

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

**ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület
2017. 06. 28-i ülésére
Tisztelt Képviselő-testület!**

T. Testület a 124/2017. számú Képviselő-testületi határozatában, a lakáskonceptió felülvizsgálatakor egyetértett a szolgálati lakásokkal kapcsolatosan a lakásgazdálkodási kontrollmegbeszélésekén megfogalmazott, Beszámoló részét képező javaslatokkal, mely alapján szükséges a **lakbérek megállapításáról szóló 15/1995. (IV. 27.) önkormányzati rendelet módosítása**.

A kontrollmegbeszélésen az alábbi módosító javaslat született a munkakörhöz kötött lakások bérleti díjára vonatkozóan (A lakáskonceptió felülvizsgálatakor is ezt fogalmaztuk meg):

A munkakörhöz kötött lakások igénylőit/bérlőit két külön kategóriába sorolnák:

1. "Az egyikben a saját és önkormányzati feladatellátáshoz kapcsolódó munkavállalók, szakemberek tartoznának, mint pl. Közös Önk-i Hivatal, Könyvtár, Óvoda, Bölcsőde, Családsegítő és Gyerm. Jóléti Szolg., egészségügyi ellátásban dolgozók, SZET KFT, a bérleti díj az alábbiak szerint alakulna minden esetben, függetlenül az egy főre eső jövedelem szinttől:
 - 0-4 évig a szociális alapon megállapított bérleti díjjal azonos (most 5 évig van így)
 - 5-6 évben duplája a szociális alapon megállapítottnak
 - 7 évtől.: piaci alapú (3 vagy 5-szörös a szociális alapon megállapítottnak a jelenlegi rendelet szerinti előírásokat figyelembe véve.)
2. Szentgotthárdi közoktatásban résztvevő pedagógusok, Szentgotthárdi Rendőrőrsön foglalkoztatott rendőrök, (tehát akiknek a foglalkoztatója nem az önkormányzat, a társulás, vagy 100%-os önkormányzati tulajdonú cég)
a bérleti díj az alábbiak szerint alakulna minden esetben, függetlenül az egy főre eső jövedelem szinttől:
 - 0-3 évig a szociális alapon megállapított bérleti díjjal azonos (most 5 évig van így)
 - 4-5. évben: duplája a szociális alapon megállapítottnak
 - 6. évtől: piaci alapú (3 vagy 5-szörös a szociális alapon megállapítottnak a jelenlegi rendelet szerinti előírásokat figyelembe véve.)

Itt vannak olyan bérlők, pl. pedagógusok, családok is, akik 15-20 éve bérlik a lakást így rendezkedtek be életük során, nekik (is) biztos gyökeres változást hoz a rendszer változása, bérleti díj megemlése így átmenetre hosszabb időt javasolt a Bizottság. Az új rendszer alkalmazása nemcsak a jövőbeli új munkaköri lakáskiutalásokra vonatkozna, hanem a meglévő szerződésekre is, ezért ezeknél a „régii” bérlőknél is 0-ról indulna az évek számítása..”

Jelenlegi szabályozás:

4.§ (1) Szociális alapon bérebe adott lakások esetén a havi lakbér általános mértéke 177,-Ft/m², ha az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a 94.788,- Ft-ot vagy a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (5) bekezdésében meghatározott esetekben megállapított korrekcióval számított értéket, 118.485,- Ft-ot.

(2) Költségelven bérebe adott lakások esetén, amennyiben az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem meghaladja a 94.788,- Ft-ot vagy a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (5) bekezdésében meghatározott esetekben megállapított korrekcióval számított értéket, 118.485,- Ft-ot, a havi lakbér általános mértéke az 1. melléklet táblázatában foglalt korrekciókkal módosul.

(2a) Költségelven bérbe adott lakások esetén amennyiben a bérlő vagyoni helyzete meghaladja a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (1) bekezdésében szereplő mértéket, akkor a havi lakbér mértéke a (4) bekezdésben szereplő magasabb bérleti díj szerint kerül megállapításra.

(3) A munkakörhöz kapcsolódó lakás bérleti díja a bérbeadástól számított 5 évig a 4.§ (1) bek. szerinti lakbér.

A bérbeadástól számított 6. évtől kezdve a költségelven bérbe adott lakásokra és az 5. § szerinti korrekciókkal számított lakbért kell megállapítani.

(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 figyelembevétele 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 figyelembevétele szerinti korrekciókkal számított mértékének 3-szörös összegével azonos, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a **145.014,- Ft-ot**, továbbá nem rendelkeznek legalább ¼ tulajdoni arányban megfelelő és beköltözhető lakóingatlannal. 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-szörös bérleti díj minden esetben alkalmazható akkor, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a **145.014,- Ft-ot**.

A lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29.) önkormányzati rendeletünkben az alábbi kategóriák vannak felsorolva:

„2/C § Munkakörhöz kapcsolódó önkormányzati bérlakás

Munkakörhöz kapcsolódóan lakás Szentgotthárd Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatában kötelezően és önként vállalt feladatainak ellátásához szükséges szakemberek elhelyezésére, az önkormányzat vagy a Szentgotthárd és Térsége Önkormányzati Társulás, vagy a Szentgotthárdon működő oktatási intézményekben foglalkoztatott pedagógusok, az egészségügyi alapellátásban és szakorvosi ellátásban dolgozók és a Rendőrség alkalmazásában lévő, a Szentgotthárdi Rendőrőrsön foglalkoztatott szakemberek elhelyezéséhez adható bérbe.”

Tervezett rendeletmódosítás **társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:**

Társadalmi: Az összes munkakörhöz kötött lakás bérlőjére kihat, nekik a korábbi rendszerhez képest a 4-5-6. évtől többletkiadást fog jelenteni, de a hosszabb ideje szolgálati lakásban lakók a rendelet módosításakor átmenetileg kedvezőbb pozícióba kerülnek. A bérleti díj majdani emelkedése mindig elégedetlenkedéssel jár, a rendelet módosítás elfogadása és annak közlése esetén tisztában lesznek az új feltételekkel, ami alapján tervezni tudnak a jövőben.

Gazdasági, költségvetési: Bérbeadói oldalról – amennyiben a Képviselő – testület a rendeletet az annak végén olvasható „B” variáció nélkül fogadja el, akkor kb 3 évig némi bevétel csökkenéssel jár, majd ezt követően növekedést jelent.

Környezeti és egészségi következménye: nem releváns

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: a változtatás valamennyi munkakörhöz kötött lakást érinti, egyszeri tájékoztatási kötelezettséget és módosítást jelent.

A jogalkotás elmaradásának esetén:

Marad a régi statikusnak is mondható rendszer.

Kérem a rendelet módosítás tervezet megvitatását.
Szentgotthárd, 2017. június 14.


Dr. Dancsecs 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 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 15/1995. (IV.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 4. §. (3) bekezdése helyébe a következő szöveg lép:

(3) Munkakörhöz kapcsolódó lakás bérleti díja

- a) A Magyarország Helyi Önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv-ben és a Szentgotthárd Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatában meghatározott, az önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatainak ellátásához szükséges szakemberek: az önkormányzat, a Szentgotthárd és Térsége Önkormányzati Társulás által fenntartott intézményekben, a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatalban, az egészségügyi alapellátásban és szakorvosi ellátásban és a SZET Szentgotthárdi KFT-nél dolgozók esetében
- 0-4 évig az (1) bekezdés szerinti lakbér
 - 5-6 évben az (1) bekezdés szerinti lakbér kétszerese
 - 7 évtől: piaci alapú, a (4) bekezdésben szabályozottak szerint.
- b) a Szentgotthárdon működő oktatási intézményekben foglalkoztatott pedagógusok és a Rendőrség alkalmazásában lévő, a Szentgotthárdi Rendőrőrsön foglalkoztatott szakemberek valamint az a) pontban nem említett munkaköri szolgálati lakásban lakók esetében
- 0-3 évig az (1) bekezdés szerinti lakbér
 - 4-5. évben: az (1) bekezdés szerinti lakbér kétszerese
 - 6. évtől: piaci alapú, a (4) bekezdésben szabályozottak szerint.

2.§ Ez a rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépéskor már fennálló munkakörhöz kötött bérleti jogviszonyokra is alkalmazni kell azzal, hogy e jogviszonyok esetén a bérleti díj kiszámításakor a hatályba lépést megelőző bérleti jogviszony idejét figyelmen kívül kell hagyni.

„B” variáció: azonban a bérleti díj mértéke nem lehet kevesebb a rendelet hatályba lépésekor fizetett bérleti díjnál.

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Huszár Gábor
polgármester

Kihirdetés:

Indoklás:

1.§-hoz:A tervezet a munkakörhöz kötött lakások esetében egy kedvezményes bérleti időszak után magasabb bérleti díjat javasol megállapítani, ami arra készítheti a bérlőket, hogy saját tulajdonú ingatlan megszerzésére törekedjenek, vagy fizessenek piacnak mondott bérleti díjat. A módosítás hatásaként mobilisabbá válhatnak a munkakörhöz kötött lakások.

2. §-hoz: A tervezet a már munkakörhöz kötött szolgálati jogviszony bérlőit nem kívánja hátrányosabb helyzetbe hozni azzal, hogy egy lépésben, azonnal vonatkozik rájuk a rendelet szövege és így különösen a hosszabb bérleti jogviszonyban érintettek azonnal vonatkozik a piaci lakbér fizetésének kötelezettsége. Az is egy lehetőség, hogy a bérleti díj mértéke e bérlők esetén átmenetileg akár csökkenhet is. Amennyiben nem ezt a célt akarjuk elérni, akkor a „B” variációként hozott rendelkezés elfogadása a célszerű ami kizárja a bérleti díj csökkenésének a lehetőségét a már hosszabb ideje szolgálati lakást bérlők esetében. .