

Tárgy: A lakbérek megállapításáról szóló 14/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet és a lakások bérletéről szóló 12/2001.(III.29.) önkormányzati rendelet módosítása

**ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület
2020. 10. 28-i ülésére
Tisztelt Képviselő-testület!**

I. lakások bérletéről szóló 12/2001.(III.29.) önkormányzati rendelet módosítása

Szociális alapon bérebe adott lakásokra vonatkozó jövedelemszint változtatása

A Szociális alapon bérebe 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 2016 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 meghatározta, hogy a netto minimálbér + 10.000.-Ft összeg legyen a szociális alapon történő igénylés maximum jövedelem szintjének feltétele.

Ezen módosításokat a február-március hóban szoktuk előterjeszteni, de a járványhelyzetre tekintettel ez halasztásra került, lassan itt az év vége, s ugyanez a történet 2021-re is aktuális lenne, ezért:

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

A **szociális alapon bérebe 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 109.085.- Ft-ot, továbbá nem rendelkeznek legalább 1/4 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 3.800.000.- 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 házasok, gyermeküket egyedül nevelők és öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött nyugdíjasok esetében 25 %-kal el lehet térni.”

2019-ben és 2020-ban is 8-8 %-kal emelkedett a nettó minimálbér és (több internetes fórumon) várhatóan 7-8% körül jósolják 2021-re is, ami alapján

2020-ban a netto minimálbér: * 107.065.-Ft, 2021-ben (+8%): 115.630 + 10.000.-Ft= 125.630.-Ft alakulna így a jövedelem szint határa.

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

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

Idén is javasoljuk ezen módszer alkalmazását annyi változtatással, -kétszeri rendeletmódosítás elkerülése végett, hogy a 2021-re várható minimálbér emelést is vegyük figyelembe.

Megjegyeznénk, ha pl. egy pár akik minimálbért keresnek és műszakpótlékuk van akkor már nem férnek bele ezen szociális lakásigénylés lehetőségébe. (HA van már egy kisgyermekük, akkor igen.) Egyedülálló személyek, 35 év alatti fiatal házások, gyermeküket egyedül nevelők és öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött nyugdíjasok esetén a 25%-os eltérést figyelembe véve az nettó jövedelemszint **maximuma 150.038.-Ft** (125.630 + 25% = 150.038)

Meggondolandó, a jövedelem szint minimálbértől nagyobb mértékű eltérése is. Kérdés, hogy mi az optimális szint ami még szociális szempontból elfogadható...

A nettó átlagkereset 2019. decemberben: 270.200.-Ft volt. (Forrás: KSH <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/ker/ker1912.html>)

2020. júliusban: A nettó átlagkereset kedvezmények nélkül 267 200, a kedvezményeket is figyelembe véve 275 900 forintot ért el.*

*<http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/ker/ker2007.html>

Ettől eltérő szinthatár növekedéséről is dönthet a T. Testület.

Azt minden esetre meg lehet gondolni, hogy akik minimálbért keresnek ill. azon felül valamennyi összeget, 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 lakbéreket nem tudják megfizetni.

Nyilván való az is, ha két felnőtt minimálbért keres 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 egyedülálló, nem minimálbért kereső, dolgozó, s gyermek nélküli párok szorulnak ki ezen körből.

A szinthatár növelésének másik hatása, hogy nagyobb mértékű emelés esetén több jelenlegi bérlő maradhat a szociális szintet jelentő jövedelem határ alatt (több nyugdíjas is mivel a nyugdíj kisebb mértékben emelkedik mint a minimálbér), kevesebben esnek költségelví és piaci bérlői besorolásba – ami kevesebb bérleti díj bevételt jelent! -, továbbá többen lesznek jogosultak szociális alapon lakásigénylési kérelmet benyújtani.

Az egyéb ingatlan, vagy nagy értékű személygépkocsi esetén a vagyontárgyak együttes értékét is javasoljuk megemelni 3.800.000.- Ft-ról 4.200.000.-Ft-ra.

