



Kiszombor Nagyközség Polgármesterétől

6775 Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 8.

Tel/Fax: 62/525-090

E-mail: phkiszombor@vnet.hu

Üsz.: 22-3/2017.

Tárgy: Lakások és helyiségek bérleti díja

Mell.: 2 pld. rendelet-tervezet

(hatásvizsgálati lap, indokolás)

1 pld. határozati javaslat

1 pld. KSH gyorstájékoztató

Kiszombor Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

Kiszombor

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 28/2005. (XI. 29.) KKÖT rendelete által szabályozott lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját legutóbb 2014. évben módosította, akkor a lakbéreket a KSH által közölt éves inflációs ráta mértékével, azaz 1,7 %-kal emelte meg.

A költségelví bérlet alapján a bérbé adott önkormányzati bérlakások esetén az önkormányzat szerződéses kötelezettséget is vállalt arra, hogy úgy állapítja meg a lakbéreket, hogy azok fedezik az adott bérlakás üzemeltetésének, fenntartásának és felújításának költségeit. Ennek érdekében a költségelví bérlakások bérleti díja az 5/2002. (III. 26.) KKÖT rendelet 8. § (2) bekezdése szerint: „(...) minden év januárjában legalább a KSH által hivatalosan megállapított infláció mértékével emelkedik.”

A többi önkormányzati bérlakás bérleti díját az értékállóság megőrzése érdekében Önkormányzatunk az évek során célszerűnek tartotta ugyancsak az inflációs rátának megfelelő mértékben emelni.

A KSH hivatalos közleménye szerint 2014. és 2015. évben a fogyasztóiár-index nem emelkedett, némiképp csökkent is, ezért a Képviselő-testület a bérleti díjakat 2015. és 2016. évben nem emelte meg, a 2014. évi bérleti díjak alkalmazását tartotta irányadónak.

A KSH hivatalos közleménye szerint 2016. évben az inflációs ráta 0,4 % volt.

Az inflációs rátának megfelelő bérleti díj kalkulációt az alábbi táblázatok mutatják.

Megnevezés	2010.	2011.	2012.	2013.	2014., 2015. és 2016.	2017. emelés esetén
összkomfortos	249 Ft/m ² /hó	261 Ft/m ² /hó	271 Ft/m ² /hó	286 Ft/m ² /hó	291 Ft/m ² /hó	292 Ft/m ² /hó
komfortos	213 Ft/m ² /hó	223 Ft/m ² /hó	232 Ft/m ² /hó	245 Ft/m ² /hó	249 Ft/m ² /hó	250 Ft/m ² /hó
félkomfortos	162 Ft/m ² /hó	170 Ft/m ² /hó	177 Ft/m ² /hó	187 Ft/m ² /hó	190 Ft/m ² /hó	191 Ft/m ² /hó
komfort nélküli	61 Ft/m ² /hó	64 Ft/m ² /hó	66 Ft/m ² /hó	70 Ft/m ² /hó	71 Ft/m ² /hó	71 Ft/m ² /hó
garázs	221 Ft/m ² /hó 20 %-os ÁFA-val	232 Ft/m ² /hó 25 %-os ÁFA-val	193 Ft/m ² /hó + ÁFA	204 Ft/m ² /hó	207 Ft/m ² /hó	208 Ft/m ² /hó + ÁFA

Kertes ház bérbeadása esetén a kerthasználati díj a mindenkori lakbér 20 %-a.

Megnevezés	2010.	2011.	2012.	2013.	2014. , 2015. és 2016.	2017. emelés esetén
költségelví bérlakás lakbére	373 Ft/m ² /hó	391 Ft/m ² /hó	406 Ft/m ² /hó	429 Ft/m ² /hó	436 Ft/m ² /hó	438 Ft/m ² /hó

A Képviselő-testület 2009. év óta először 2013. évben a **helyiségek (üzlethelyiség, raktár)** bérleti díját az inflációs ráta mértékével, azaz 5,7 %-kal emelte meg, 2014. évben pedig 1,7 %-kal, 2015. és 2016. évben azonban a 2014. évi szinten maradtak a bérleti díjak.

