

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

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület
2019. 05. 30-i ülésére
Tisztelt Képviselő-testület!

Ennek az Előterjesztésnek két, egymástól elkülönülő része van (I. és II. rész) – ezekhez kétféle rendeletalkotás kapcsolódik. A döntéshozatal során vagy az első résszel és a hozzá kapcsolódó tervezettel vagy a másodikkal és az ahhoz kapcsolódó rendelet-tervezettel kell foglalkozni – a két rész egymással nem vegyíthető.

Szentgotthárd város önkormányzati bérlakásainak bérleti díjait önkormányzati rendelet határozza meg, a bérleti díjakat önkormányzati rendelet módosításával lehet szabályozni.

Utoljára 2018. 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 (szociális bérlakásoknál) 174.-Ft/m²-ről lett megemelve **a nyugdíj emelés mértékével azonosan, 3,8 %-kal a jelenlegi 184 Ft/m²-re.** Amennyiben a T. Testület a meglévő önkormányzati rendelet szerinti bérleti díjakat kívánja módosítani, akkor **az előterjesztés II. részét** kell figyelembe venni és **a meglévő rendeletet kell módosítani.**

A rendszeres lakásügyi megbeszéléseken azonban előtérbe került a lakbérek megállapításának, ill. az erről szóló rendeletünk átdolgozásának, egyszerűbbé és átláthatóbbá tételének az igénye, mely alapján a jelen **előterjesztés I. része** szerint egy **új rendelet** kerülne megalkotásra, ezzel a lakbérek korrekciója is megtörténne. .

Mindezek segítéseképpen A lakbérek megállapításáról szóló jelenleg hatályos 15/1995. (IV. 27.) önkormányzati rendelet az Előterjesztés 1. sz. mellékletben megtalálható.

I. Új rendelet alkotása esetén:

Az ingatlankezelő SZET Szentgotthárdi Kft. ügyvezetője is szorgalmazta azt, hogy új lakbérrendelet kerüljön bevezetésre, melyre javaslatot is tett. Véleményünk szerint is szükség van a meglévő rendszer átdolgozására, melynek nem titkolt célja, hogy a szociális alapon kiadott összkomfortos lakások és a költségelven és piaci alapon kiadott lakások bérleti díjai növekedjenek. A SZET-nek szüksége van a bevételek növelésére. A meglévő bérlakás állományunk egy Szentgotthárdnyi településen igen magas, hiszen korábban úgy döntöttünk, hogy nem azt az utat választjuk, hogy eladjuk szinte az összes lakásunkat mint számos város tette és nem bajlódunk tovább a bérlőkkel, a lakásállomány fenntartásával vagy karbantartásával. Azt választottuk, hogy a lakásvagyonot megtartjuk, és megpróbáljuk azt minél gazdaságosabban és hatékonyabban kezelni. Minél több lakást kiadunk piaci alapon, a bérleti díjból befolyó bevételeket minél nagyobb mértékben visszaforgatjuk a lakásállományra, amikor csak lehet gyarapítjuk lakásaink számát, illetve a kintlévőségek behajtása érdekében is egy hatékonyabb rendszert alakítunk ki. Ezen rendszer elemeit kitaláltuk és el is kezdtük működtetni, a hatékonyságot meglátásunk szerint rontja a még 1995-ben elfogadott lakbérrendelet, mert egyes elemei nehezen illeszkednek a mi mai elképzeléseinkhez. Ezért született a 2. számú mellékletben olvasható rendelettervezet.

A lakásállomány legtöbb lakása olyan, amely folyamatos ráfordítással megfelelő szinten tartható – ehhez azonban többek között arra van szükség, hogy megfelelő bérleti díj folyjon be, amiből a lakások fenntartása, korszerűsítése finanszírozható. Ennyi lakás hasznosításából jól látszik, hogy sokkal több bevételt kellene realizálni.

A tervezet a lakberek mértékét táblázatba foglaltan, átlátható módon, csak néhány korrekciós tényező alapján határozná meg - csak az ingatlan állapotát, komfortfokozatát és a jövedelmi viszonyokat veszi figyelembe - az egyéb szorzószámokat - amelyek jelentősen bonyolítják, nehezítik és nehezen átláthatóvá teszik az egész rendszert - nem (emelet, fűtési mód, városon belül elhelyezkedés).

Ehhez két táblázat készült ami a rendelet mellékletét képezi.

A másik lényeges változás, hogy megszűnne az úgynevezett „kedvezményesebb piaci alapú bérbeadás” lehetősége, ami a jelenlegi rendszer szerint (rendelet 4. § (4) bekezdése) a szociális alapon megállapított bérleti díj 3-szorosának megfelelő összeg.