Amennyiben a Testület támogatja a fenti javaslatunkat, úgy az összehatárok tekintetében a Szentgotthárd Város Önkormányzatának tulajdonában lévő **lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.30.) önkormányzati** rendelet 1. sz. melléklet szerinti módosítása szükséges.

Továbbá A **lakások bérletéről szóló 12/2001.(III.29.) önkormányzati rendeletünk** 2001 óta eszközölt módosításai és egységes szerkezetbe foglalása átvizsgálásra került, mely alapján több ponton szükséges módosítani, azokat az 1. sz. mellékletben szerepeltetjük.

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 valamennyivel kevesebb bevételt eredményez, 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.

II. Lakbérek megállapításáról szóló 14/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet módosítása

Bérleti díj meghatározása

Szentgotthárd város önkormányzati bérlakásainak bérleti díjait önkormányzati rendelet határozza meg, a bérleti díjakat önkormányzati rendelet módosításával lehet szabályozni.

A T. Testület 2019. márciusában új, lakbérek megállapításáról szóló 14/2019. (V.31.) rendeletet alkotott (**2. sz. melléklet**), melyben egy új rendszer alapján kerültek megállapításra a bérleti díjak megállapításra, alábbi táblázat szerint.

Ahogy minden évben idén márciusban került volna sor a bérleti díjak felülvizsgálatára, de a járványügyi veszélyhelyzet miatt ezidáig halasztásra került.

Az ingatlankezelő SZET Szentgotthárdi Kft. ügyvezetőjének javaslatát figyelembe véve is kezdeményezzük a bérleti díjak felülvizsgálatát.

A mellékletként csatolt excel fájlban láthatóak az ügyvezető által tervezett emelés mértékei, mely emelés differenciáltan történne.

Javasolt, hogy különböző típusú lakásoknál ne egységes mértékű emelés történjen, mivel az torzíthatja a különböző kategóriák (szociális, költségelví, piaci) lakbér mértékét.

Az ügyvezető által javasolt emelés mértéke:

(Mellékeljük a tavaly elfogadott, jelenleg is érvényben lévő bérleti díjakat is.)

Az önkormányzati lakások lakbérének rendelet szerinti mértéke jelenleg (Ft/m²/hó)

	A	B	C	D
1	1. kategória	szociális	költségelví	piaci
2	összkomfortos	298	473	1234
3	komfortos	257	452	1028
4	félkomfortos	154	308	617
5	komfort nélküli	129	257	514

6	szükséglakás	103	206	411
7	2.kategória	szociális	költségelvű	piaci
8	összkomfortos	242	432	1050
9	komfortos	206	350	627
10	félkomfortos	87	175	247
11	komfort nélküli	51	103	411
12	szükséglakás	31	62	329

Emelés mértéke:

Tervezett lakbér				1. kategória	szociális	költségelvű	piaci
1. kategória	szociális	költségelvű	piaci	összkomf.	28%	61%	5%
összkomfortos	380	760	1300	komf.	17%	33%	7%
komfortos	300	600	1100	félkomf.	30%	30%	13%
félkomfortos	200	400	700	komf. nélk.	16%	17%	17%
komfort nélküli	150	300	600	szüks.lakás	21%	21%	22%
szükséglakás	125	250	500				

2.kategória	szociális	költségelvű	piaci	2. kategória	szociális	költségelvű	piaci
összkomfortos	300	700	1100	összkomf.	24%	39%	5%
komfortos	250	500	900	komf.	21%	43%	44%
félkomfortos	100	200	450	félkomf.	15%	14%	82%
komfort nélküli	65	130	400	komf. nélk.	27%	26%	-3%
szükséglakás	40	80	350	szüks.lakás	29%	29%	6%

Lakások megoszlása:

1. kategória	szociális	költségelvű	piaci		2. kategória	szociális	költségelvű	piaci
összkomf.	9 db	2 db	7 db		összkomf.	37 db	6 db	15 db
komf.	6 db	1 db	2 db		komf.	95 db	16 db	12 db
félkomf.	-	-	-		félkomf.	3 db	1 db	2 db
komf. nélk.	-	-	-		komf. nélk.	5 db	-	-
szüks.lakás	-	-	-		szüks.lakás	2 db	-	-

