

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2015. október 28-i ülésére

Tárgy: A lakberek 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. A lakások bérletéről szóló 12/2001.(III.29.) önkormányzati rendelet módosítása

A lakások bérletéről szóló rendeletünk 4 módon szabályozza lakás bérbeadásának módját:

1. **Szociális alapon** (több szempont mellett leglényegesebb az egy főre jutó nettó átlagjövedelem, mely a 76.630.-Ft-ot nem haladhatja meg, ill. egyedülálló személyek, 35 év alatti fiatal házasok és gyermeküket egyedül nevelők, valamint öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött nyugdíjasok esetén 95.788.-Ft)
2. **Költségelven** (azon bérlők tartoznak ide, akik érvényes bérleti szerződéssel rendelkeznek, s az éves jövedelmi viszony felmérés alapján megállapításra kerül, hogy a jövedelmi viszony alapján nem jogosult szociális bérlakásra, akkor költségelven kerül megállapításra bérleti díj.- **tehát a bérlet időtartama alatti kategória ez**)
3. **Munkakörhöz kapcsolt** (Szentgotthárd Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatában kötelezően és önként vállalat feladatainak ellátásához szükséges szakemberek elhelyezésére, az önkormányzat vagy a Szentgotthárd és Térsége Önkormányzati Társulás, vagy a **Klebersberg Intézményfenntartó Központ** által fenntartott Szentgotthárdon működő intézményei keretein belül dolgozó szakemberek, az egészségügyi alapellátásban és szakorvosi ellátásban dolgozók és a Rendőrség alkalmazásában lévő, a Szentgotthárdi Rendőrőrsön foglalkoztatott szakemberek elhelyezéséhez)
4. **Piaci alapon:** Nem szociális és nem munkakörhöz kapcsolódóan bérbe adott lakások. (Ilyen lakás megüresedésekor, a meghirdetett lakásra jövedelmi viszonytól, lakcímtől függetlenül bárki pályázhat.)

Van egy olyan bérlői kör, akik álláspontunk szerint külön szabályozást igényelnének – ezek pedig azok a lakók, akik szociális alapon jutottak a lakáshoz, a bérleti szerződés időtartama alatt a szociális körülményeik javultak és költségelven a fizetendő lakbérük megváltozott (megnőtt). Ők amikor a bérleti szerződésük lejár, szociális alapon már nem jogosultak önkormányzati bérlakásra, költségelven pedig nem lehet új bérleti szerződést kötni, így csak a piaci alapon történhet számukra lakáskiutalás. Piaci alapon viszont akkor utalhatunk ki lakást, ha azt előzetesen meghirdettük. Abból indulunk ki, hogy ezek az emberek ne kerülhessenek olyan helyzetbe, hogy lakásbérleti szerződésük lejárta után meghirdetjük a lakásukat melyre „ráígér” valaki így a volt bérlőnk lakás nélkül marad. Ennek a körnek lehetővé tennénk, hogy pályázat nélkül kaphassák meg ugyanazt a lakást amibe egykor szociális alapon jutottak – tehát a lakhatásuk ne sérüljön. Ugyanakkor a lakbér mértékénél is javasunk az ebbe a körbe tartozók esetén egy új, piaci, de mégis mérsékelt piaci lakbért abban az esetben, ha e bérlők jövedelmi viszonya szerint az egy főre jutó jövedelem nem nagyságrendekkel csak kisebb mértékben de meghaladja a szociális bérlakásokra meghatározott 76.630 Ft-ot. A javasolt, figyelembe veendő jövedelemhatár: 139.930.-Ft. Az ebbe a kategóriába esők bérleti díja a lakberek megállapításáról szóló 15/1995. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 4. § (4) bekezdése szerint alakul.

A rendeletünk nem foglalkozik azzal, nem szabályozza azt, amikor lejárt vagy lejáráó bérleti szerződések megkötéséről kell döntenie olyan esetben amikor költségelvű volt a lakbér. Ezen bérlők a jelenlegi szabályozás szerint sem szociális, sem költségelven nem lennének jogosult bérlakásra, viszont valahogy ezt is kezelni kell. Velük piaci alapon lehet szerződést kötni, de szeretnénk ezen bérlőket a piaci lapon meghirdetett, pályázatot lakásra jelentkezett bérlőktől megkülönböztetni.

