

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselőtestület 2016. március 31-i ülésére

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

Tisztelt Képviselő-testület !

I. Bérleti díj meghatározása

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.

II. Szociális alapon bére adott lakásokra vonatkozó jövedelemszint változtatása

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

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

*„(1) A szociális helyzete alapján jogosult az önkormányzati lakásra az, akinek a családjában- a vele együtt költöző illetve közös háztatásban élő családtagokat számítva- az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a **76.630.-Ft**-ot és a vele együtt költöző családtagok- ingatlannal vagy nagy értékű személygépkocsival nem rendelkeznek, kivéve a külterületi és a haszonélvezettel terhelt ingatlant.*

*Ez a kizáró ok csak akkor alkalmazható, ha a vagyontárgyak együttes értéke a **2.800.000-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 házások, 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 bére adott lakások lakbér mértékét.**:

*„(2) Költségelven bére adott lakások esetén (amennyiben az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem meghaladja a **76.630.-Ft**-ot), vagy a Lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (5) bekezdésében meghatározott esetekben megállapított korrekcióval számított értéket, **95.785.-Ft**-ot.), a havi lakbér általános mértéke a következő korrekciókkal módosul:*

<i>Amennyiben a jövedelmi határok a 4.§ (1) bek. szerinti mértéket meghaladják</i>	<i>A havi általános lakbér emelésének mértéke a 4.§ (1) bek. szerinti lakbérhez képest:</i>
<i>0 -10.000.- Ft-tal</i>	<i>50 %</i>
<i>10.000 - 20.000.- Ft-tal</i>	<i>70 %</i>
<i>Több, mint 20.000.- Ft-tal</i>	<i>100 %</i>

„(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 figyelembe vétele 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 lakbér és az Eszközkezelő Önkormányzati Bizottság által az 5. § (2), (4) és (5) bekezdése szerinti korrekciók közül - amennyiben számítható - legalább egy korrekció figyelembe vétele szerinti korrekciókkal számított mértékének 3-szoros összegével azonos, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a **139.930,- Ft-ot**. 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 költségelvű lakásbérletek bérletére is azzal az eltéréssel, hogy a kedvezményes, 3-szoros bérleti díj minden esetben alkalmazható abban az esetben, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a **139.930,- 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. Ez az összeg szociális szintnél jelenleg 76.630.-Ft, ill. a piaci elven bérbeadott lakásoknál a kedvezményesebb bérleti díjnal alkalmazott küszöbszám a 139.930.-Ft.

Évente vizsgáljuk meg valamennyi bérlő jövedelmi helyzetét és a benyújtott igazolások alapján megállapítható, hogy több nyugdíjas bérlő esetében is a pár százalékos nyugdíjemelés miatt kicsúszik a szociális bérlakásra jogosító jövedelmi határok alól, és átkerül a magasabb bérleti díjat jelentő, „költségelven bérbe adott lakások” bérlői közé.

Ahogy a korábbi években, úgy idén is javasolt ezen szintek bizonyos mértékű emelése. **A nyugdíjak a benyújtott igazolások alapján kb. 1,6%-kal emelkedtek a tavaly hasonló időszakhoz képest.**

Ennek megfelelően javasoljuk **(kerekítve) 2%-kal** a jövedelmi szinthatárok emelését is megállapítani. De ettől eltérő szinthatár növekedéséről is dönthet a T. Testület, s akkor több bérlő maradhat a szociális szintet jelentő jövedelem határ alatt, kevesebben esnek költségelvű bérlői besorolásba, továbbá többen lesznek jogosultak szociális alapon lakásigénylési kérelmet benyújtani.

A **minimálbér nettó: 73.815.-Ft**, mely kb. **7%-ot emelkedett 2015-höz** képest. Mivel a minimálbér magasabb arányban emelkedett, mint a nyugdíjak, ezért a hasonló tendencia esetén a minimálbér elhagyhatja az általunk lakásigénylésnél megállapított szociális szintet, vagyis bekövetkezhet az, hogy valaki minimálbért keres, és mégsem lesz jogosult szociális bérlakásra. Ezért az emelés mértéke megfontolandó, sőt javasolnánk a minimálbér emelésével hasonló mértékben emelni. (Reálbérek 2015-ben 2014. évhez képest 4,2 %-kal emelkedtek)

Ugyan ha a nyugdíj emelés mértéklét, 2%-ot vesszük figyelembe, akkor még az alábbi táblázatban szemléltetett 78.165.-Ft-os jövedelmi határ az ideai minimál bér 73.815.-Ft felett van, de a fentiek szerint érdemes figyelembe venni a nagyobb, 7%-os emelést is, ami által nettó 81.995.-Ft/fő lenne az az érték, ami alatt szociális lakásra a lakásigénylési kérelmet be lehet nyújtani.

Mindkét emelés mértéke kettős hatású:

- ha csak 2 %-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 7%-kal emelünk, akkor az alacsony jövedelműek közül többen tudnak lakásigénylési kérelmet benyújtani, viszont akkor valamennyi bevétel kiesés történhet, mert kevesebb bérlő esik költségelví besorolásba – itt inkább azok érintettek, akik a költségelví besorolás határán mozognak. Pozitívan érintheti a nyugdíjasokat is, a nyugdíj emelés mértékénél nagyobb szintű növekedés esetén többen maradnak szociális szintű besorolásban.