Megnevezés	2010.	2011.	2012.	2013.	2014. , 2015. és 2016.	2017. emelés esetén
üzlethelyiség	551 Ft/m ² +ÁFA	551 Ft/m ² + ÁFA	551 Ft/m ² + ÁFA	582 Ft/m ²	592 Ft/m ²	594 Ft/m ² +ÁFA
raktár	220 Ft/m ² +ÁFA	220Ft/m ² + ÁFA	220Ft/m ² + ÁFA	233 Ft/m ²	237 Ft/m ²	238 Ft/m ² +ÁFA

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet arról, hogy 2012. márciusa óta az ingatlanok bérbeadását nem terheli ÁFA-fizetési kötelezettség, azonban a helyiségek bérbeadása tekintetében 2017. január 1. napjától Önkormányzatunk – bejelentése szerint – a nem lakóingatlanok minősülő ingatlanok esetében az általános ÁFA-mérték felszámításával az ÁFA-fizetési kötelezettséget választja, ezért szükség van arra, hogy feltüntetésre kerüljön, hogy a díjtételek nettó díjtételek, amelyeket ÁFA-fizetési kötelezettség is terhel. Fentiek vonatkoznak a garázsok bérbeadására is.

A fent kifejtettek alapján a bérleti díjak vonatkozásában az alábbi javaslatokat teszem:

1. A költségelví bérlakás alapján a bérbe adott önkormányzati bérlakások esetén kötelezettségünk a legalább a KSH által hivatalosan megállapított infláció mértékével történő bérleti díj emelés, ezért javaslom a vonatkozó rendelet ezzel kapcsolatos módosítását,
2. A többi önkormányzati bérlakás bérleti díjának emelését nem javaslom, tekintettel arra, hogy az csupán minimális (1-2 Ft összegű) változást jelentene és ebben a körben nincs külön szerződéses kötelezettségvállalásunk. A garázsok esetén szükséges feltüntetni az ÁFA-fizetési kötelezettséget.
3. A helyiségek (üzlethelyiség, raktár) bérleti díjának emelését nem javaslom, tekintettel arra, hogy az csupán minimális (1-2 Ft összegű) változást jelentene, azonban szükséges feltüntetni az ÁFA-fizetési kötelezettséget.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a bérleti díjak megállapításával kapcsolatban a módosító rendeleteket megalkotni, valamint a határozati javaslatnak megfelelően dönteni szíveskedjen.

Kiszombor, 2017. január 26.

Tisztelettel:

**Szegvári Ernőné
polgármester**

„TERVEZET”

**Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
____/2017. (_____) önkormányzati rendelete**

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 28/2005.(XI. 29.) KKÖT rendelet módosításáról

Kiszombor Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 28/2005.(XI. 29.) KKÖT rendelet (a továbbiakban: R.) 1. számú melléklete e rendelet melléklete szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetése napját követő napon lép hatályba, de rendelkezéseit a 2017. január havi lakbér megállapításánál is alkalmazni kell.

Szegvári Ernőné sk.
polgármester

Dr. Kárpáti Tibor sk.
jegyző

A rendelet kihirdetésének időpontja: _____

Dr. Kárpáti Tibor
jegyző

Melléklet a ____/2017. (_____) önkormányzati rendelethez

1. Az R. 1. számú melléklet 1/a. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„1/a A lakbér mértéke havonta – komfortfokozattól függően - a következő:

összkomfortos lakás esetén	291,- Ft/m ²
komfortos lakás esetén	249,- Ft/m ²
félkomfortos lakás esetén	190,- Ft/m ²
komfortnélküli lakás esetén	71,- Ft/m ²
garázs esetén	207,- Ft/m ² + ÁFA
kertes ház esetén	a mindenkori lakbér 20 %-a a kerthasználati díj”

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP
a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes
szabályokról szóló 28/2005.(XI. 29.) KKÖT rendelet módosításáról szóló
_____/2017. (____) önkormányzati rendelethez

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen:

Társadalmi hatás: az önkormányzat gondoskodik a lakás és helyiséggazdálkodás megszervezéséről, a bérletükre és elidegenítésükre vonatkozó szabályozásról és azok végrehajtásáról - a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény alapján, a helyi lakásállomány sajátosságaira és a helyben jelentkező lakhatási igényekre, továbbá az önkormányzat vagyongazdálkodására meghatározott elvekre figyelemmel.

