

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselőtestület 2015. április 29-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 -0,2 % volt. Ezért most nem javasoljuk az emelést.

Természetesen a T. Testületnek joga van az inflációtól eltérő mértékű emelésre is.

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

A lakásbérleti díjak közt 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 bérbbe adott lakásokra vonatkozó jövedelemszint változtatása

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

A **szociális alapon bérbbe 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 háztartásban élő családtagokat számítva- az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a 75.126.-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 bérbbe adott lakások lakbér mértékét.**:

„(2) Költségelven bérbbe adott lakások esetén (amennyiben az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem meghaladja a 75.126.-Ft-ot), vagy a Lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29.) önkormányzati rendelet

2/A. § (5) bekezdésében meghatározott esetekben megállapított korrekcióval számított értéket, 93.908.-Ft-ot.), a havi lakbér általános mértéke a következő korrekciókkal módosul:

Amennyiben a jövedelmi határok a 4.§ (1) bek. szerinti mértéket 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 %

(4) A piaci viszonyok szerint bérbe adott lakás bérleti díja a mindenkori általános lakbér és az Önkormányzati Erőforrások és Külszolgálatok Bizottsága által, az 5.§(2), (4) és (5) bekezdés szerinti korrekciók közül legalább egy korrekció figyelembe vétele szerint számított mértékének 5-szörös összegével azonos. A 35 év alatti fiatal házaspár, gyermeket egyedül nevelők és az öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött nyugdíjasok esetében a piaci alapon megállapított bérleti díj a mindenkori általános lakbér és az Önkormányzati Erőforrások és Külszolgálatok Bizottsága által, az 5.§(2), (4) és (5) bekezdés szerinti korrekciók közül legalább egy korrekció figyelembe vétele szerinti korrekciókkal számított mértékének 3-szörös összegével azonos, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a **137.187.-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 75.126.-Ft, ill. a piaci elven bérbe adott lakásoknál a kedvezményesebb bérleti díjnál alkalmazott küszöbszám a 137.187.-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. 1,8%-kal emelkedtek a tavaly hasonló időszakhoz képest.

Ennek megfelelően javasoljuk (kerekítve) 2%-kal a jövedelmi szinthatárok emelését is megállapítani.

Számítási módok:

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

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

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

Amennyiben a Testület támogatja a fenti javaslatunkat, úgy az összeghatárok 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, 2015. április 16.

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:

„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 ~~75.126.-Ft-ot~~ **76.630.-Ft-ot** és a vele együtt költöző családtagok- ingatlanl 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 2015. május 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 bérbe adott lakások esetén a havi lakbér általános mértéke 167Ft/m², ha az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a ~~75.126.-Ft-ot~~, **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, ~~93.908.-Ft-ot~~ **95.785.-Ft-ot.**”**

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

„4.§ (2) Költségelven bérbe adott lakások esetén (amennyiben az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem meghaladja a ~~75.126.-Ft-ot~~ **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, ~~93.908.-Ft-ot~~ **95.785.-Ft-ot.**), a havi lakbér általános mértéke a következő korrekciókkal módosul:

Amennyiben a jövedelmi határok a 4.§ (1) bek. szerinti mértéket 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.§ (4) A piaci viszonyok szerint bérbe adott lakás bérleti díja a mindenkor általános lakbér és az Önkormányzati Erőforrások és Külszolgálatok Bizottsága által, az 5.§(2), (4) és (5) bekezdés szerinti korrekciók közül legalább egy korrekció figyelembe vétele szerint számított mértékének 5-szörös összegével azonos. A 35 év alatti fiatal házaspár, gyermeket egyedül nevelők és az öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött nyugdíjasok esetében a piaci alapon megállapított bérleti díj a mindenkor általános lakbér és az Önkormányzati Erőforrások és Külszolgálatok Bizottsága által, az 5.§(2), (4) és (5) bekezdés szerinti korrekciók közül legalább egy korrekció figyelembe vétele szerinti korrekciókkal számított mértékének 3-szörös összegével azonos, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a ~~137.187.-Ft-ot~~ **139.930.-Ft-ot.**”

4.§ Ez a rendelet 2015. május 01. napján lép hatályba.

jegyző

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 2014-ben megállapított érték emelése.