Ezzel elérnénk, hogy Szentgotthárdon olyan egyedülálló átlátható rendszer alakulna ki a bérlakás-piacon, melyben jelen vannak a nem önkormányzati bérlakások - a teljesen „szabadpiaci” lehetőségek”, az önkormányzati szabályozott de teljesen átlátható piaci körülmények, valamint a szociális illetve az ezekből kinövő költségvetésen bérelt lakások rendszere. A javasolt változtatás elfogadása esetén az önkormányzat által szabályozott piaci körülmények is teljesen átláthatók: nem torzítják azokat kedvezményre jogosító elemek – pl. a piaci alapon lakást bérlők személyes és szociális körülményei. Csak hogy egy példát mondjunk: sok vitára adott okot, hogy egy piaci alapon lakásra pályázó valóban jogosan jelentkezik-e a kedvezményes piaci (3-szoros bérleti díj) lakbérre egyedülállóként? Valóban egyedülálló volt-e olyankor, amikor bár addig együtt élt valakivel, ám a kedvezményes bérleti díj lehetősége miatt a pályázatban már egyedülállónak tüntette fel magát, aztán a kedvezményes bérleti díjra jogosító szerződéssel a zsebében visszaköltözött hozzá a társa – mindezt viszont a rendszer nem tudta követni, még inkább nem tudta bizonyítani – ugyanakkor a lakásra befolyó bérleti díj kevesebb lett. Számos ilyen példa mondatja azt, hogy ezen a területen egyetlen tényező lehet csak: az ötszörös bérleti díj vállalása.

Ha a Testület az új rendeletet elfogadja, abban a jelenlegi rendszerhez képest a rendelet elfogadásakor már kedvezményes (3-szoros) bérleti díjat fizető, öregségi nyugdíjjal rendelkezőknél a bérleti szerződés meghosszabbítása esetén maradhatna továbbra is a kedvezményes bérleti díj. A többi kedvezményes piaci bérleti szerződés lejártá után a szerződés nem hosszabbítható meg, csak új bérleti szerződés köthető már csak ötszörös bérleti díj vállalása esetén.

Jelenleg a Szociális alapon bérbe adott lakások esetén a havi lakbér általános **mértéke 184.-Ft/m²** komfortos lakások esetében, amihez hozzáadódnak a rendelet 5. §-a szerinti korrekciók.

A mostani, új leképezéssel 3 excel táblát tartalmazó kalkulációt is mellékelünk (elérhetők a következő linkre kattintva:

http://archiv.szentgotthard.hu!/test/lakber_mellekletek.zip

melyek közül az 1. a jelenlegi lakberekhez igazodó kalkulációt mutatja, a 2. az inflációval történő 2,8 %-os emelést, a 3. egy 10 %-os emelést mutat be. Az inflációval történő emelés mindenképpen szükséges lenne a bevételek értéken tartása végett.

Az látható a táblázatokból, hogy bizonyos esetben az új számítás végett valahol csökkenne a bérleti díj, de az a rendeletben szabályozva lenne, hogy a jelenlegi rendelet alapján fizetett bérleti díj nem csökkenhet.

Az Új rendelet a 2. sz. mellékletben található.

Előzetes hatásvizsgálat:

Lakbér emelés esetén a tervezett rendeletmódosítás **társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:**

Társadalmi: Az összes lakásbérlőre kihat, hiszen az emelés a bérlőknél többletkiadást jelent. Emiatt a bérleti díj emelkedése többnyire elégedetlenkedéssel járhat, de járhat ez azzal is, hogy a bérlők ezáltal magasabb szolgáltatást várnak el, köztük olyanokat is, amelyek az ő feladatuk (pl. csepegtető csap

javítása - ingyen.), s azt többen is nehezen veszik tudomásul, hogy ők a piaci körülményekhez képest egy jóval kedvezőbb rendszerben bérlik a lakást. Továbbá az emelés egyik következménye lehet, hogy a bérleti díjat nem rendszeresen, ill. nem fizetők esetében még jobban nő a tartozás.

Nem utolsó szempont, hogy az emelés mértéke a piaci alapon bérebe adott lakásoknál hatványozódik.

Gazdasági, költségvetési hatása: Bérbeadói oldalról bevétel növekedést jelent.

Környezeti és egészségi következménye: nem releváns

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: az emelés szinte valamennyi lakást érinti, bár csak egyszeri hatás ez: a bérleti szerződések lakbér mértékére vonatkozó részének módosítása szükséges.

A jogalkotás elmaradásának esetén:

A bérleti díjak a piaci változásokat nem követik.

II. Meglévő rendelet módosítása a korábbi évekhez hasonlóan:

Ha a T. Testület nem támogatja az I. fejezet szerinti új rendelet megalkotását, akkor a meglévő rendelet módosítása szükséges a korábbi évekhez hasonlóan a jövedelmekhez és az inflációhoz igazodóan.

Mint ahogy írtuk, 2018. 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 (szociális bérlakásoknál) 174.-Ft/m²-ről lett megemelve **a nyugdíj emelés mértékével azonosan, 3,8 %-kal a jelenlegi 184 Ft/m²-re.**

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 2,8 %** volt, amely alapján ezen mértékű emelés esetén a **havi lakbér általános mértéke 189,152.-Ft/m²** lenne.

Ha emelés mellett döntene a testület, akkor figyelembe vehető szempont lehet a nyugdíjak emelésének mértéke 2,7 %*. Ha ennyivel emelnék az alaplakbér mértékét akkor az 184.-Ft-ról 189.-Ft/m²-re történő emelkedést jelent.

**forrás: 40/2018. (XII. 12.) Korm. rendelet a nyugellátások és egyes más ellátások 2019. január havi emeléséről*

Tehát idén szinte mindegy, hogy az infláció, vagy a nyugdíj emelés mértéke az irányadó a két tényező kis különbsége miatt. (A kerekítést javasolnánk 190.-Ft/m²-re.)

A rendelet módosításra a lehetőség adott.

