

Tárgy: A lakberek megállapításáról szóló 15/1995. (IV. 27.) önkormányzati rendelet és a lakások bérletéről szóló 12/2001.(III.29.) önkormányzati rendelet módosítása

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület
2017. 03. 28-i ülésére
Tisztelt Képviselő-testület!

I. Bérleti díj meghatározása

2017. márciusában került sor az önkormányzati lakások bérleti díjának módosítására, ekkor fogadtuk el a 15/1995. (IV.27.) önkormányzati rendeletünk módosítását. A havi lakbér általános mértéke (szociális bérlakásoknál) 174.-Ft/m²-ről lett megemelve **a nyugdíj emelés mértékével azonosan, 1,6 %-kal a jelenlegi 177 Ft/m²-re.**

„(2) *Költségelven bérbe adott lakások esetén, amennyiben az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem meghaladja a 94.788,- Ft-ot, vagy a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (5) bekezdésében meghatározott esetekben megállapított korrekcióval számított értéket, 118.485.- Ft-ot, a havi lakbér általános mértéke az 1. melléklet táblázatában foglalt korrekciókkal módosul.*

Szentgotthárd város önkormányzati bérlakásainak bérleti díjait önkormányzati rendelet határozza meg, a bérleti díjakat önkormányzati rendelet módosításával lehet szabályozni. A KSH által közölt elmúlt évi **infláció mértéke 2,4 %** volt, amely alapján ezen mértékű emelés esetén a **havi lakbér általános mértéke 181.-Ft/m²** lenne.

Ha emelés mellett döntene a testület, akkor figyelembe vehető szempont lehet a nyugdíjak emelésének mértéke 3,8 %*. Ha ennyivel emelnénk az alaplakbér mértékét akkor az 177.-Ft-ról 184.-Ft/m²-re történő emelkedést jelent.

**forrás: 359/2017. (XI. 30.) Korm. rendelet a nyugellátások és egyes más ellátások 2018. január havi emeléséről-*

A rendelet módosítással a lehetőség adott.

A rendeletünkben megállapított korrekciók alkalmazásával alakulnak ki a végül különböző mértékű lakberek.

A lakásbérleti díjak között vannak magasabb összegek is a többihez viszonyítva, ezek a bérleti díjak – a rendeletnek megfelelően – a bérlő jövedelmi viszonyához is igazítva vannak és elsősorban a rendeletben rögzített korrekciós tényezők miatt alakulnak ki.

Lakbér emelés esetén a tervezett rendeletmódosítás **társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:**

Társadalmi: Az összes lakásbérlőre kihat, hiszen az emelés a bérlőknél többletkiadást jelent. Emiatt a bérleti díj emelkedése többnyire némi elégedetlenkedéssel járhat, de járhat ez azzal is, hogy a bérlők ezáltal magasabb szolgáltatást várnak el, köztük olyanokat is, amelyek az ő feladatuk (pl. csepegő csap javítása - ingyen.), s azt többen is nehezen veszik tudomásul, hogy ők a piaci körülményekhez képest egy jóval kedvezőbb rendszerben bérlik a lakást. Továbbá az emelés egyik következménye lehet, hogy a bérleti díjat nem rendszeresen, ill. nem fizetők esetében még jobban nő a tartozás.

Nem utolsó szempont, hogy az emelés mértéke a piaci alapon bérbe adott lakásoknál hatványozódik az 5-szörös szorzótényező miatt.

Gazdasági, költségvetési hatása: Bérbeadói oldalról bevétel növekedést jelent. Nem szerencsés, ha évek maradnak ki amikor nem emelkedik a bérleti díj amennyiben az árak más területeken is emelkednek és van infláció. Ugyanis a végén a fizetendő bérleti díj annyira elmarad a realitásoktól,

hogyan azt később már nem nagyon lehet rendezni vagy olyan nagyot kell lépni, ami további elégedetlenséget illetve nehézségeket okoz. Így logikusabb az évenkénti folyamatos emelés.

Környezeti és egészségi következménye: nem releváns

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: az emelés szinte valamennyi lakást érinti, bár csak egyszeri hatás ez: a bérleti szerződések lakbér mértékére vonatkozó részének módosítása szükséges.