Átlagos lakbér (50 m²) tervezett emeléssel:

1.kategória	szociális	költségelvű	piaci	2.kategória	szociális	költségelvű	piaci
összkomf.	19 000	38 000	65 000	összkomf.	15 000	30 000	55 000
komf.	15 000	30 000	55 000	komf.	12 500	25 000	45 000
félkomf.	10 000	20 000	35 000	félkomf.	5 000	10 000	22 500
komf. nélk.	7 500	15 000	30 000	komf. nélk.	3 250	6 500	20 000
szüks.	6 250	12 500	25 000	szüks.	2 000	4 000	17 500

Továbbá az alábbiakban szemléltetnénk néhány város bérleti díjait összehasonlítóképpen:

Szentgotthárd I. kategória	szociális	költségelvű	piaci
összkomfortos	380 ¹	760	1300
komfortos	300	600	1100
félkomfortos	200	400	700
komfort nélküli	150	300	600
szükséglakás	125	250	500
Szentgotthárd II. kategória	szociális	költségelvű	piaci
összkomfortos	300	600	1100
komfortos	250	500	900
félkomfortos	100	200	450
komfort nélküli	65	130	400
szükséglakás	40	80	350

Zalaegerszeg	szociális			költségelvű	piaci
	I. öv.	II. öv.	III. öv.		
összkomfortos	508	475	441	811	1231
komfortos	441	408	355		
félkomfortos	276	239	202		
komfort nélküli	202	169	135		
szükséglakás	108	102	85		

Körmend	szociális	költségelvű	piaci
összkomfortos	462	1155	1617
komfortos	330		
félkomfortos	148		
komfort nélküli	72		

Lenti	szociális	költségelvű	piaci
összkomfortos	388		
komfortos	262		
félkomfortos	157		
komfort nélküli	79		

Celldömök	szociális	költségelvű			piaci
		1-65 m ²	66-80 m ²	81 m ² -	
összkomfortos "A"	350	586	506	498	
összkomfortos "B"	300				
gázkonvektoros "A"	270				
gázkonvektoros "B"	250				
komfortos "A"	240				
komfortos "B"	225				
komfortos "C"	210				
komfortos "D"	158				
félkomfortos "A"	150				
félkomfortos "B"	125				
félkomfortos "C"	76				
komfort nélküli "A"	64				
komfort nélküli "B"	51				
szükséglakás	26				

Kőszeg	szociális	költségelvű	piaci
összkomfortos	550	680	1000
komfortos I.	430	600	900
komfortos II.	350	550	850
félkomfortos	200		
komfort nélküli	100		

A meglévő bérlakás állományunk egy Szentgotthárdnyi településen igen magas, hiszen korábban úgy döntöttünk, hogy nem azt az utat választjuk, hogy eladjuk szinte az összes lakásunkat mint számos város tette és nem bajlódunk tovább a bérlőkkel, a lakásállomány fenntartásával vagy karbantartásával. Próbáljuk a lakásvagyonot megtartani, és megpróbáljuk azt minél gazdaságosabban és hatékonyabban kezelni. Minél több lakást kiadunk piaci alapon, a bérleti díjből befolyó bevételeket minél nagyobb mértékben visszaforgatjuk a lakásállományra, amikor csak lehet gyarapítsuk lakásaink számát, illetve a kintlévőségek behajtása érdekében is egy hatékonyabb rendszert alakítunk ki.

Véleményünk szerint is szükség van a tavaly megalkotott rendszer átdolgozására, melynek nem titkolt célja, hogy a szociális alapon kiadott összkomfortos lakások és a költségelven és piaci alapon kiadott lakások bérleti díjai növekedjenek.