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.

Szociális alapon bérebe adott lakásokra vonatkozó jövedelemszint változtatása

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

A rendelet részét képezi, hogy a szociális alapon megállapított bérleti díj a megállapított jövedelem szinttől függően emelkedik (ill. ez dönti el részben, hogy ki jogosult szociális bérlakásra) és a költségelven bérebe adott lakásoknál is mértékadó tényező.

A rendelet 4.§ (2) bekezdése:

„4.§ (2) Költségelven bérbe adott lakások esetén, amennyiben az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem meghaladja a **101.770,- Ft-ot**, vagy a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (5) bekezdésében meghatározott esetekben megállapított korrekcióval számított értéket, **127.213,- Ft-ot**, a havi lakbér általános mértéke az 1. melléklet táblázatában foglalt korrekciókkal módosul.

„1. melléklet
a 15/1995. (IV. 27.) önkormányzati rendelethez

A havi lakbér általános mértékének korrekciói jövedelemhatár túllépés esetén

	A	B
1	Amennyiben a jövedelmi határok a 4. § (1) bekezdése szerinti mértéket meghaladják...	A havi általános lakbér emelésének mértéke a 4. § (1) bekezdése szerinti lakbérhez képest:
2	0 -10.000,- Ft-tal	50 %
3	10.000 - 20.000,- Ft-tal	70 %
4	Több, mint 20.000,- Ft-tal	100 %

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.(ezek 1-3%-os emelések voltak.)

Ez a rendszer működött a 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 2016-ban a minimálbérhez hasonlóan 7%-kal emelte, azutáni években pedig a netto minimálbér + 10.000.-Ft összeg mellett döntött. **Idén is javasoljuk ezen módszer alkalmazását.: netto minimálbér: * 99.085.-Ft + 10.000.-Ft**

*http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_qli041.html

* http://www.vasarlocsapat.hu/_kalkulator/_ber/minimalber.shtml

Tehát a fenti 4.§ (2) bekezdésében a jövedelem szint **101.770,- Ft-ról 109.085.-Ft-ra** , vagy a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (5) bekezdésében meghatározott esetekben megállapított korrekcióval számított értéknél, **127.213.- Ft-ról 136.356.-Ft-ra emelkedne.** ,

A piaci alapon történő bérbeadás jövedelmi szintjeit is a béremelkedésekhez kell illeszteni:

(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 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) 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 **150.525,- Ft-ot**, továbbá nem rendelkeznek legalább ¼ tulajdoni arányban megfelelő és beköltözhető lakóingatlanlannal. Ugyancsak e szabály vonatkozik a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/E. §-ában szabályozott, piaci

*alapon bérebe adott önkormányzati bérlakások lejárt szociális vagy költségelví lakásbérletek bérletére is azzal az eltéréssel, hogy a kedvezményes, 3-szoros bérleti díj minden esetben alkalmazható akkor, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a **150.525,- Ft-ot**.*

Tavaly a piaci alapon történt bérbeadásoknál kedvezményesebb bérleti díjnál alkalmazott küszöbszám 3,8%-kal került megemelésre, mely a nyugdíj emeléssel volt összhangban.

Ezen határt most is lehetséges a nyugdíj emelés mértékével (2,7%) megemelni, így az 154.589.- Ft/fő-re módosulna.

De véleményem/ünk szerint ezt is a minimálbérhez lehetne igazítani, mint a szociális rászorultság szintjét, s nem a nyugdíj emelés mértékéhez... tehát egy olyan küszöbszámot megállapítani, ami a kedvezményesebb piaci alapon történő bérlés lehetőségét biztosítja.

Tehát javasoljuk ezen módszer alkalmazását: netto minimálbér:

99.085.-Ft + 55.000.-Ft = 154.085.-Ft

99.085.-Ft + 60.000.-Ft = 159.085.-Ft

Ettől eltérő szinthatár növekedéséről is dönthet a T. Testület, nagyobb mértékű emelés esetén s akkor több bérlő maradhat a szociális szintet jelentő jövedelem határ alatt, kevesebben esnek költségelví bérlői besorolásba, továbbá többen lesznek jogosultak szociális alapon lakásigénylési kérelmet benyújtani.

Ha a T. Testület azt mondja, hogy a jövedelmi szintet csak a nyugdíjak mértékének megfelelően emeli, akkor nyugdíjasokon kívül szűkül azok köre akik szociális alapon bérelhetnek lakást.

Nyilván való az is, ha két felnőtt akik minimálbért keresnek 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 nem egyedülálló minimálbért kereső, dolgozó, s gyermek nélküli párok szorulnak ki ezen körből.

Mindkét emelés mértéke kettős hatású:

- ha csak 2,7 %-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 minimálbérhez igazodóan (korábbiak szerinti döntés szerinti, minimálbér + 10.000.-Ft) emelünk, kb. 8%, 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 maradhatnak szociális szintű besorolásban.

Azt minden esetre meg lehetne gondolni, hogy akik minimálbért keresnek, azok szociális alapon jó lenne, ha jogosultak lehetnének szociális lakásra. Ha ugyanis ezt a kört kiszorítjuk a szociális lakáspiacról, akkor ők átkerülnek abba a piaci körbe ahol viszont a jelenlegi piaci lakbéréket nem tudják megfizetni ,

Amennyiben a Testület támogatja a fenti javaslatunkat, úgy az összehatárok tekintetében a Szentgotthárd Város Önkormányzatának tulajdonában lévő a **lakberek megállapításáról szóló 15/1995. (IV.27.) önkormányzati** rendelet **3.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.

