**A rendelet-tervezet általános indokolása**

2011. év óta három alkalommal került sor a lakbérek emelésére. A 2016-2017. évre vonatkozóan 5-5 %-kal, majd 2018 évben újabb 5 %-kal, amely emelések 2011. év óta évi cca. 2 % bérleti díj emelésnek feleltek meg 2019. évig bezáróan. A jelen módosítással bevezetni kívánt lakbérek esetében az egyes lakáskategóriák (szociális és költségalapú) fajlagos (négyzetméterenkénti) bérleti díja differenciáltan kerül megemelésre 10-25% - os mértékben.

Az önkormányzati lakásgazdálkodás szabályainak megállapítása szempontjából irányadó jogszabály a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény), melynek 34. § (1) bekezdése alapján *„Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét*

*a) szociális helyzet alapján, vagy*

*b) költségelven, vagy*

*c) piaci alapon*

*történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.”*

A jelenlegi önkormányzati szabályozás alapján az önkormányzati tulajdonban lévő lakások vonatkozásában nincs lehetőség piaci alapú bérleti díjak alkalmazására, a KIK-FOR Kft. a kezelésében lévő lakásállományt szociális vagy költségelven hasznosítja.

A lakásgazdálkodás hatékonysága érdekében a bérleti díjak jelenleg meghatározott mértékének felülvizsgálata, az alábbiakban részletezett indokok alapján szükséges:

A beruházásoknak köszönhetően Kecskeméten megnövekedett a kereslet az ingatlanpiac területén is. Az ösztönző vállalkozási környezetnek köszönhetően a helyi lakosok, valamint a tartós letelepedést tervezők számára egyaránt jelentős igény mutatkozik a bérelt lakásokra, melynél elmondható, hogy Kecskeméten a piaci lakbér árait tekintve igen magas árfekvést és felfelé növekvő tendenciát mutat a megyei, vagy az országos szinthez képest is. A bérelhető lakások iránti kereslet hosszú idő óta folyamatosan magasabb, mint amennyi kiadó lakás rendelkezésre áll a városban. A magas kereslethez képest alacsony kínálat következménye a kiadó ingatlanok árának növekedése. 2016-ról 2017-re harminc százalékkal nőttek a bérleti díjak Kecskeméten, az elmúlt egy évben pedig még közel húsz százalékos drágulás állapítható meg.

A piaci bérleti díjak mértéke házrész (közös udvar), garzonlakások, 2 szobás lakások és belvárosi nagy alapterületű felújított lakások tekintetében az alábbiak szerint oszlik meg Kecskeméten:

* Jó minőségű házrészhez - melyhez közös udvar tartozik - négyzetmétertől függően 40 - 90 e Ft/hó közötti bérleti díjért lehet hozzájutni.
* Az átlagosan 35-45 m2 alapterületű, egyszobás garzonlakások bérleti díja 80 - 110 e Ft/hó közé tehető, melyeknél a felújított belvárosi, vagy a város frekventáltabb területén elhelyezkedő lakások esetén mutatható ki magasabb bérleti díj.
* A 50-65 m2 alapterületű kétszobás lakások havi bérleti díja átlagosan 90 – 150 e Ft/hó között mozog. A bérleti díj mértékét elsősorban a terület meghatározás és a minőségi felszereltség határozza meg.

Az építőipari karbantartási tevékenységek költségnövekedése (anyag és munkadíj) nagy szórásban, de az egyes alágazatokat tekintve 18 – 96%-ban állapítható meg. A karbantartási, felújítási tevékenység finanszírozása a tulajdonosoknak, jelen esetben az önkormányzatnak is magasabb költségeket jelent.

A korábbi bérleti díj emelés csak részben korrigálta a lemaradást. A lakásgazdálkodás során jelentkező költségek viszonylatában ugyanakkor robbanásszerű emelkedés volt tapasztalható. Elmondható továbbá, hogy Kecskeméten az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérleti díjának mértéke más megyei jogú városokban alkalmazott önkormányzati lakbérekhez képest alacsonynak tekinthető.