A SZET-nek szüksége van a bevételek növelésére. Potenciálisan a legtöbb bevétel az összkomfortos és a jó állapotú komfortos lakások bérleti díjaiból érkezik. Nagyon nagy számú a szociális alapon összkomfortos lakást bérlők aránya – és az évek alatt ebből a körből alig költöznek át emberek másik lakásba. A bérleti díjak fizetésével is csak néhány esetben van probléma – a többség igyekszik pontosan fizetni. Csak hát ezekből a lakásokból piaci alapon bérbe adva őket sokkal több bérleti díj fog majd befolyjni. Ha a jelenlegi bérleti díjakat ezeknél a lakásoknál jelentősebben növeljük, akkor az ilyen lakások leadása talán meggyorsul vagy ha az nem, legalább több bérleti díj folyik be a bérbeadóhoz. Érezni az ellentmondást amiatt, hogy valaki szociális alapon, a szociális ellátórendszerünk részét képezően, szociális segítésképpen lakik önkormányzati összkomfortos lakásban – és a nagyon alacsony jövedelméből mégis fenntart egy összkomfortos bérlakást.

A társadalom igazságérzetét is sokszor zavarja, ha az igazán szabadpiaci bérleti díjért kínált összkomfortos lakásban 80 – 90 ezer Ft-ot kell fizetni, az ugyanabban a lakótömbben lévő ugyanolyan önkormányzati lakásban meg csak tizenötezer Ft-ot fizet a szociális bérlő. Az itt felsorolt ellentmondások feloldásának megkezdésére alkalmas a tervezetben olvasható javaslat.

Tájékoztatásul a KSH által közölt elmúlt évi (2019) **infláció mértéke 3,4 %**, a nyugdíj emelés mértéke 3,5 % volt.

**forrás: 300/2019. (XII.11.) Korm. rendelet a nyugellátások és egyes más ellátások 2019. január havi emeléséről-*

A társadalombiztosítási nyugellátásról 1997. évi LXXXI. törvény 62.§. (1) bekezdése

A bérleti díj emeléséről érdemes úgy gondolkodni, hogy az már 2021-ben is aktuális legyen! (Az infláció alakulása ebben az évben 2020 január-szeptember 3,5 % .)

A rendelet módosítással a lehetőség adott.

A rendeletünkben megállapított kategóriák alkalmazásával alakulnak ki a végül különböző mértékű lakbérek.

Továbbá kezdeményezzük a rendelet 4.§-nak kiegészítését egy újabb bekezdéssel abból a szempontból, hogy olyan lakásoknál, ahol a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen (pld. lakás, lakóház aládúcolt, egészségre ártalmas, nedves, dohos) egyedi elbírálás alapján a mérték függvényében a lakbér 10-20%-kal csökkenthető legyen. Ez egy „gumiszabály” lenne, mert tényleg van különbség komfortos-komfortos, vagy összkomfortos-összkomfortos lakások közt is, s főleg ha piaci lakbéreket is kérünk valamelyikért. Ilyen javaslatot az ingatlankezelő (SZET Szentgotthárdi Kft) adhat, azt a lakás piaci alapon történő meghirdetésekor vagy átruházott lakáskiutalásakor a döntéshozó testület fogadja el.

Amennyiben a Testület támogatja a fenti javaslatunkat, úgy az összehatárok tekintetében a Szentgotthárd Város Önkormányzatának a **lakbérek megállapításáról szóló 14/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet 3.sz. melléklet** szerinti módosítása szükséges.

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.

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, hogy 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.

Amennyiben a T. Testület módosítja a lakások bérletéről szóló rendeletben az egy főre jutó átlagjövedelem szintjét, úgy a lakbérek megállapításáról szóló rendelet 4.§. (5) bekezdését is módosítani szükséges.

A rendeletmódosításhoz annak terjedelme miatt nem mellékeljük azt a 3 db. excel fájlt, melyben a SZET Szentgotthárdi Kft. szerepelteti a lakásonkénti bérleti díjak alakulását, emelés előtt, után, illetve a lakások bérleti díj szerinti megoszlását is – de az a Hivatal lakásügyi ügyintézőjénél megtekinthető, hozzáférhető a képviselők számára

Kérem a rendelet módosítás tervezet megvitatását.

Szentgotthárd, 2020. október 16.