A jogalkotás elmaradásának esetén:

A bérleti díjak a piaci változásokat nem követik.

II. Szociális alapon bérbe adott lakásokra vonatkozó jövedelemszint változtatása

Önkormányzati bérlakásaink egy része szociális alapon, egy része költségelven, és piaci alapon van bérbe adva.

A **szociális alapon bérbe adott lakások** esetében a lakások bérletéről szóló rendeletünk 2/A §. (1) és (5) bekezdése alapján a jövedelmi viszony szabályozása a következő:

*„(1) Szociális helyzete alapján jogosult önkormányzati lakásra az, akinek a családjában lakásigénylés esetén az igénylő és a vele együtt költöző családtagok, meglévő bérleti szerződés esetén a bérlő és a közös háztartásban élő családtagokat számítva az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a **94.788.-Ft-ot**,*

*továbbá nem rendelkeznek legalább ¼ tulajdoni arányban megfelelő és beköltözhető lakóingatlannal. Nem rendelkeznek továbbá nagy értékű személygépkocsival, egyéb, az előzőekben nem említett ingatlannal, kivéve a külterületi (szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, fásított terület, erdő művelési ágú) - és az özvegyi hasznélvezeti jogon alapuló hasznélvezettel terhelt ingatlan. Az egyéb ingatlan, vagy nagy értékű személygépkocsi esetén a kizáró ok csak akkor alkalmazható, ha ezen vagyontárgyak együttes értéke a **3.200.000.-Ft-ot** meghaladja. Az elbírálás során előnyben kell részesíteni a régebb óta Szentgotthárdon lakókat*

(5) A jövedelmi határok 2/A.§.(1) bek.-ben megállapított mértékétől egyedülálló személyek, 35 év alatti fiatal házaspárok, gyermeküket egyedül nevelők és öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött nyugdíjasok esetében 25 %-kal el lehet térni.”

A lakbérek megállapításáról szóló 15/1995 (IV.27.) önkormányzati rendelet 4.§. (2) és (4) bekezdése szabályozza a **költségelven és a piaci viszonyok szerint bérbe adott lakások lakbér mértékét.**

*„(2) Költségelven bérbe adott lakások esetén, amennyiben az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem meghaladja a **94.788.- Ft-ot**, vagy a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (5) bekezdésében meghatározott esetekben megállapított korrekcióval számított értéket, **118.485.- Ft-ot**, a havi lakbér általános mértéke az 1. melléklet táblázatában foglalt korrekciókkal módosul.*

*„1. melléklet
a 15/1995. (IV. 27.) önkormányzati rendelethez*

A havi lakbér általános mértékének korrekciói jövedelemhatár túllépés esetén

	A	B
1	Amennyiben a jövedelmi határok a 4. § (1) bekezdése szerinti mértéket meghaladják...	A havi általános lakbér emelésének mértéke a 4. § (1) bekezdése szerinti lakbérhez képest:
2	0 -10.000,- Ft-tal	50 %
3	10.000 - 20.000,- Ft-tal	70 %

4	Több, mint 20.000,- Ft-tal	100 %
---	----------------------------	-------

(4) A piaci viszonyok szerint bérbe adott lakás bérleti díja a mindenkori általános lakkbér és az Eszközkezelő Önkormányzati Bizottság által, az 5. § (2), (4) és (5) bekezdése szerinti korrekciók közül – amennyiben számítható – legalább egy korrekció figyelembevétele szerint számított mértékének 5-szörös összegével azonos. A 35 év alatti fiatal házások, egyedül álló személyek, gyermeket egyedül nevelők és az öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött nyugdíjasok esetében a piaci alapon megállapított bérleti díj a mindenkori általános lakkbér és az Eszközkezelő Önkormányzati Bizottság által az 5. § (2), (4) és (5) bekezdése szerinti korrekciók közül - amennyiben számítható - legalább egy korrekció figyelembevétele szerinti korrekciókkal számított mértékének 3-szoros összegével azonos, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a **145.014,- Ft-ot**, továbbá nem rendelkeznek legalább ¼ tulajdoni arányban megfelelő és beköltözhető lakóingatlannal. Ugyancsak e szabály vonatkozik a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/E. §-ában szabályozott, piaci alapon bérbe adott önkormányzati bérlakások lejárt szociális vagy költségelví lakásbérletek bérletére is azzal az eltéréssel, hogy a kedvezményes, 3-szoros bérleti díj minden esetben alkalmazható akkor, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a **145.014,- Ft-ot**.