A KSH adatai szerint megállapítható, hogy bruttó reálkeresetek mértéke 2016-ban 5,7 %-kal, 2017-ben 10,3%-kal, 2018-ben 8,3 %-kal növekedtek, mely keresetnövekedés lehetővé teszi egy olyan lakbér konstrukció kialakítását, amely nem terheli meg számottevően a bérlők anyagi helyzetét.

A KIK-FOR Kft. a bérleti díj emeléssel összefüggésben a jogszabályoknak megfelelő szempontok alapján az előzetes számításokat elvégezte, és azt megalapozottnak találta.

A differenciált bérleti díj emelés mértékénél figyelembevételre került az, hogy a bérleti díj megállapítására szociális alapon vagy költségelven kerül sor, ezen kritériumokon belül meghatározók voltak a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően a lakások alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése.

A jelenleg hatályos és a tervezett lakbér mértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Komfortfokozat** | **A lakás elhelyezkedése** | **A lakbér mértéke Ft/nm/hó 2018.08.01-jétől** | **A lakbér tervezett mértéke Ft/nm/hó 2020.01.01-jétől** |
| **Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbére** | | | |
| **Összkomfortos** | kiemelt övezet | 344 | 430 |
|  | műkerti bérlakások | 273 | 300 |
|  | I. övezet | 270 | 311 |
|  | II. övezet | 251 | 289 |
| **Komfortos** | kiemelt övezet | 299 | 374 |
|  | nyugdíjasház | 251 | 289 |
|  | műkerti bérlakások | 235 | 259 |
|  | I. övezet | 239 | 275 |
|  | II. övezet | 216 | 248 |
| **Félkomfortos** | kiemelt övezet | 188 | 235 |
|  | műkerti bérlakások | 134 | 147 |
|  | I. övezet | 148 | 170 |
|  | II. övezet | 125 | 144 |
| **Komfort nélküli** | kiemelt övezet | 103 | 129 |
|  | I. övezet | 86 | 99 |
|  | II. övezet | 85 | 98 |
|  | **Költségelven bérbe adott lakás lakbére** | | |
| **Összkomfortos, komfortos** | szobabérlők házában a Lakásrendelet 25. § (1) bekezdés a)-h) pontjában meghatározott esetben | 446 | 535 |
| szobabérlők házában a Lakásrendelet 25. § (1) bekezdés i) pontjában meghatározott esetben | 714 | 857 |
| műterem lakás, művészvilla | 445 | 534 |
| **Összkomfortos** | Petőfi Sándor u. 18-20. sz. alatt felújított bérlakás | 788 | 946 |
| homokbányai felújított bérlakások 5. § (1) bekezdés szerinti esetben | 563 | 704 |
| homokbányai felújított bérlakások 5. § (2) bekezdés szerinti esetben | 750 | 900 |
| a 23. sor és a 24. sor szerinti kategóriában nem tartozó, a Lakásrendelet 27. §-a szerinti hasznosított lakás esetében | 788 | 946 |
| **Összkomfortos, komfortos** | közérdekű feladathoz kapcsolódó bérbeadás | 788 | 946 |

**Részletes Indokolás**

A rendelet-tervezet 1. §-ához

Újraszabályozó módosító rendelkezést tartalmaz, amely az önkormányzati rendelet bérleti díjak mértékét meghatározó 1. mellékletét módosítja.

A rendelet-tervezet 2. §-ához

Szövegcserés módosító rendelkezést tartalmaz, amely a külön szolgáltatás részét képező felvonó használat díjának emelését tartalmazza.

A rendelet-tervezet 3.§-ához

Hatályba lépéssel kapcsolatos rendelkezéseket tartalmaz.

A rendelet-tervezet 4.§-ához

A § átmeneti rendelkezést tartalmaz arra vonatkozóan, hogy a rendelet hatályba lépése előtt érvényesen megkötött lakásbérleti szerződésekre is alkalmazandó a rendeletmódosítás tartalma szerinti bérleti díj emelés.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a alapján elkészült a rendelet-tervezet előzetes hatásvizsgálata, amelyet az előterjesztés melléklete tartalmaz.