Dr. Dancsics 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.§ Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő – testületének a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29) önkormányzati rendelet (Továbbiakban: Rendelet) 1.§ (2) bekezdés a) pontja a következők szerint módosul:

a) Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének döntése értelmében átruházott hatáskörben az ~~Eszközkezelő-Önkormányzati-Bizottság~~ Pénzügyi, Jogi és Gazdasági Bizottság (továbbiakban: Bizottság) gyakorolja

2.§ A 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 109.085.-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 ~~3.800.000.-Ft~~ **4.200.000.-Ft**-ot meghaladja. Az elbírálás során előnyben kell részesíteni a régebb óta Szentgotthárdon lakókat.

3.§ A Rendelet 2/A.§ (3) bekezdése a következők szerint módosul:

(3) Abban az esetben, ha hivatalos tudomás, vagy környezettanulmány alapján a kérelmező életkörülményeire tekintettel a jövedelem igazolásban foglaltak vitathatók, fel kell kérni a kérelmezőt illetve az évenkénti felülvizsgálat során a bérlőt az általa és vele közös háztartásban élők által lakott lakás, valamint a saját és vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója tulajdonában álló vagyon fenntartási költségeit igazoló dokumentumok benyújtására. Ha a fenntartási költségek meghaladják a jövedelem igazolásban szereplő jövedelem 70 %-át, a valós jövedelmet a ~~fenntartásai~~ **fenntartási** költségek figyelembe vételével kell vélelmezni.

4.§ A Rendelet 2/A.§ (6) bekezdése a következők szerint módosul:

(6) ~~a)~~ A szociális helyzet alapján legfeljebb az alábbi méretű lakás adható bérbe:

a) 1-3 fő esetén maximum 2 szobás,

b) 4-6 fő esetén maximum 3 szobás,

c) minden további költöző esetén további fél szoba.

~~b)~~ **(6a)** Társbérlet esetén a megüresedett társbérleti lakrész megüresedésekor a lakásban maradó társbérlő kötelezhető a Bizottság által kiutalt addig általa kizárólagos joggal használt társbérleti lakrészszel megegyező komfortfokozatú az a) pontban részletezett szobaszámú lakásba való átköltözésre.

5.§ A Rendelet 2/D.§ (7) bekezdése a következők szerint módosul:

(7) A bánatpénz az ajánlattevő bérleti szándéka komolyságának bizonyítására szolgál. A bánatpénzt a pályázat benyújtásának határidejéig át kell utalni az ingatlankezelő számlájára, és az átutalásról szóló igazolást a pályázathoz mellékelni kell. A nyertes ajánlattevő bánatpénze a bérleti díjba beszámít, míg a többi ajánlattevő bánatpénze ~~a pályázat ügyében való döntést követő 15 napon~~ legkésőbb a meghirdetett lakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül kamat nélkül visszafizetésre kerül.

6.§ A Rendelet 2/D.§ (4) bekezdése következők szerint módosul:

(4) A piaci alapon meghirdetett lakásra a pályázatokat zárt borítékban kell benyújtani. A zárt boríték külső oldalára rá kell írni a pályázó nevét és címét, a megpályázott lakás címét és „Bizottsági ülésen bontandó” felirattal kell ellátni. A zárt borítékban nyilatkozni kell arról, hogy az ajánlatot tevő a pályázati kiírás feltételeit vállalja és a megajánlott havi bérleti díjat konkrét forintösszegben, továbbá a borítéknak tartalmaznia kell a bánatpénz befizetését igazoló dokumentumot. Az ajánlat érvénytelen, ha a megajánlott bérleti díj nem éri el a pályázati kiírás szerinti összeget. A lezárt borítékot ~~a az Eszközkezelő-Önkormányzati Bizottság Bizottság~~ Bizottság ülésén bontják fel. A lezártatlan borítékban adott pályázat érvénytelen. A jelen bekezdésben írt formai előírásoknak nem megfelelő pályázat érvénytelen.