A Szociális alapon bérbe adott lakásokra vonatkozó egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem 2008 óta visszatérő problémája volt, hogy a jövedelemszintet az öregségi nyugdíjminimumhoz igazítottuk, mely 2008 óta nem változott, viszont a nyugdíjak emelkedtek fokozatosan évről-évre. Ezért 2012-ben a rendelet módosításkor ez a mérőszint eltörlésre került, helyette konkrét összeg lett meghatározva, mely a nyugdíjminimum és a nyugdíj emeléseket figyelembe vette.(ezek 1-3%-os emelések voltak.)

Ez a rendszer működött a tavaly előtti évig, akkor ugyanis a minimálbér 7%-os emelésével a minimálbér elkerülte a szociális szintet, tehát a minimálbéren foglalkoztatottak nem lettek volna jogosultak szociális bérlakásra, ezért a Testület tavaly előtt a minimálbérhez hasonlóan 7%-kal emelte, tavaly pedig a netto minimálbér + 10.000.-Ft összeg mellett döntött. **Idén is javasoljuk ezen módszer alkalmazását.: netto minimálbér:* 91.770.-Ft + 10.000.-Ft**

*http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_qli041.html

* http://www.vasarlocsapat.hu/_kalkulator/_ber/minimalber.shtml

Tavaly a piaci alapon történt bérbeadásoknál kedvezményesebb bérleti díjnál alkalmazott küszöbszámot 1,6%-kal emelte meg, mely a nyugdíj emeléssel volt összhangban, idén itt is ezt javasoljuk.

Ezen piaci kedvezményesebb bérleti díjnál a jövedelmi szintetár jelenleg: **145.014.-Ft/fő**.

Ezen határt most is javasoljuk a nyugdíj emelés mértékével (3,8%) megemelni: 150.525.-Ft/fő.

Ettől eltérő szintetár növekedéséről is dönthet a T. Testület, nagyobb mértékű emelés esetén s akkor több bérlő maradhat a szociális szintet jelentő jövedelem határ alatt, kevesebben esnek költségelví bérlői besorolásba, továbbá többen lesznek jogosultak szociális alapon lakásigénylési kérelmet benyújtani.

Ha a T. testület azt mondja, hogy a jövedelmi szintet csak a nyugdíjak mértékének megfelelően emeli, akkor nyugdíjasokon kívül szűkül azok köre akik szociális alapon bérelhetnek lakást.

Nyilván való az is, ha két felnőtt akik minimálbért keresnek és van egy-két-három gyermekük azok a családok ezután is beleférnek ebbe a körbe (**egy főre eső nettó havi jövedelem miatt**), s akkor csak a nem egyedülálló minimálbért kereső, dolgozó, s gyermek nélküli párok szorulnak ki ezen körből.

Mindkét emelés mértéke kettős hatású:

- ha csak 3,8 %-kal emelünk, akkor az alacsony jövedelműek közül egyre kevesebben tudják beadni lakásigénylési kérelmüket a minimálbér nagyobb arányú emelkedése miatt, másik oldala, hogy a bérbeadó felé bevétel kiesés nem jelentkezik, mert az eddigi költségelví bérlők továbbra is ebben a kategóriában maradnak, ha jelentősebb jövedelem csökkenésük nem jelentkezik.

- ha minimálbérhez igazodóan (tavalyi döntés szerinti, minimálbér + 10.000.-Ft) emelünk, akkor az alacsony jövedelműek közül többen tudnak lakásigénylési kérelmet benyújtani, viszont akkor valamennyi bevétel kiesés történhet, mert kevesebb bérlő esik költségelvű besorolásba – itt inkább azok érintettek, akik a költségelvű besorolás határán mozognak. Pozitívan érintheti a nyugdíjasokat is, a nyugdíj emelés mértékénél nagyobb szintű növekedés esetén többen maradhatnak szociális szintű besorolásban.