Lakbér emelés esetén a tervezett rendeletmódosítás **társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:**

Társadalmi: Az emelés az összes lakásbérlőre kihat, hiszen az emelés a bérlőknél többletkiadást jelent. Emiatt a bérleti díj emelkedése többnyire elégedetlenkedéssel járhat, de járhat ez azzal is, hogy a bérlők ezáltal magasabb szolgáltatást várnak el, köztük olyanokat is, amelyek az ő feladatuk (pl. csepegő csap javítása - ingyen.), s azt többen is nehezen veszik tudomásul, hogy ők a piaci körülményekhez képest

egy jóval kedvezőbb rendszerben bérlik a lakást. Továbbá az emelés egyik következménye lehet, hogy a bérleti díjat nem rendszeresen, ill. nem fizetők esetében még jobban nő a tartozás.

Nem utolsó szempont, hogy az emelés mértéke a piaci alapon bérlébe adott lakásoknál hatványozódik az 5-szörös szorzótényező miatt.

Ami a jövedelemhatárok módosítását illeti: ez 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 hatása: Bérbeadói oldalról a lakbéremelés bevétel növekedést jelent. Nem szerencsés, ha évek maradnak ki amikor nem emelkedik a bérleti díj amennyiben az árak más területeken is emelkednek és van infláció. Ugyanis a végén a fizetendő bérleti díj annyira elmarad a realitásoktól, hogy azt később már nem nagyon lehet rendezni vagy olyan nagyot kell lépni, ami további elégedetlenséget illetve nehézségeket okoz. Így logikusabb az évenkénti folyamatos emelés.

A jövedelemhatárok emelése Bérbeadói oldalról kisebb bevétel csökkenést okozhat, mivel a nyugdíj emelés mértékétől nagyobb szintű emelés esetén többen maradnak a kedvezményesebb körben.

Környezeti és egészségi következménye: nem releváns.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: az emelés szinte valamennyi lakást érinti, bár csak egyszeri hatás ez: a bérleti szerződések lakbér mértékére vonatkozó részének módosítása szükséges.

A jogalkotás elmaradásának esetén:

Ebben a kérdésben az önkormányzat szabadon dönt. így a jogalkotás elmaradásának ebből a szempontból következménye nincs.

A bérleti díjak a piaci változásokat nem követik.

Tájékoztatjuk a T. Testületet, hogy bármelyik rendelet módosítás elfogadását követően kerül módosításra **a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29) önkormányzati rendelet is.**

Kérem a rendelet módosítás tervezet megvitatását.

Szentgotthárd, 2018. május 15.

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

1.sz. melléklet:

A lakbérek megállapításáról szóló 15/1995. (IV.27.) Önkormányzati rendelet módosításáról és egységes szerkezetbe foglalásáról

Módosítva: 10/1997. (II. 27.), 11/1998. (III. 26.), 7/1999. (II. 25.), 7/2000. (II. 24.), 24/2000. (VI. 29.), 13/2001. (III. 29.), 7/2002. (II. 28.), 10/2003. (II. 26.), 8/2004. (II. 26.), a 7/2005. (II. 28.), a 34/2005.(XII.01.) a 9/2006. (II. 24.), a 8/2007.(III.01.), a 6/2008.(II.28.), az 5/2009.(II.26.) a 8/2010.(II.25.) a 26/2010.(IX.2.), a 13/2011.(III.31.) , a 14/2012.(III,30.) , a 12/2013.(III.28.) ,a 13/2014.(III.27.) , a 19/2014.(VI.26.), a 26/2014.(VIII.27.) , a 12/2015.(IV.30.), 18/2015.(VI.25.) ,a 27/2015.(X.29.) , a 11/2016.(IV.1.),a 38/2016.(XII.1.) , a 7/2017.(III.30.) , a 20/2017.(VI.29) ,a 28/2017.(XI.30.) és a 9/2018 (III.29.)Önk. rendeletekkel. (Egységes szerkezetbe foglalva: 2018.04. 04.-én)

¹ 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:

I. Fejezet

A RENDELET HATÁLYA

1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed ²*minden Szentgotthárd város önkormányzatának* tulajdonban álló bérlakásra.

(2) A rendeletnek a lakásokra vonatkozó rendelkezéseit a szükséglakásokra is alkalmazni kell.

II. Fejezet

LAKBÉRFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG

2. § Lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a lakás (lakás helyiségei) használatáért, továbbá az e jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott, jogszabályban és helyi rendeletben megállapított szolgáltatásokért a bérlő lakbért köteles fizetni.

3. § A lakbér megállapításával, módosításával kapcsolatos viták eldöntése bíróság hatáskörébe tartozik.

III. Fejezet

¹ Módosította: 27/2015. (X.29.)Önk.r. Hatályos: 2015.XI.01.-től.

² Módosította: 34/2005. (XII.1.)ÖKT.r. 1. § Hatályos: 2006.I.1.-től.