7.§ A Rendelet 16.§ (2) bekezdése a következők szerint módosul:

(2) A bérleti jogviszonyt a törvényben és e rendeletben meghatározott eseteken túl fel kell mondani - a Rendelet 2/D. §-a alapján piaci alapon bére adott, ~~a lakbérrendelet szerinti mindenkor általános lakbér 5-szörös összegét tartalmazó bérleti jogviszony esetét~~ lakásokat kivéve -, amennyiben a bérlőnek, bérlőtársnak és a közös háztartásban élő családtagnak megfelelő és beköltözhető lakóingatlan tulajdona van legalább 1/4 tulajdoni arányban, kivéve ez alól az özvegyi haszonélvezeti jogon alapuló haszonélvezettel terhelt ingatlant. Ebben az esetben a megfelelést és ehhez kapcsolódóan az eset összes körülményeit alaposan vizsgálni kell és a megszűnés megállapítása során az ingatlanban fennálló viszonyokat teljes körűen fel kell deríteni.

8.§ (1) Ez a rendelet a (2) bekezdésben foglalt kivétellel a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A 2.§ 2021. január 01. napján lép hatályba.

Huszár Gábor
Polgármester

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Ezt a rendeletet Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2020 év hó -i ülésén fogadta el.

Kihirdetve: 2020.hó napján.

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Indokolás:

1. és 6. §-hoz:

Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének döntése értelmében a Pénzügyi, Jogi és Gazdasági Bizottság gyakorolja ezen hatáskört.

2.§-hoz:

A Szociális helyzet alapján megállapított jövedelemszintnél rendeletünk szerint mértékadó tényezőt szükséges a bérek és nyugdíjak emelkedésének szintjével harmonizálni, ezért szükséges a 2019-ben megállapított jövedelemszint emelése.

3-§-hoz:

Elgépelés miatti javítás.

4.§-hoz:

A 2/A. § (6) bekezdése nem felel meg a jogszabályszerkesztési követelményeknek.

5.§-hoz:

A rendelet lehetőséget ad arra, hogy amennyiben legjobb ajánlatot adó pályázóval nem jön létre szerződés, úgy a második, ennek visszalépése esetén a harmadik legjobb ajánlatot adó pályázóval is köthető szerződés. Viszont így a szerződéskötés biztosítékeként befizetett bánatpénzt legalább az első 3 pályázó esetében vissza kellene tartani az érvényes szerződéskötésig –ami alapján ezen 15 napos határidő a döntést követően nehezen, ill. nem tartható. A többi pályázó esteében természetesen visszautalható a bánatpénz korábban.

7.§-hoz:

A 2019. évben megalkotott új lakbérrendelet nem tartalmaz ilyen mértékű megkülönböztetést, így ezen megfogalmazást korrigálni szükséges.

2.sz. melléklet:

**Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének
14/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelete
a lakbérek megállapításáról**

Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és 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

- 1. § (1)** A rendelet hatálya kiterjed minden Szentgotthárd város önkormányzatának tulajdonban álló bérlakásra.
(2) A rendeletnek a lakásokra vonatkozó rendelkezéseit a szükséglakásokra is alkalmazni kell.

2. Lakbérfizetési kötelezettség

- 2. §** Lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a lakás (lakás helyiségei) használatáért, továbbá az e jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott, jogszabályban és helyi rendeletben megállapított szolgáltatásokért a bérlő lakbért köteles fizetni.
- 3. §** A lakbér megállapításával, módosításával kapcsolatos viták eldöntése bíróság hatáskörébe tartozik.

3. A lakbér mértéke és kiszámítása

- 4. § (1)** A bérleti díjakat az 1. melléklet tartalmazza.
(2) Az 1. melléklet szerinti 1. kategóriába azon lakások tartoznak, melyek 20 éven belül épültek, vagy azok teljes vagy részleges felújítása 20 éven belül történt.
(3) A (2) bekezdés szerinti teljes felújítás alatt az alábbiak teljesülése értendő:
a) fűtés korszerűsítés, vagy új tüzelőberendezés beépítése,
b) nyílászárók cseréje,
c) közművezetékek cseréje (víz, szennyvíz, villany),
d) burkolatok cseréje és
e) szaniterek cseréje.
(4) Részleges felújításnak számít a (3) bekezdés a)-e) pontjai közül legalább három teljesülése. Ez lehet egyidejűleg történt felújítás is és 15 éven belül több munkamenetben (különböző alkalmakkor), több részletben is.
(5) Szociális lakbér abban az esetben állapítható meg, ha az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a **109.085.-Ft-ot** vagy a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (5) bekezdésében meghatározott esetekben megállapított korrekcióval számított értéket, **136.356.-Ft-ot**.
(6) Költségelven bérbe adott lakások esetén a költségelven megkötött bérleti szerződés lejártakor, amennyiben a bérlő jövedelme meghaladja illetve továbbra is meghaladja az (5) bekezdés szerinti mértéket vagy vagyoni helyzete meghaladja illetve továbbra is meghaladja a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (1) és (5) bekezdésében szereplő mértéket, akkor a havi lakbér mértéke piaci alapon kerül megállapításra.