Gazdasági hatás: az önkormányzati tulajdonú lakások bérlőit terhelő bérleti díj összege nem nő, ezért nincs. A garázsok esetén szükséges feltüntetni az ÁFÁ-fizetési kötelezettséget.

Költségvetési hatás: az önkormányzati tulajdonú lakások bérlőit terhelő bérleti díj összege nem nő, az önkormányzat bevétele sem, tehát nincs.

Környezeti és egészségi következmények: a lakásbérlet által a lakosság lakhatási igényeinek kielégítése, a lakhatási körülményeinek javulása; a helyiségbérlet által a lakosság szolgáltatással történő ellátása javul.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatás: nem jelentős.

A jogszabály megalkotásának szükségessége: az önkormányzati rendelet megalkotására a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdése ad felhatalmazást. A garázsok esetén szükséges feltüntetni az ÁFÁ-fizetési kötelezettséget.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: az alkalmazáshoz szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek fennállnak.

Kiszombor, 2017. január 26.

Dr. Kárpáti Tibor
jegyző

INDOKOLÁS

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 28/2005.(XI. 29.) KKÖT rendelet módosításáról szóló _____/2017. (____) önkormányzati rendelethez

Kiszombor Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a következő évi díj megállapításáról a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény által kapott felhatalmazás az alapján, figyelemmel az önkormányzati vagyron fenntarthatóságára, értékének megőrzésére, a lakosság általános terheire és minden év elején a KSH által hivatalosan megállapított infláció mértékének ismeretében rendelkezik.

Tekintettel arra, hogy az infláció mértékének megfelelő emelés csupán minimális (1-2 Ft összegű) változást jelentene és ebben a körben nincs külön szerződéses kötelezettségvállalásunk, ezért a bérleti díjak összege nem nő. A helyiségek bérbeadása tekintetében 2017. január 1. napjától Önkormányzatunk – bejelentése szerint – a nem lakóingatlanok minősülő ingatlanok esetében az általános ÁFA-mérték felszámításával az ÁFA-fizetési kötelezettséget választja, ezért a garázsok esetén szükséges feltüntetni az ÁFA-fizetési kötelezettséget.

A rendelet-tervezet az uniós jogból eredő kötelezettségekkel összhangban áll, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 20. §-ában foglalt egyeztetési kötelezettség a rendelet tervezetével szemben nem áll fenn.

Kiszombor, 2017. január 26.

Dr. Kárpáti Tibor
jegyző

„TERVEZET”

**Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
____/2017. (_____) önkormányzati rendelete**

**a költségelví bérlet alapján biztosított önkormányzati bérlakások bérbeadási
feltételeiről szóló 5/2002.(III. 26.) KKÖT rendelet módosításáról.**

Kiszombor Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A költségelví bérlet alapján biztosított önkormányzati bérlakások bérbeadási feltételeiről szóló 5/2002.(III. 26.) KKÖT rendelet 8. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bérleti díj 2017. évben 438, - Ft/m²/hó.”

2. §

Ez a rendelet a kihirdetése napját követő napon lép hatályba, de rendelkezéseit a 2017. január havi lakbér megállapításánál is alkalmazni kell.

Szegvári Ernőné sk.
polgármester

Dr. Kárpáti Tibor sk.
jegyző

A rendelet kihirdetésének időpontja: _____

Dr. Kárpáti Tibor
jegyző

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP
a költségelví bérlet alapján biztosított önkormányzati bérlakások bérbeadási
feltételeiről szóló 5/2002.(III. 26.) KKÖT rendelet módosításáról szóló
_____/2017. (____) önkormányzati rendelethez

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen:

Társadalmi hatás: az önkormányzat gondoskodik a lakás és helyiséggazdálkodás megszervezéséről, a bérletükre és elidegenítésükre vonatkozó szabályozásról és azok végrehajtásáról - a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény alapján, a helyi lakásállomány sajátosságaira és a helyben jelentkező lakhatási igényekre, továbbá az önkormányzat vagyongazdálkodására meghatározott elvekre figyelemmel.

Gazdasági hatás: az önkormányzati tulajdonú lakások bérlőit terhelő bérleti díj összege kis mértékben nő.