A LAKBÉR MÉRTÉKE ÉS KISZÁMÍTÁSA

4.§³(1) Szociális alapon bérbe adott lakások esetén a havi lakbér általános mértéke 184.-Ft/m², ha az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a **101.770.-Ft-ot** vagy a Lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (5) bekezdésében meghatározott esetekben megállapított korrekcióval számított értéket, **127.213.-Ft-ot**

⁴ (2) Költségelven bérbe adott lakások esetén, amennyiben az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem meghaladja a **101.770.-Ft-ot** vagy a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (5) bekezdésében meghatározott esetekben megállapított korrekcióval számított értéket, **127.213.-Ft-ot** a havi lakbér általános mértéke az 1. melléklet táblázatában foglalt korrekciókkal módosul.

(2a)⁵ 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.

⁶(3) Munkakörhöz kapcsolódó lakás bérleti díja

a) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben 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

aa) 0-4 évig az (1) bekezdés szerinti lakbér,

ab) 5-6 évben az (1) bekezdés szerinti lakbér kétszerese,

ac) 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

ba) 0-3 évig az (1) bekezdés szerinti lakbér,

bb) 4-5. évben: az (1) bekezdés szerinti lakbér kétszerese,

bc) 6. évtől: piaci alapú, a (4) bekezdésben szabályozottak szerint.

(4)⁷ A piaci viszonyok szerint bérbe adott lakás bérleti díja a mindenkor általános lakbér és az Eszközkezelő Önkormányzati Bizottság által, az 5. § (2), (4) és (5) bekezdése szerinti korrekciók közül – amennyiben számítható – legalább egy korrekció figyelembevételére 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

³ Módosította: 9/2018. (III.29.)Önk.r.1. § Hatályos: 2018 .IV.01.-től.

⁴ Módosította: 9/2018. (III.29.)Önk.r.1. § Hatályos: 2018 .IV.01.-től.

⁵ Kiegészítette: 38/2016. (XII.1.)Önk.r. 2. § Hatályos: 2016.XII.02.-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁶ Módosította: 20/2017. (VI.29.)Önk.r.1. § Hatályos: 2017 .V.(30.-től. Rendelkezéseit a hatálybalépéskor 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, azonban a bérleti díj mértéke nem lehet kevesebb a rendelet hatályba lépésekor fizetett bérleti díjnál.

⁷ Módosította:9/2018. (III.29.)Önk.r.2. § Hatályos: 2018.IV.1.-től.

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 figyelembevételére szerinti korrekciókkal számított mértékének 3-szoros összegével azonos, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a **150.525.-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 költségelví lakásbérletek bérletére is azzal az eltéréssel, hogy a kedvezményes, 3-szoros bérleti díj minden esetben alkalmazható akkor, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a **150.525.- Ft-ot**.

⁸5.§ (1) *A lakbér kiszámítása során a havi lakbér 4.§ (1) bek. szerinti általános mértékét az alábbi bekezdések szerinti korrekciókkal kell módosítani.*

(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 városrészek*en a bérlakás fekvése miatt korrekció nem alkalmazható.

(3) *Korrekció a bérlakás épületen belüli fekvésére tekintettel:*

- III. emeleti bérlakás esetében a 4.§ (1) bekezdése szerinti lakbér mértékét 5%-kal, IV. emeleti bérlakás esetén 10% -kal csökkenteni kell.

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

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

⁹(5) Korrekció a bérlakás építésének idejére tekintettel: a lakbér 4. § (1) bekezdése szerinti mértékét 8 éven belül épített lakások esetében 50%-kal, 9-15 éven belül épített, vagy teljes felújításban részesült lakások esetén 30%-kal növelni kell.

(6) Korrekció a bérlakás komfortfokozatára tekintettel:

- A félkomfortos lakások lakbére a 4.§ (1) bek. szerinti mérték 40%-a.
- A komfort nélküli lakások lakbére a 4.§ (1) bek. szerinti mérték 25%-a.
- A szükségslakások lakbére a 4.§ (1) bek. szerinti mérték 15%-a.

(7) A lakbér mértékéből az (1) – (6) bekezdésben foglaltakon kívül további korrekciós kedvezmény nem adható.

¹⁰6.§ (1) A szociális alapon, költségelven bérbe adott és munkakörhöz kötött lakások lakbérét az e rendelet szerinti valamennyi korrekció összegzésével kell kiszámítani.

(2) *Az e rendelet ¹¹4. § (2)bekezdésében* korrekciók alól kivételt képeznek azok a bérlők, akik szolgálati viszonyból kifolyólag, munkakörhöz kapcsolódó határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkeznek.

⁸ Módosította: 34/2005. (XII.1.)ÖKT.r. 5. § Hatályos: 2006.I.1.-től.

⁹ Módosította: 28//2017. (XI.30-)Önk.r.1. § Hatályos: 2017.XII.1.-től.

¹⁰ Módosította: 26//2014. (VIII.27-)Önk.r.1. § Hatályos: 2014.VIII.28.-től.

¹¹ Módosította: 9/2006. (II.23.)ÖKT.r. 2. §-a. Hatályos: 2006.III.31.-től.

7. § (1) A lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében, ¹²fűtési módjában, vagy komfortfokozatában változás következett be, illetve az 5.§ (5) bek. hatálya alá tartozó teljes felújítására sor kerül.

(2) Ha a bérlő a lakást saját költségén úgy alakítja át, vagy korszerűsíti, hogy a lakás alapterülete, vagy komfortfokozata megváltozik, e címen a lakbér a lakásbérleti jogviszony megszűnéséig nem módosítható.

