

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
2022. 02. 23-i ülésére**

Tisztelt Képviselő-testület!

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

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 2016-ig, 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 utoljára 2020. októberében tárgyalta a Testület 2021. évre vonatkozóan. 2021. novemberében a lakáskonceptió tárgyalásakor a 2022. évre vonatkozóan azt mondtuk, hogy az egy főre jutó jövedelmi határ 143.000.-Ft (minimum a mindenkorin neto minimálbér +10.000.-Ft). legyen megállapítva.

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 125.000.-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 **4.200.000.-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 kormány 2021.11.03-án jelentette be a minimálbér bruttó 200.000.-Ft lett 2022. január 1-től, az nettó 133.000.-Ft-ot jelent, tehát a jövedelemszintet nettó 143.000.-Ft-ban kell megállapítani. Azt a

megoldást javasoljuk, hogy a rendeletben a mindenkori nettó minimálbér +10.000.-Ft megfogalmazás legyen.

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 178.750.-Ft** ($143.000 + 25\% = 178.750.-Ft$)

Viszont az alap emelkedésével ez a 25%-os olló nyílik, így mérlegelendő az, hogy mi az a jövedelem szint, ami szociális szintnek számít. Javasoljuk egy fix összegű eltérítés megállapítását. Például az alábbiak szerint (akkor $143.000 + 25.000.-Ft$, tehát $168.000.-Ft$ lenne a szint):

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 **+25.000.-Ft**-al el lehet térni

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

Nemzetgazdaságban dolgozók nettó átlagkeresete a KSH adatai alapján 2021. novemberben: 320.800.-Ft (KSH-nál jelenleg utolsó elérhető adat):

KSH Link: <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/ker/ker2111.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 jogosultak lehetnének szociális lakásra. Ha ugyanis ezt a kört kizsorítjuk a szociális lakáspiacról, akkor ők átkerülnek abba a piaci körbe ahol a jelenlegi piaci lakbérek nem tudják megfizetni.

Nyilvánvaló 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 persze 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 4.200.000.- Ft-ról 4.500.000.-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.

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 dönt. 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 2020. októberében döntött a lakbérek emeléséről, viszont a járványügyi veszélyhelyzet miatt a kormány intézkedései miatt a járványügyi veszélyhelyzet végét követő 3. hónapig nem emelhető, így ezt az emelést még nem fizetik a bérlők.

Tájékoztatásul a KSH által közölt elmúlt évi (2021) **infláció mértéke 5,1 %**, a nyugdíj emelés mértéke 6,2 % volt.

*forrás: <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/far/far2112.html>

<https://index.hu/gazdasag/2021/12/31/ez-var-a-nyugdijasokra-2022-ben/>

567/2021. (X. 6.) Korm. rendelet a nyugellátások és egyes más ellátások 2021. november havi kiegészítő emeléséről

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

Az ingatlankezelő SZET Szentgotthárdi Kft. ügyvezetőjének javaslata az, hogy tekintsünk el az idei plusz emeléstől. (De jelenleg törvény is tiltja az emelést a pandémia időszaka alatt)

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 lakások bérletéről szóló rendelet módosítása miatt szükséges a Szentgotthárd Város Önkormányzatának a **lakbérek megállapításáról szóló 14/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet 2.sz. melléklet** szerinti módosítása.

Lakbér emelés esetén 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 dönt. így a jogalkotás elmaradásának ebből a szempontból következménye nincs.

Kérem a rendelet módosítás tervezet megvitatását.

Szentgotthárd, 2022. 02.09.

Dr. Danócs Zsolt
jegyző

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) 2/A.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 ~~125.000.-Ft-ot~~, mindenkori, kedvezmények nélkül számolt nettó minimálbér + 10.000.-Ft mértéket**, továbbá nem rendelkeznek legalább ¼ tulajdoni arányban megfelelő és beköltözhető lakóingatlanl. Nem rendelkeznek továbbá nagy értékű személygépkocsival, egyéb, az előzőekben nem említett ingatlanl, kivéve a külterületi [szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, fásított terület, erdő művelési ágú] - és az özvegyi haszonélvezeti jogon alapuló haszonélvezettel terhelt ingatlanl. Az egyéb ingatlan, vagy nagy értékű személygépkocsi esetén a kizáró ok csak akkor alkalmazható, ha ezen vagyontárgyak együttes értéke a ~~4.200.000.-Ft-ot~~ **4.500.000.-Ft-ot** meghaladja. Az elbírálás során előnyben kell részesíteni a régebb óta Szentgotthárdon lakókat.”

2.§

A Rendelet 2/A. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 legfeljebb **+25.000.-Ft-tal** el lehet térni.”

3.§

A Rendelet 20. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) A vagyoni és jövedelmi viszonyokat e rendelet vonatkozásában anyagi és erkölcsi felelősség tudatában tett és saját kezüleg aláírt nyilatkozattal, keresetigazolással, vállalkozó esetében a jövedelemadó alap tekintetében megyei **APEH NAV** igazolással kell igazolni. A Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal felhívására csatolni kell az ajánlatot tevő és családja utolsó havi rezsiköltségeit igazoló számlákat is.

4.§ Ez a rendelet 2022. március 01. napján lép hatályba.

Huszár Gábor
Polgármester

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Ezt a rendeletet Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2022 év hó -i ülésén fogadta el.

Kihirdetve: 2022.hó napján.

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Indokolás:

1.§-hoz:

A Szociális helyzet alapján megállapított jövedelemszintnél rendeletünk szerint mértékadó tényezőt szükséges a bérek és nyugdíjak emelkedésének szintjével harmonizálni, ezért szükséges a 2020-ban megállapított jövedelemszint emelése.

2.§-hoz: A korábban használt %-os arány az alap emelkedésével egyre nagyobb különbséget eredményezett, ami már megkérdőjelezte a szociális szint mértékét, ezért szükséges a 2/A.§ (1) bekezdésben szereplő jövedelem szinthez egy fix eltérítés mértékét meghatározni.

3-§-hoz: A jogosult szerv nevének változása végett módosítás szükséges.

2.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 4. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Szociális lakbér abban az esetben állapítható meg, ha az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a mindenkori, kedvezmények nélkül számolt nettó minimálbér + 10.000.-Ft összegét, vagy a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (5) bekezdésében meghatározott esetekben megállapított korrekcióval számított értéket.”

2.§

Ez a rendelet 2022. március 01. napján lép hatályba.

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Huszár Gábor
polgármester

Ezt a rendeletet Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2022 év hó -i ülésén fogadta el.

Kihirdetve: 2022.hó napján.

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Indoklás:

1.§-hoz:

A lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (1) és (5) bekezdésében megállapított értékéhez szükséges igazítani az ebben a rendeletben is említett értékeket is.