Költségvetési hatás: a lakások és helyiségek bérleti díjával az önkormányzat bevétele kis mértékben nő.

Környezeti és egészségi következmények: a lakásbérlet által lakosság lakhatási igényeinek kielégítése, a lakhatási körülményeinek javulása; a helyiségbérlet által a lakosság szolgáltatással történő ellátása javul.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatás: nem jelentős.

A jogszabály megalkotásának szükségessége: az önkormányzati rendelet megalkotására a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdése ad felhatalmazást. A költségelví bérlet alapján a bérbe adott önkormányzati bérlakások esetén az önkormányzat szerződéses kötelezettséget is vállalt arra, hogy úgy állapítja meg a lakbéreket, hogy azok fedezik az adott bérlakás üzemeltetésének, fenntartásának és felújításának költségeit. Ennek érdekében a költségelví bérlakások bérleti díja az 5/2002. (III. 26.) KKÖT rendelet 8. § (2) bekezdése szerint: „(...) minden év januárjában legalább a KSH által hivatalosan megállapított infláció mértékével emelkedik.”

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: az alkalmazáshoz szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket a közszolgáltatást ténylegesen végzőnek kell biztosítania.

Kiszombor, 2017. január 26.

Dr. Kárpáti Tibor
jegyző

INDOKOLÁS

a költségelví bérlet alapján biztosított önkormányzati bérlakások bérbeadási feltételeiről szóló 5/2002.(III. 26.) KKÖT rendelet módosításáról szóló _____/2017. (____) önkormányzati rendelethez

Kiszombor Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a következő évi díj megállapításáról a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény által kapott felhatalmazás az alapján, figyelemmel az önkormányzati vagyron fenntarthatóságára, értékének megőrzésére, a lakosság általános terheire és minden év elején a KSH által hivatalosan megállapított infláció mértékének ismeretében rendelkezik.

A költségelví bérlet alapján a bére adott önkormányzati bérlakások esetén az önkormányzat szerződéses kötelezettséget is vállalt arra, hogy úgy állapítja meg a lakbéreket, hogy azok fedezik az adott bérlakás üzemeltetésének, fenntartásának és felújításának költségeit. Ennek érdekében a költségelví bérlakások bérleti díja az 5/2002. (III. 26.) KKÖT rendelet 8. § (2) bekezdése szerint: *„(...) minden év januárjában legalább a KSH által hivatalosan megállapított infláció mértékével emelkedik.”*

A rendelet-tervezet az uniós jogból eredő kötelezettségekkel összhangban áll, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 20. §-ában foglalt egyeztetési kötelezettség a rendelet tervezetével szemben nem áll fenn.

Kiszombor, 2017. január 26.

Dr. Kárpáti Tibor
jegyző

Tárgy: Nem lakás céljára szolgáló helyiségek 2017. évi bérleti díjának megállapítása

____/2014.(____) KNÖT h.

HATÁROZATI JAVASLAT

Kiszombor Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében foglaltakra, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 28/2005.(XI. 29.) KKÖT. rendelet 1. melléklet 1/b. pontjában foglaltakra figyelemmel, a KSH hivatalos közleménye szerinti éves 0,4 %-os inflációs rátára tekintettel, azon indokkal, hogy az infláció mértékével történő bérleti díj emelés csupán minimális (1-2 Ft összegű) változást jelentene, a bérleti díjak nettó értékén nem változtat, azonban a bérleti díjak esetén szükséges feltüntetni az ÁFÁ-fizetési kötelezettséget, így az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját Kiszombor nagyközség területén 2017. évben az alábbiak szerint határozza meg:

üzlethelyiség	592,- Ft/m ² + ÁFA,
raktár	237,- Ft/m ² + ÁFA.

A Képviselő-testület felhatalmazza Szegvári Ernőné polgármestert, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőit az éves bérleti díjról tájékoztassa, és a bérleti szerződések fentieknek megfelelő módosításával kapcsolatban járjon el.

A határozatról értesül:

- Szegvári Ernőné polgármester
- Dr. Kárpáti Tibor jegyző
- Polgármesteri Hivatal Közgazdasági Csoport
- Irattár

Gyorstájékoztató

Fogyasztói árak, 2016. december, 2016. év

Közzététel: 2017. január 13.