Azt minden esetre el kellene meg lehetne gondolni, hogy akik minimálbért keresnek, azok szociális alapon jó lenne, ha jogosultak lehetnének szociális lakásra. Ha ugyanis ezt a kört kiszorítjuk a szociális lakáspiacról, akkor ők átkerülnek abba a piaci körbe ahol viszont a jelenlegi piaci lakbéréket nem tudják megfizetni ,

Számítási módok:

Ha a rendeletet módosítjuk, akkor a jövedelmi határok az alábbiak szerint módosulnának számszerűen:

	„A”	„B”
Jelenlegi érték:	3,8 %-os emelés:	nettó minimálbér
94.788.-Ft	98.390.-Ft	91.770.-+10.000.-Ft
Az eltérítés mértékét 25%-ot figyelembe véve /2/A.§ (5) bekezdésben szereplő személyeknél/:		
118.485.-Ft	122.988.-Ft	127.213.-Ft*

***a tavalyi emelésnek megfelelő és idén is javasolt érték.**

Jelenlegi érték (Kedvezményesebb Piaci alapú, lakbér rendelet 4.§ (4) bekezdésében)	3,8 %-os emelés:	nettó minimálbér +80.000.-Ft (ez a reálbér körüli mérték)
145.014.-Ft	150.525.-Ft*	171.770.-Ft

Amennyiben a Testület támogatja a fenti javaslatunkat, úgy az összehatárok tekintetében a Szentgotthárd Város Önkormányzatának tulajdonában lévő **lakások bérlétéről szóló 12/2001. (III.30.) önkormányzati rendelet 1. sz. melléklet** és a **lakbérek megállapításáról szóló 15/1995. (IV.27.) önkormányzati rendelet 2.sz. melléklet** szerinti módosítása szükséges.

Mivel a jogalkotásról szóló törvény a jogszabály előkészítője számára előírja egy előzetes hatásvizsgálat elkészítését és arról – önkormányzati rendelet esetében – a képviselő-testület tájékoztatását, ezért itt ezekről rendelkezni kell.

A tervezett rendeletmódosítás **társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:**

Társadalmi: a bérlakásban élők közösségének egy részét érinti így az ő életükre biztosan hatással van attól függően, hogy a rendelet módosításával maradhatnak-e a szociális alapon jogosultak körében vagy kikerülnek onnan.

Gazdasági, költségvetési: Bérbeadói oldalról kisebb bevétel csökkenést okozhat, mivel a nyugdíj emelés mértékétől nagyobb szintű emelés esetén többen maradnak a kedvezményesebb körben.

Környezeti és egészségi következménye: nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Nem okoz többletfeladatot az elmúlt évek gyakorlatához képest.

A jogalkotás elmaradásának esetén:

Ebben a kérdésben az önkormányzat szabadon önt. így a jogalkotás elmaradásának ebből a szempontból következménye nincs.

Kérem a rendelet módosítás tervezet megvitatását.

Szentgotthárd, 2018. március 19.

Dr.  Zsolt
jegyző

1.sz. melléklet:

Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő – testületének/---. (..) önkormányzati rendelete a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29) önkormányzati rendelet módosításáról

Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország Helyi Önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv.42. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás és az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1.§ (1) Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő – testületének a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29) önkormányzati rendelet 2/A.§ (1) bekezdése a következők szerint módosul:

„ (1) Szociális helyzete alapján jogosult önkormányzati lakásra az, akinek a családjában lakásigénylés esetén az igénylő és a vele együtt költöző családtagok, meglévő bérleti szerződés esetén a bérlő és a közös háztartásban élő családtagokat számítva az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a ~~94.788.-Ft-ot~~, **101.770.-Ft-ot**

továbbá nem rendelkeznek legalább ¼ tulajdoni arányban megfelelő és beköltözhető lakóingatlannal. Nem rendelkeznek továbbá nagy értékű személygépkocsival, egyéb, az előzőekben nem említett ingatlannal, kivéve a külterületi (szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, fásított terület, erdő művelési ágú) - és az özvegyi haszonélvezeti jogon alapuló haszonélvezettel terhelt ingatlant. Az egyéb ingatlan, vagy nagy értékű személygépkocsi esetén a kizáró ok csak akkor alkalmazható, ha ezen vagyontárgyak együttes értéke a ~~3.200.000.-Ft-ot~~ **3.500.000.-Ft-ot** meghaladja. Az elbírálás során előnyben kell részesíteni a régebb óta Szentgotthárdon lakókat”

2.§ A rendelet 2018. április 01. napján lép hatályba.

