

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselőtestület 2016. április 27-i ülésére

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

Tisztelt Képviselő-testület !

A T. Testület márciusi ülésén tárgyalta a lakások bérletéről és a lakbérek megállapításáról szóló rendelet módosításokat. Azon módosítások a szociális alapon és a piaci alapon bérbe adott lakásokhoz tartozó jövedelem szintekről szóltak, viszont a testület kezdeményezte a bérleti díjak emelését is, melyről most kellene rendeletbe foglalással dönten.

A Testület a Pénzügyi, Városfejlesztési és Jogi Bizottság javaslatát támogatta, amely az alábbi:

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

A bizottság 4 igen – 0 nem szavazattal a következő javaslatot teszi:

- *szociális szintnél 7%-os "B" verziót javasol, a piacinál 2%-os "A" verziót*
- *a bérleti díj emelését 4,2%.ban javasolja (167 Ft-ról, 174 Ft-ra)*

I. Bérleti díj meghatározása

Márciusi ülésen erről írtunk:

„2013. 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 jelenleg 167 Ft/m².

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 -0,1 % volt. Ezért idén sem javasoljuk az emelést de természetesen a T. Testületnek joga van ettől függetlenül emelni.

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

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.”

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

„4.§ (1) Szociális alapon bérbe adott lakások esetén a havi lakbér általános mértéke 167Ft/m², ha az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a 81.995.-Ft-ot vagy a Lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (5) bekezdésében meghatározott esetekben megállapított korrekcióval számított értéket, 102.490.-Ft-ot.”

Amennyiben a Testület támogatja a Pénzügyi, Városfejlesztési és Jogi Bizottság javaslatát, úgy a **lakbérek megállapításáról szóló 15/1995. (IV.27.) önkormányzati rendelet 1.sz. melléklet** szerinti módosítása szükséges.

III.

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: Az összes lakásbérlőre kihat, nekik többletkiadást jelent. A bérleti díj emelkedése mindig elégedetlenkedéssel jár, valamint 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 a bérleti díjat nem rendszeresen, ill. nem fizetők esetében magasabb arányban nő a tartozás.

Gazdasági, költségvetési: Bérbeadói oldalról bevétel növekedést jelent. Nem szerencsés, ha évek maradnak ki amikor nem emelkedik a bérleti díj hiszen 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 tűnik a folyamatos, kisebb lépésekben történő emelés.

Környezeti és egészségi következménye: nem releváns

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

A jogalkotás elmaradásának esetén:

A bérleti díjak a piaci változásokat nem követik.

Kérem a rendelet módosítás tervezet megvitatását.

Szentgotthárd, 2016. április 13.

Dr. Dancsics Zsolt
jegyző

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

1.§ Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő - testületének a lakbérek megállapításáról szóló 15/1995. (IV.27.) önkormányzati rendelet 4. §. (1) bekezdése helyébe a következő szöveg lép:

„4.§ (1) Szociális alapon bérbbe adott lakások esetén a havi lakbér általános mértéke 174,- Ft/m², ha az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a 81.995.-Ft-ot vagy a Lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (5) bekezdésében meghatározott esetekben megállapított korrekcióval számított értéket, a 102.490.-Ft-ot.”

2.§ Ez a rendelet 2016. május 01. napján lép hatályba.

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Huszár Gábor
polgármester

Kihirdetés:

Indoklás:

1.§-hoz:

A bérleti díjak emelését a Képviselő-testület márciusi ülésén kezdeményezte a Pénzügyi, Városfejlesztési és Jogi Bizottság javaslata alapján.