[Módszertani információk](#) [Táblák \(STADAT\)](#) [Tájékoztatási adatbázis](#) [Nemzetközi adatok \(angol\)](#) [Kapcsolat](#) [Gyorstájékoztatók menüsáv](#) [Nyomtatás](#)

Decemberben 1,8%-kal, a 2016. évben átlagosan 0,4%-kal nőtték az árak

Decemberben a fogyasztói árak átlagosan 1,8%-kal magasabbak voltak, mint egy évvel korábban. Ezen időszak alatt a legnagyobb mértékben a fogyasztási főcsoportok közül a járműüzemanyagokat is tartalmazó egyéb cikkek és a szeszes italok, dohányárúk drágultak. Összességében 2016-ban a fogyasztói árak átlagosan 0,4%-kal emelkedtek az előző évhez képest.

12 hónap alatt, 2015. decemberhez viszonyítva:

A fogyasztói árak átlagosan 1,8%-kal nőtték. Az **élelmiszerek** ára 1,3%-kal emelkedett, ezen belül a cukor ára 16,3, az idényáras élelmiszereké (burgonya, friss zöldség, gyümölcs) 3,6, a sajt és a péksütemények ára 2,7, a tej ára 2,6%-kal nőtt, a sertéshúsé 8,5, a baromfi húsé 3,6%-kal csökkent. Átlag felett, 3,5%-kal drágultak az **egyéb cikkek** (gyógyszerek, járműüzemanyagok, illetve lakással, háztartással és testápolással kapcsolatos, valamint kulturális cikkek), ezen belül a járműüzemanyagokért 6,8%-kal kellett többet fizetni. A **szeszes italok, dohányárúk** átlagosan 2,5, a **szolgáltatások** 1,9, a **ruházkodási cikkek** 0,5%-kal drágultak. A **háztartási energia** ára nem változott. A **tartós fogyasztási cikkek**ért 0,5%-kal kevesebbet kellett fizetni.

1 hónap alatt, 2016. novemberhez viszonyítva:

A fogyasztói árak átlagosan 0,4%-kal nőtték. Az **élelmiszerek**ért 0,1%-kal többet kellett fizetni, ezen belül a tojásért 5,3, az idényáras élelmiszerekért 1,5, a tejért 1,2, a sajtért 0,8%-kal. A sertéshús ára 1,3, a baromfi húsé 1,4, az étolajé 0,8%-kal csökkent. A legnagyobb mértékben az **egyéb cikkek** drágultak (1,7%-kal), ezen belül a járműüzemanyagok 4,1%-kal. A **szeszes italok, dohányárúk** ára 0,2, a **szolgáltatások**é 0,1%-kal nőtt. A **háztartási energia** és a **tartós fogyasztási cikkek** ára átlagosan nem változott. A **ruházkodási cikkek**ért 0,2%-kal kevesebbet kellett fizetni.

2016. évben az előző évhez képest:

A fogyasztói árak átlagosan 0,4%-kal nőttek, ezen belül az **élelmiszerek** ára 0,7%-kal. A legnagyobb mértékben a **szeszes italok, dohányárak** drágultak (2,3%-kal). A **szolgáltatások** ára átlagosan 1,5, a **tartós fogyasztási cikkeké** 0,5, a **ruházkodási cikkeké** 0,4%-kal emelkedett. Az **egyéb cikkekért** 2,2%-kal kevesebbet kellett fizetni, a **háztartási energia** ára 0,1%-kal mérséklődött.

Fogyasztóiár-indexek, 2016. december, 2016. év

(%)

Megnevezés	2016. december		2016. év
	előző hó = 100,0	előző év azonos hó = 100,0	előző év = 100,0
Fogyasztóiár-index	100,4	101,8	100,4
Harmonizált fogyasztóiár-index	100,4	101,8	100,5
Maginfláció (szezonálisan kiigazított)	100,2	101,7	101,4
Nyugdíjas fogyasztóiár-index	100,3	101,7	100,6

Következik: Fogyasztói árak, 2017. január – közzététel: 2017. február 14.

Kapcsolat: kommunikacio@ksh.hu

Táblák (STADAT): http://www.ksh.hu/stadat_far