¹³(3) A bérbeadó a bérlővel a megváltozott lakbért a módosítástól számított 15 napon belül közli.

148. § A Bérlő által fizetendő üzemeltetési költség mértéke a 2011. évben a bérlakásra megállapított tényleges üzemeltetési költség 1/3 része, 2012. évben a bérlakásra megállapított tényleges üzemeltetési költség 2/3 része, 2013. évtől a bérlakásra megállapított tényleges üzemeltetési költség 100%-a.”

¹⁵IV. Fejezet

Jövedelmi viszonyok közlése

9.§ Amennyiben az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelemben változás következik be, ezt a bérlő köteles a bérbeadóval 15 napon belül közölni és a következő hónap elsejétől a jelen rendelet szerinti korrekciók figyelembe vételével megállapított lakbért megfizetni.

Amennyiben a szociális alapon bérbe adott bérlakás bérlői éves jövedelmi viszonyainak felülvizsgálata során derül ki a jövedelem megváltozás, a jkorrigált bérleti díjat a felülvizsgálatot követő hónaptól kell érvényesíteni.

V. Fejezet

¹⁶ÉRTELMEZŐ- ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

10.§ Értelmező rendelkezések:

E rendelet alkalmazása során

Városközpont: Rába híd, József Attila utca, Széchenyi utca a Bethlen Gábor utcáig, Bethlen Gábor utca, Rózsa Ferenc utca a Tompa Mihály utcáig, Tompa Mihály utca, István király utca, Rába folyó által határolt terület, a felsorolt utca szakaszok épületeivel együtt.

Városközpont közvetlen környéke: a városközponton kívüli terület a csatolt települések és Rábakethely és Zsida kivételével.

Családi házas környezet: jelenleg a Kethelyi u.35.számú épület.

¹⁷**11. §** Az Önkormányzattal mint szolgáltatóval kapcsolatos információhoz való hozzáférési lehetőség a www.hivatal.szentgotthard.hu internetes oldalon található.

Jelen rendeletmódosítás a kihirdetés napján lép hatályba.

¹² Módosította: 34/2005. (XII.1.)ÖKT.r. 7. § (1)..-e.Hatályos: 2006.I.1.-től.

¹³ Kiegészítette: a 13/2011.(III.31.-) ÖKT rendelet 3. §-a. Hatályos: 2011.03.31-től.

¹⁴ Módosította: a 13/2011.(III.31.-) ÖKT rendelet 4. §-a. Hatályos: 2011.03.31-től.

¹⁵ Módosította: 34/2005. (XII.1.)ÖKT.r. 9. §.- a .Hatályos: 2006.I.1.-től.

¹⁶ Módosította: 13/2001. (III.29.)ÖKT.r. 3. §.- a. Hatályos: 2001.III.29.-től.

¹⁷ Módosította: 5/2009. (II.26.)ÖKT.r. 2. §. - a .Hatályos: 2009.II.26.-től.

¹⁸ 12.§ Ez a rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.”

Kihirdetés napja: 2010.09.02-től.

1. melléklet

¹⁹a 38/2016. (XII. 1.) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

a 15/1995. (IV. 27.) önkormányzati rendelethez

A havi lakbér általános mértékének korrekciói jövedelemhatár túllépés esetén

	A	B
1	Amennyiben a jövedelmi határok a 4. § (1) bekezdése szerinti mértéket meghaladják...	A havi általános lakbér emelésének mértéke a 4. § (1) bekezdése szerinti lakbérhez képest:
2	0 -10.000,- Ft-tal	50 %
3	10.000 - 20.000,- Ft-tal	70 %
4	Több, mint 20.000,- Ft-tal	100 %

¹⁸ Beiktatta: 5/2009. (II.26.)ÖKT.r. 3. §. - a .Hatályos: 2009.II.26.-tól.

¹⁹ Kiegészítette: 38/2016. (XII.1.)Önk.r. 4. § Hatályos: 2016.XII.02.-tól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

2.sz. melléklet: **ÚJ RENDELET ALKOTÁS ESETE!**

**Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../..... (....) önkormányzati rendelete a lakbérek megállapításáról**

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 RENDELET HATÁLYA

1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed minden Szentgotthárd város önkormányzatának tulajdonban álló bérlakásra.

(2) A rendeletnek a lakásokra vonatkozó rendelkezéseit a szükséglakásokra is alkalmazni kell.

2. LAKBÉRFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG

2. § Lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a lakás (lakás helyiségei) használatáért, továbbá az e jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott, jogszabályban és helyi rendeletben megállapított szolgáltatásokért a bérlő lakbért köteles fizetni.

3. § A lakbér megállapításával, módosításával kapcsolatos viták eldöntése bíróság hatáskörébe tartozik.

3. A LAKBÉR MÉRTÉKE ÉS KISZÁMÍTÁSA

4. § (1) A bérleti díjakat a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(2) Az (1) bekezdés szerinti 1. kategóriába azon lakások tartoznak, melyek 20 éven belül épültek, vagy azok teljes vagy részleges felújítása 20 éven belül történt.

(3) A (2) bekezdés szerinti teljes felújítás alatt az alábbiak teljesülése értendő:

a) fűtés korszerűsítés, vagy új tüzelőberendezés beépítése

b) nyílászárók cseréje

c) közművezetékek cseréje (víz, szennyvíz, villany)

d) burkolatok cseréje

e) szaniterek cseréje.