Huszár Gábor
Polgármester

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Kihirdetés:

Indokolás:

1.§-hoz:

A Szociális helyzet alapján megállapított jövedelemszintnél rendeletünk szerint mértékadó tényezőt szükséges a bérek és nyugdíjak emelkedésének szintjével harmonizálni, ezért szükséges a 2017-ben megállapított jövedelemszint emelése.

2.sz. melléklet:

Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének /---. (----) önkormányzati rendelete

A lakbérek megállapításáról szóló 15/1995. (IV.27.) önkormányzati rendelet módosításáról

Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország Helyi Önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv.42. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás és az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1.§ A lakbérek megállapításáról szóló 15/1995. (IV.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 4. §. (1) és (2) bekezdése helyébe a következő szöveg lép:

„4.§ (1) *Szociális alapon bérbe adott lakások esetén a havi lakbér általános mértéke ~~177.-Ft/m²~~, ~~.....-Ft/m²~~ ha az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a ~~94.788.-Ft-ot~~ **101.770.-Ft-ot** vagy a Lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (5) bekezdésében meghatározott esetekben megállapított korrekcióval számított értéket, ~~118.485.-Ft-ot~~ **127.213.-Ft-ot***

(2) Költségelven bérbe adott lakások esetén, amennyiben az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem meghaladja a ~~94.788,-Ft-ot~~ **101.770.-Ft-ot** vagy a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (5) bekezdésében meghatározott esetekben megállapított korrekcióval számított értéket, ~~118.485.-Ft-ot~~ **127.213.-Ft-ot** a havi lakbér általános mértéke az 1. melléklet táblázatában foglalt korrekciókkal módosul.”

3.§. A Rendelet 4.§. (4) bekezdése helyébe az alábbi szövegrész lép:

„4) A piaci viszonyok szerint bérbe adott lakás bérleti díja a mindenkori általános lakbér és az Eszközkezelő Önkormányzati Bizottság által, az 5. § (2), (4) és (5) bekezdése szerinti korrekciók közül – amennyiben számítható – legalább egy korrekció figyelembevételére szerinti számított mértékének 5-szörös összegével azonos. A 35 év alatti fiatal házaspárok, egyedül álló személyek, gyermeket egyedül nevelők és az öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött nyugdíjasok esetében a piaci alapon megállapított bérleti díj a mindenkori általános lakbér és az Eszközkezelő Önkormányzati Bizottság által az 5. § (2), (4) és (5) bekezdése szerinti korrekciók közül - amennyiben számítható - legalább egy korrekció figyelembevételére szerinti korrekciókkal számított mértékének 3-szörös összegével azonos, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a ~~145.014,-Ft-ot~~ **150.525.-Ft-ot**, továbbá nem rendelkeznek legalább ¼ tulajdoni arányban megfelelő és beköltözhető lakóingatlannal. Ugyancsak e szabály vonatkozik a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/E. §-ában szabályozott, piaci alapon bérbe adott önkormányzati bérlakások lejárt szociális vagy költségelvé lakásbérletek bérletére is azzal az eltéréssel, hogy a kedvezményes, 3-szörös bérleti díj minden esetben alkalmazható akkor, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a ~~145.014,-Ft-ot~~ **150.525.-Ft-ot**.

4.§ Ez a rendelet 2018. április 01. napján lép hatályba.

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Huszár Gábor
polgármester

Kihirdetés:

Indoklás:

1.§-hoz:

A lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29) önkormányzati rendelet jelen előterjesztés 1. sz. mellékletében található módosításával szükséges összhang megteremtése céljából.

2.§-hoz:

A Szociális helyzet alapján megállapított jövedelemszintnél rendeletünk szerint mértékadó tényező az öregségi nyugdíjak és a bérek emelkedése. Ezért szükséges a jövedelemszint harmonizációja, ezért szükséges 2017-ben megállapított érték emelése.