5. § Munkakörhöz kapcsolódó lakás bérleti díja

a) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben és a Szentgotthárd Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatában meghatározott, az önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatainak ellátásához szükséges szakemberek: az önkormányzat, a Szentgotthárd és Térsége Önkormányzati Társulás által fenntartott intézményekben, a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatalban, az egészségügyi alapellátásban és szakorvosi ellátásban, valamint a SZET Szentgotthárdi Kft-nél dolgozók esetében

aa) 0-4. évig az 1. melléklet szerinti szociális lakbér,

ab) 5-6. évben az 1. melléklet szerinti szociális lakbér kétszerese,

ac) 7. évtől: piaci alapú, az 1. mellékletben szabályozottak szerint;

b) a Szentgotthárdon működő oktatási intézményekben foglalkoztatott pedagógusok és a Rendőrség alkalmazásában lévő, a Szentgotthárdi Rendőrőrsön foglalkoztatott szakemberek, valamint az a) pontban nem említett munkaköri szolgálati lakásban lakók esetében

ba) 0-3. évig az 1. melléklet szerinti szociális lakbér,

bb) 4-5. évben: az 1. melléklet szerinti szociális lakbér kétszerese,

bc) 6. évtől: piaci alapú, az 1. mellékletben szabályozottak szerint.

6. § A 4. § (6) bekezdése szerinti korrekciók alól kivételt képeznek azok a bérlők, akik szolgálati viszonyból kifolyólag, munkakörhöz kapcsolódó határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkeznek.

7. § (1) A lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében, fűtési módjában, vagy komfortfokozatában változás következett be, illetve a 4. § (2)-(4) bekezdés alá tartozó teljes vagy részleges felújításra sor került.

(2) Ha a bérlő a lakást saját költségén úgy alakítja át vagy korszerűsíti, hogy a lakás alapterülete vagy komfortfokozata megváltozik, e címen a lakbér a lakásbérleti jogviszony megszűnéséig nem módosítható.

(3) A bérbeadó a bérlővel a megváltozott lakbért a módosítástól számított 15 napon belül közli.

4. Jövedelmi viszonyok közlése

8. § Amennyiben az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelemben változás következik be, ezt a bérlő köteles a bérbeadóval 15 napon belül közölni és a következő hónap elsejétől a jelen rendelet szerint megállapított lakbért megfizetni. Amennyiben a szociális alapon bérbe adott bérlakás bérlői éves jövedelmi viszonyainak felülvizsgálata során derül ki a jövedelem változás, a korrigált bérleti díjat az adott év július 1-től kell érvényesíteni.

5. Átmeneti- és záró rendelkezések

9. § (1) Az egyes bérlakásokra a rendelet hatálybalépésekor megállapított lakberek mértéke az 1. melléklet szerinti korrekciók alkalmazása esetén nem csökkenhet. Amíg e lakások lakbéreinek mértéke nem éri el az 1. melléklet szerinti nagyságot, addig a rendelet hatálybalépésekor meghatározott lakbért a bérleti díjak időközbeni változásának mértékével korrigálva kell nyilvántartani.

(2) A rendelet hatálybalépésekor pályáztatással 3-szoros piaci lakbérért bérbe adott lakások bérleti díja a szerződés szerinti határozott idő elteltéig nem változik.