Ezért szükséges a rendeletünkbe ezen bérlőkre vonatkozó szabályokat beépíteni, ami arról rendelkezik, hogy lejárt/lejáró bérleti szerződés újbóli megkötésekor a szociális szintet meghaladó jövedelem miatt hogyan és mekkora bérleti díjért bérelhetnék tovább piaci alapon a lakást.

A lakások bérletéről szóló 12/2001.(III.29.) önkormányzati rendelet 2/D. §-a:

„2/D §: Piaci alapon bére adott önkormányzati bérlakás:

(1) A nem szociális jelleggel és nem munkakörhöz kapcsolódóan bére adott lakásokat piaci viszonyok szerint lehet bére adni.

(2) A piaci alapon bére adott lakás esetén **2 havi** bérleti díjnak megfelelő **óvadék (kaució)** megfizetését is vállalnia kell a bérlőnek, melyet a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg kell megfizetni.

(3) A piaci alapon meghirdetett lakásra beérkezett pályázatok közül a Bizottság elsődlegesen a lakberek megállapításáról szóló 15/1995. önkormányzati rendelet 4§ (4) bekezdésében meghatározott magasabb lakbért vállaló pályázó részére kell elsődlegesen a lakást kiutalni.”

A fentiek alapján javasoljuk új 2/E. § beemelését:

2/E § Piaci alapon bére adott önkormányzati bérlakások lejárt szociális- vagy költségelvű lakásbérletek esetén

(1) A rendelet 2/B. §-a alapján Költségelven bére adott lakásokra vonatkozó határozott idejű szerződés lejártát követően, vagy korábban szociális alapon kiutalt lakásban lakó jogcím nélküli lakáshasználók esetében, akik jogosultak új bérleti szerződés megkötésére de a vagyoni helyzetük alapján nem jogosultak szociális alapon bérlakásra, új bérleti szerződés megkötése az általuk addig bérelt vagy használt lakás vonatkozásában csak piaci viszonyok szerint lehetséges, akkor nem kell a 2/D§ (2) bekezdésben szereplő óvadékot (kauciót) megfizetni és a lakás nem kerül meghirdetésre.

(2) Amennyiben a 2/A.§. (7) bekezdésében szereplő vagyoni helyzet felülvizsgálatakor, vagy a bérlő által jelzett jövedelmi viszony változás alapján egyértelműen bizonyítható, hogy a bérlő szociális alapon jogosult bérlakásra, úgy attól az időponttól a bérleti díj szociális alapon kerül megállapításra, míg ez az állapot fennáll. Ebben az esetben a bérleti jogviszony lejártáig a jelen rendelet 2/A§-ának a szabályai vonatkoznak rá.

(3) Amennyiben a 2/A.§. (7) bekezdésében szereplő vagyoni helyzet felülvizsgálatakor, vagy a bérlő által jelzett jövedelmi viszony változás alapján egyértelműen megismerhető, hogy a bérlő a lakberek megállapításáról szóló 15/1995. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 4.§ (4) bekezdésében meghatározott kedvezményes piaci alapú bérleti díjra jogosult úgy attól az időponttól a bérleti díj kedvezményesebb piaci alapon kerül megállapításra.

2. A rendeletünk foglalkozik a jogcím nélküli lakáshasználókkal is ezért ezen bekezdést is összhangba kell hozni a fenti rendelkezésekkel:

10. § (1) Az elhelyezésre nem jogosult jogcím nélküli lakáshasználó a jogcím nélküli használat kezdetétől számított harmadik hónap első napjától további egy éven át a lakásra legalább a bérlő részére megállapított lakbér kétszeresének megfelelő használati díjat köteles fizetni *amennyiben a bérleti jogviszony megszűnésekor szociális alapon volt megállapítva a bérleti díj.*

(2) Azon bérlők esetében ahol a bérlet időtartama alatt a 2/B. § alapján költségelven került megállapításra a bérleti díj, az elhelyezésre nem jogosult jogcím nélküli lakáshasználó a jogcím nélküli használat kezdetétől számított harmadik hónap első napjától további egy éven át a lakásra legalább a szociális alapon megállapított lakbér ötszörösének megfelelő használati díjat köteles fizetni

II. A lakberek megállapításáról szóló 15/1995. (IV. 27.) önkormányzati rendelet

A jelenlegi szabályozáshoz képest a színes betűkkel jelzett módosításokat javasoljuk:

4.§ (4) *A piaci viszonyok szerint bére adott lakás bérleti díja a mindenkori általános lakbér és az Eszközkezelő Önkormányzati Bizottság által, az 5.§(2), (4) és (5) bekezdés 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) bekezdés szerinti korrekciók közül - *amennyiben számítható* - legalább egy korrekció figyelembe vétele szerinti korrekciókkal számított mértékének 3-szörös összegével azonos, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a **139.930.-Ft-ot**. Ugyancsak e szabály vonatkozik a Szentgotthárd Város Önkormányzatának a Lakások bérletéről szóló 12/2001.(III.29.) önkormányzati rendelete 2/E §-ában szabályozott Piaci alapon bérbe adott önkormányzati bérlakások lejárt szociális- vagy költségelví lakásbérletek bérletére is azzal az eltéréssel, hogy a kedvezményes, 3-szörös bérleti díj minden esetben alkalmazható abban az esetben, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a 139.930.-Ft-ot.

Az egyedül állókat is javasoljuk beemelni a kedvezményesebb körbe, ezzel is összhangban lenne a két rendelet, mivel a lakások bérletéről szóló rendelet 2/A. § (5) bekezdésében is ezen személyek szerepelnek.

(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.

Ugyancsak javasoljuk, hogy eleve legyen differenciált a piaci alapú lakbér mértéke a szociális vagy költségelví bérleti szerződések megszűnése után létrejövő piaci alapú bérletek esetén. Javasoljuk megkülönböztetni azokat, akiknek a havi egy főre jutó jövedelme ugyan magasabb a szociális lakásra jogosító jövedelemhatárnál de nem éri el a 139.930,- Ft-ot és őket javasoljuk a 3-szörös lakbérre míg az ennél magasabb jövedelműek ötszörös összeget fizetnek.

Az „*amennyiben számítható*” kifejezést azért szükséges beemelni, mert létezik olyan lakás, ahol a 3 korrekció közül egy sem vonatkozik bérlakásra, ezért nem lehet „*legalább egy korrekciót*” alkalmazni.

Az említett korrekciók:

(2) Korrekció a bérlakás településen belüli fekvése miatt: A lakbért

- városközpontban 10%-kal
- városközpont közvetlen környezetében 5%-kal
- családi házas környezetben 15%-kal növelni kell
- Rábatótfalu, Rábafüzes, Jakabháza, Máriaújfalu, Farkasfa városrészekben a bérlakás fekvése miatt korrekció nem alkalmazható.

(4) Korrekció a bérlakás fűtési módja miatt: a lakbért

- lakásonkénti gázkazános központi fűtésnél 30 %-kal
- gázkonvektoros fűtésnél 25 %-kal
- távfűtésnél 20%-kal növelni kell

(5) Korrekció a bérlakás építésének idejére tekintettel: A lakbér 4.§ (1) bek. szerinti mértékét 15 éven belül épített, vagy teljes felújításban részesült lakások esetén 30%-kal növelni kell.

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: a tervezet kezeli azt a problémát ami a költségelven bérbe adott lakásokra fennálló bérleti jogviszony megszűnése esetén jelenleg fennáll és szabályozás hiányában nem rendezhető

Gazdasági, költségvetési: Bérbeadói oldalról bevétel növekedést jelent

A változásnak társadalmi kihatása: Az összes költségelven bére adott lakás bérlőjére kihat a határozott idejű szerződés megszűnésekor.

Környezeti és egészségi következménye: nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Nem okoz többletfeladatot új szerződés kötése minden esetben szükséges.

A jogalkotás elmaradásának esetén:

Nem kerül szabályozott mederbe a költségelven bére adott lakások bérlőinek helyzete a szerződés megszűnésekor, vagy új szerződés megkötésekor. Csak a szigorúbb az üres piaci alapon kiadott lakásokra vonatkozó szabályok vonatkoznának rájuk is.

Kérem a rendelet módosítás tervezet megvitatását.

Szentgotthárd, 2015. október 15.