Számítási módok:

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

Jelenlegi érték:	2 %-os emelés:	7%-os emelés:
76.630.-Ft	78.165.-Ft	81.995.-Ft
Az eltérítés mértékét 25%-ot figyelembe véve /2/A.§ (5) bekezdésben szereplő személyeknél/:		
95.785.-Ft	97.705.-Ft	102.490.-Ft

Jelenlegi érték (Kedvezményesebb Piaci alapú)	2 %-os emelés:	7 %-os emelés:
139.930.-Ft	142.730.-Ft	149.725.-Ft

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 és a lakbérek megállapításáról szóló 15/1995. (IV.27.) önkormányzati rendelet 2.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: nincs

Gazdasági, költségvetési: Bérbeadói oldalról nem okoz bevétel csökkenést

A változásnak társadalmi kihatása: Az összes lakásbérlőre kihat, nekik nem jelent többletkiadást.

Környezeti és egészségi következménye: nincs.

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

A jogalkotás elmaradásának esetén:

Szociális helyzet alapján megállapított jövedelemszintnél rendeletünk szerint mértékadó tényezőt szükséges a bérek és nyugdíjak emelkedésének szintjével harmonizálni, jogalkotás elmaradása esetén ez elmaradna.

Kérem a rendelet módosítás tervezet megvitatását.

Szentgotthárd, 2016. március 16.

Dr. Dancsecs 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:

„2/A§ (1) A szociális helyzete alapján jogosult az önkormányzati lakásra az, akinek a családjában- a vele együtt költöző illetve közös háztatásban élő családtagokat számítva- az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a ~~76.630.-Ft-ot~~ „A” variáció: 78.165.-Ft-ot VAGY „B” variáció: 81.995.-Ft-ot és a vele együtt költöző családtagok- ingatlannal vagy nagy értékű személygépkocsival nem rendelkeznek, kivéve a külterületi és a haszonélvezettel terhelt ingatlant.

Ez a kizáró ok csak akkor alkalmazható, ha a vagyontárgyak együttes értéke a 2.800.000-Ft-ot meghaladja.

Az elbírálás során előnyben kell részesíteni a régebb óta Szentgotthárdon lakókat.”

2.§ A rendelet 2016. 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 2015-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.§ Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő a lakbérek megállapításáról szóló 15/1995. (IV.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 4. §. (1) bekezdése helyébe a következő szöveg lép:

„4.§ (1) *Szociális alapon bérbé adott lakások esetén a havi lakbér általános mértéke 167Ft/m², ha az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a ~~76.630.-Ft-ot~~ „A” variáció: 78.165.-Ft-ot VAGY „B” variáció: 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, ~~95.785.-Ft-ot~~ „A” variáció: 97.705.-Ft-ot, VAGY „B” variáció: 102.490.-Ft-ot.”

2.§ A Rendelet 4. §. (2) bekezdése helyébe a következő szöveg lép:

„4.§ (2) Költségelven bérbé adott lakások esetén (amennyiben az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem meghaladja a ~~76.630.-Ft-ot~~ „A” variáció: 78.165.-Ft-ot VAGY „B” variáció: 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, ~~95.785.-Ft-ot~~ „A” variáció: 97.705.-Ft-ot, VAGY „B” variáció: 102.490.-Ft-ot.), a havi lakbér általános mértéke a következő korrekciókkal módosul:

Amennyiben a jövedelmi határok a 4.§ (1) bek. szerinti mértékét meghaladják	A havi általános lakbér emelésének mértéke a 4.§ (1) bek. szerinti lakbérhez képest:
0 -10.000.- Ft-tal	50 %
10.000 - 20.000.- Ft-tal	70 %
Több, mint 20.000.- Ft-tal	100 %

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

„(4) A piaci viszonyok szerint bérbé 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 figyelembe vétele szerint 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 figyelembe vétele szerinti korrekciókkal számított mértékének 3-szoros összegével azonos, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a ~~139.930.-Ft-ot~~ „A” variáció: 142.730.-Ft-ot, VAGY „B” variáció: 149.725.-Ft-ot. Ugyancsak e szabály vonatkozik a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/E. §-ában szabályozott, piaci alapon bérbé adott önkormányzati bérlakások lejárt szociális vagy költségelvtől lakásbérletek bérletére is azzal az eltéréssel, hogy a kedvezményes, 3-szoros bérleti díj minden esetben alkalmazható abban az esetben, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a ~~139.930.-Ft-ot~~ „A” variáció: 142.730.-Ft-ot, VAGY „B” variáció: 149.725.-Ft-ot.”

4.§ Ez a rendelet 2016. 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 lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29) önkormányzati rendelet jelen előterjesztés 1. sz. mellékletében található módosításával szükséges összhang megteremtése céljából.

3.§-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 2015-ben megállapított érték emelése.