(3) A rendelet elfogadásakor már kedvezményes (3-szoros) piaci bérleti díjat fizető, öregségi nyugdíjjal rendelkező bérlők esetében a bérleti szerződés meghosszabbítása esetén továbbra is lehetséges a kedvezményes, 3-szoros bérleti díj megállapítása.

10. § Az Önkormányzattal mint szolgáltatóval kapcsolatos információhoz való hozzáférési lehetőség a www.hivatal.szentgotthard.hu internetes oldalon található.

11. § (1) A rendelet 2019.07.01. napján lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a lakbérek megállapításáról szóló 15/1995. (IV. 27.) önkormányzati rendelet.

12. § Ez a rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Huszár Gábor
polgármester

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Ezt a rendeletet Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2019. május 30-i ülésén fogadta el.

Kihirdetve: 2019. május 31. napján.

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

1. melléklet a 14/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzati lakások lakbérének mértéke (Ft/m²/hó)

	A	B	C	D
1	1. kategória	szociális	költségelvű	piaci
2	összkomfortos	298	473	1234
3	komfortos	257	452	1028
4	félkomfortos	154	308	617
5	komfort nélküli	129	257	514
6	szükséglakás	103	206	411
7	2.kategória	szociális	költségelvű	piaci
8	összkomfortos	242	432	1050
9	komfortos	206	350	627
10	félkomfortos	87	175	247
11	komfort nélküli	51	103	411
12	szükséglakás	31	62	329

3.sz. melléklet:

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

A lakbérek megállapításáról szóló 14/2019. (V. 31.) 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 14/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 4. §. (4) és (5) bekezdése helyébe a következő szöveg lép:

„(4) Részleges felújításnak számít a (3) bekezdés a)-e) pontjai közül legalább három teljesülése. Ez lehet egyidejűleg történt felújítás is és ~~15~~—20 éven belül több munkamenetben (különböző alkalmakkor), több részletben is.

(5) Szociális lakbér abban az esetben állapítható meg, ha az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a**Ft-ot** vagy a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (5) bekezdésében meghatározott esetekben megállapított korrekcióval számított értéket,**Ft-ot**”

2.§ A Rendelet 4. §-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Ha a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen (pld. lakás aládúcolt, egészségre ártalmas, nedves, dohos) egyedi elbírálás alapján a leromlottság mértékétől függően a lakbér legfeljebb 20%-kal csökkenthető az ingatlankezelő SZET Szentgotthárdi Kft kezdeményezése esetén. A korrekcióról piaci alapon meghirdetendő lakás esetén a meghirdetéskor, egyéb esetekben a lakás kiutalásakor a döntéshozó határoz.”

3.§ A Rendelet 1. melléklete a jelen rendelet 1. melléklete szerint változik:

4.§ Ez a rendelet 2021. január 01. napján lép hatályba.

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Huszár Gábor
polgármester

Ezt a rendeletet Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2020 év hó -i ülésén fogadta el.

Kihirdetve: 2020.hó napján.

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

1. Melléklet

a 14/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének módosításáról

Az önkormányzati lakások lakbérének mértéke (Ft/m²/hó)

1. kategória	szociális	költségelvű	piaci
összkomfortos	380	760	1300
komfortos	300	600	1100
félkomfortos	200	400	700
komfort nélküli	150	300	600
szükséglakás	125	250	500

2.kategória	szociális	költségelvű	piaci
összkomfortos	300	600	1100
komfortos	250	500	900
félkomfortos	100	200	450
komfort nélküli	65	130	400
szükséglakás	40	80	350

Indoklás:

1.§-hoz:

A 4.§ (4) bekezdésben szereplő időtartam 15 év ellentmondásban van az (1) bekezdésben szereplő 20 éves időtartammal, ezen ellentmondás feloldása szükséges.

A 4.§ (5) bekezdésében a jövedelem szinteket a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29) önkormányzati rendelet szerinti mértékben kell megállapítani, jelen előterjesztés 1. sz. mellékletében található módosításával szükséges összhang megteremtése céljából.

2.§-hoz:

A lakbér mértékét a piaci viszonyok alakulása végett korrigálni szükséges.