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 lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) 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 lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) a következő 2/E. §-al egészül ki:

„2/E § Piaci alapon bérbe adott önkormányzati bérlakások lejárt szociális- vagy költségelví lakásbérletek esetén

(1) A rendelet 2/B. §-a alapján Költségelven bérbe adott lakásokra vonatkozó határozott idejű szerződés lejártát követően, vagy korábban szociális alapon kiutalt lakásban lakó jogcím nélküli lakáshasználat esetében, amikor a bérlők vagy használók jogosultak új bérleti szerződés megkötésére de a vagyoni helyzetük alapján nem jogosultak szociális alapon bérlakásra, új bérleti szerződés kötése az általuk addig bérelt vagy használt lakás vonatkozásában csak piaci alapon lehetséges azzal az eltéréssel, hogy nem kell a 2/D§ (2) bekezdésben szereplő óvadékot (kauciót) megfizetni és a lakás nem kerül meghirdetésre.

(2) Amennyiben a 2/A.§. (7) bekezdésében szereplő vagyoni helyzet felülvizsgálatakor, vagy a bérlő által jelzett jövedelmi viszony változás alapján egyértelműen bizonyítható, hogy a bérlő szociális alapon jogosult bérlakásra, úgy attól az időponttól a bérleti díjat szociális alapon kell megállapítani mindaddig, amíg a bérleti jogviszony fennállása idején ez az állapot fennáll. Ebben az esetben a bérleti jogviszony lejártáig a jelen rendelet 2/A§-ának a szabályai vonatkoznak rá.

(3) Amennyiben a Rendelet ezen 2/E §-a alapján létrejött bérleti szerződés fennállása ideje alatt a 2/A.§. (7) bekezdésében szabályozott vagyoni helyzet felülvizsgálatakor, vagy a bérlő által jelzett jövedelmi viszony változás alapján egyértelműen megismerhető, hogy a bérlő a lakberek megállapításáról szóló 15/1995. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 4.§ (4) bekezdésében meghatározott kedvezményes piaci alapú bérleti díjra jogosult úgy attól az időponttól a bérleti díj kedvezményes piaci alapon kerül megállapításra.”

2. § A Rendelet 10. §-a helyébe a következő lép:

„10. § (1) Az elhelyezésre nem jogosult jogcím nélküli lakáshasználó a jogcím nélküli használat kezdetétől számított harmadik hónap első napjától a lakásra legalább a bérlő részére megállapított lakbér kétszeresének megfelelő használati díjat köteles fizetni amennyiben a bérleti jogviszony megszűnésekor szociális alapon volt megállapítva a bérleti díj.

(2) Azon bérlők esetében ahol a bérlet időtartama alatt a 2/B. § alapján költségelven került megállapításra a bérleti díj, az elhelyezésre nem jogosult jogcím nélküli lakáshasználó a jogcím nélküli használat kezdetétől számított harmadik hónap első napjától a lakásra legalább a szociális alapon megállapított lakbér ötszörösének megfelelő használati díjat köteles fizetni”

3. § Ez a rendelet 2015. november 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Huszár Gábor
polgármester

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Kihirdetés:

Indokolás:

- 1.§-hoz: A lejárt szociális- vagy költségvű lakásbérletek esetén szabályozni szükséges azon szerződések megkötését, mely bérelőknél csak piaci alapon lehetséges új szerződés megkötése.
- 2.§-hoz: Az 1. § módosítása miatt szükséges külön szabályozni a jogcím nélküli lakáshasználatot.

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 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) 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 lakbérek megállapításáról szóló 15/1995. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 4. § (4) bekezdése helyébe a következő szöveg lép:

„4.§ (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) bekezdés szerinti korrekciók közül – **amennyiben számítható** - legalább egy korrekció figyelembe vétele szerint számított mértékének 5-szörös összegével azonos. A 35 év alatti fiatal házaspár, **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) bekezdés szerinti korrekciók közül - amennyiben számítható - legalább egy korrekció figyelembe vétele szerinti korrekciókkal számított mértékének 3-szörös összegével azonos, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a **139.930.-Ft-ot**. Ugyancsak e szabály vonatkozik a Szentgotthárd Város Önkormányzatának a Lakások bérletéről szóló 12/2001.(III.29.) önkormányzati rendelete 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.”

2. § Ez a rendelet 2015. november 1. napján lép hatályba és rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

szár Gábor
polgármester

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Kihirdetés:

Indokolás:

1.§-hoz: Lakások bérletéről szóló 12/2001.(III.29.) önkormányzati rendelete 2/E §-ában szabályozott bérlők esetében külön kívánjuk szabályozni a paici lakbér mértékét, mivel ők nem pályáztatás útján jutnak bérlakáshoz.