(4) Részleges felújításnak számít a (3) bekezdés a) – e) pontjai közül legalább három teljesülése számít. Ez lehet egyidejűleg történt felújítás is, és 15 éven belül több munkamenetben (különböző alkalmakkor) több részletben is.

(5) Szociális lakbér abban az esetben állapítható meg, ha az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a **109.085.-Ft-ot** vagy a Lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (5) bekezdésében meghatározott esetekben megállapított korrekcióval számított értéket, **136.356.-Ft-ot**

megaladja a **109.085.-Ft-ot** vagy a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (5) bekezdésében meghatározott esetekben megállapított korrekcióval számított értéket, a **136.356.-Ft-ot**.

(7) Költségelven bérbe adott lakások esetén a költségelven megkötött bérleti szerződés lejártakor amennyiben a bérlő jövedelme meghaladja illetve továbbra is meghaladja az (5) bekezdés szerinti

mértéket vagy vagyoni helyzete meghaladja illetve továbbra is a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (1) és (5) bekezdésében szereplő mértéket, akkor a havi lakbér mértéke piaci alapon kerül megállapításra.

5. § Munkakörhöz kapcsolódó lakás bérleti díja

a) Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben 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

aa) 0-4 évig a 4. § (1) bekezdés szerinti szociális lakbér,

ab) 5-6 évben a 4. § (1) bekezdés szerinti szociális lakbér kétszerese,

ac) 7 évtől: piaci alapú, a 4. § (1) 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

ba) 0-3 évig a 4. § (1) bekezdés szerinti szociális lakbér,

bb) 4-5. évben: a 4. § (1) bekezdés szerinti szociális lakbér kétszerese,

bc) 6. évtől: piaci alapú, a 4. § (1) bekezdésben szabályozottak szerint.

6.§ Az e rendelet 4. § (6) bekezdése szerinti korrekciók alól kivételt képeznek azok a bérlők, akik szolgálati viszonyból kifolyólag,, munkakörhöz kapcsolódó határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkeznek.

7. § (1) A lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében, fűtési módjában, vagy komfortfokozatában változás következett be, illetve a **4.§ (2) – (4)** bekezdés alá tartozó teljes **vagy részleges** felújítására sor került.

(2) Ha a bérlő a lakást saját költségén úgy alakítja át, vagy korszerűsíti, hogy a lakás alapterülete, vagy komfortfokozata megváltozik, e címen a lakbér a lakásbérleti jogviszony megszűnéséig nem módosítható.

(3) A bérbeadó a bérlővel a megváltozott lakbért a módosítástól számított 15 napon belül közli. ???

4. Jövedelmi viszonyok közlése

8. § Amennyiben az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelemben változás következik be, ezt a bérlő köteles a bérbeadóval 15 napon belül közölni és a következő hónap elsejétől a jelen rendelet szerint í megállapított lakbért megfizetni.

Amennyiben a szociális alapon bérbe adott bérlakás bérlői éves jövedelmi viszonyainak felülvizsgálata során derül ki a jövedelem változás, a korrigált bérleti díjat az adott év július 1-től kell érvényesíteni.

5. ÁTMENETI- ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

9.§ (1) Az egyes bérlakásokra a rendelet hatálybalépésekor megállapított lakberek mértéke az 1. melléklet szerinti korrekciók alkalmazása esetén nem csökkenhet. Amíg e lakások lakbéreinek mértéke nem éri el az 1. melléklet szerinti nagyságot, addig a rendelet hatályba lépésekor meghatározott lakbért a bérleti díjak időközbeni változásának mértékével korrigálva kell nyilvántartani.

(2) A rendelet hatályba lépésekor pályáztatással 3-szoros piaci lakbérért bérbe adott lakások bérleti díja a szerződés szerinti határozott idő elteltéig nem változik.

(3) A rendelet elfogadásakor már kedvezményes (3-szoros) piaci bérleti díjat fizető, öregségi nyugdíjjal rendelkező bérlők esetében a bérleti szerződés meghosszabbítása esetén továbbra is lehetséges a kedvezményes, 3-szoros bérleti díj megállapítása.

10. § Az Önkormányzattal mint szolgáltatóval kapcsolatos információhoz való hozzáférési lehetőség a www.hivatal.szentgotthard.hu internetes oldalon található.

11.§ (1) A rendelet 2019.07.01. napon lép hatályba.

(2) A rendelet hatályba lépésekor hatályát veszíti Szentgotthárd Város Önkormányzatának a Lakbérek megállapításáról szóló 15/1995. (IV.27.) önkormányzati rendelete.

