendelkezik.

A 7. §-hoz

Nyilvántartási kötelezettséget állapít meg a rendelet hatálya alá tartozó lakásoknál.