12.§ Ez a rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Huszár Gábor
Polgármester

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Kihirdetve:

1. melléklet a/..... Önkormányzati rendeletjez

Az önkormányzati lakások lakbérének mértéke (Ft/m²/hó):

„A” verzió, jelenlegi bérleti díjak átlagához alakított bérleti díjak:

1. kategória	szociális	költségelvű	piaci
összkomfortos	290	460	1200
komfortos	250	440	1000
félkomfortos	150	300	600
komfort nélküli	125	250	500
szükséglakás	100	200	400

2.kategória	szociális	költségelvű	piaci
összkomfortos	235	420	1020
komfortos	200	340	610
félkomfortos	85	170	240
komfort nélküli	50	100	400
szükséglakás	30	60	320

„B” verzió, inflációval, 2,8%-kal történő emelés esetén a bérleti díjak:

1. kategória	szociális	költségelvű	piaci
összkomfortos	298	473	1234
komfortos	257	452	1028
félkomfortos	154	308	617
komfort nélküli	129	257	514
szükséglakás	103	206	411

2.kategória	szociális	költségelvű	piaci
összkomfortos	242	432	1050
komfortos	206	350	627
félkomfortos	87	175	247
komfort nélküli	51	103	411
szükséglakás	31	62	329

„C” verzió, 10%-kal történő emelés esetén a bérleti díjak:

1. kategória	szociális	költségelvű	piaci
összkomfortos	320	506	1320
komfortos	275	484	1100
félkomfortos	165	330	660
komfort nélküli	138	275	550
szükséglakás	110	220	440

2.kategória	szociális	költségelvű	piaci
-------------	-----------	-------------	-------

összkomfortos	260	462	1122
komfortos	220	374	671
félkomfortos	94	187	264
komfort nélküli	55	110	440
szükséglakás	33	66	352

Indokolás:

1.§-hoz:

Azokat a lakásokat említi, amelyekre ezt a rendeletet alkalmazni kell.

2. §-hoz:

Az önkormányzati lakás használatának ellenértéke a bérleti díj. Ez a § azt határozza meg, hogy mi az, amit a lakbér kell, hogy magában foglaljon, amiért külön nem lehet díjat szedni.

4. §-hoz:

A bérleti díjakat lakáskategóriánként, komfortfokozatonként és a bérleti jogviszony fajtáiként jól átláthatóan a rendelet melléklete tartalmazza.

a 4.§ (2) –bek-hez:

A rendelet a lakások állaga alapján két kategóriát különböztet meg. A rendelet itt határozza meg azokat a szempontokat, amelyek alapján egyes lakások korszerűbbnek mondhatók építési idejüket vagy a bennük elvégzett felújítási munkálatokat tekintve. A rendelet meghatározza azokat a munkálatokat, amelyek alapján egy lakás magasabb kategóriába kerülhet.

(4) bek-hez:

Vita tárgya lehet, hogy mi minősül részleges felújításnak – így a rendelet erre is ad megoldásokat.

(5)-(7) bek-hez:

A rendelet meghatározza aszociális és a költségelven történő bérbeadáshoz szükséges jövedelmi határokat. Aki költségelven tud lakást bérelni és a bérleti szerződés lejártáig nem csökken az egy főre eső jövedelem a szociális jövedelemszint alá, azzal a továbbiakban már csak piaci alapon bérlővel lehet bérleti szerződést kötni. Megszűnik a hosszú időn keresztül költségelven bérlés lehetősége.

5. §-hoz:

Munkakörhöz kapcsolódó lakások bérleti díjával foglalkozik, amely a korábbi szabályozással azonos továbbra is.

6.§-hoz:

A korábbi szabályozással egyező módon külön kezeli a rendelet azokat, akik korábban szolgálati viszonyból kifolyólag, munkakörhöz kapcsolódó határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkeznek. Itt kizárólag régi, régóta nyugalmazott idős emberekről van szó, számuk folyamatosan csökken. Az ő bérleti jogviszonyukhoz eddig sem nyúlt hozzá a szabályozás.

7. §-hoz: A lakbért módosításának szabályait tartalmazza a korábbi gszabályozásnak megfelelően.

8. §-hoz:

A jövedelemváltozás jelzésének szabályait tartalmazza.

9.§ (1) bek.-hez:

A rendelet szerint a lakbéreket a melléklet szerinti táblázatok tartalmazzák, minden lakbért ez a táblázat tartalmaz. Kivétel ez alól az itt szabályozott kör: azok, akiknek a lakbére az átalakítást követően csökkenne – ezekre az esetekre is a rendelet hatályba lépésekor fennálló lakbért kell továbbra is érvényesnek tekinteni. Ezekre a bérlőkre a táblázat szerinti lakbérék akkor fognak vonatkozni, amikor az évenkénti változtatások után a lakbér mértéke eléri a táblázat szerinti nagyságot.

9.§ (2) bek.-hez:

A rendelet hatályba lépésekor pályáztatás alapján 3-szoros piaci lakbérért bérlők körére mondja ki a rendelet, hogy ezek a szerződés lejártáig nem emelkednek ötszörösre.

9.§ (3) bek.-hez:

A rendelet elfogadásakor már kedvezményes (3-szoros) piaci bérleti díjat fizető, öregségi nyugdíjjal rendelkező bérlőkre állapít meg olyan kedvezményt, hogy ők a meglévő bérleti szerződésüket ugyanezen kedvezményes bérleti díjért meghosszabbíthatják. Tekintettel arra, hogy számukra az ötszörös lakbér lehet, hogy megfizethetetlen volna. z azonban csak a most bérleti szerződéssel rendelkezőkre vonatkozik, új bérleti szerződések esetén már nincs lehetőség kedvezményes piaci szerződést kötni.

10. -12.§:

technikai szabályokat tartalmaznak.

3.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 az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotó hatáskörében, 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 (továbbiakban Rendelet) 4. §. (1) és (2) bekezdése helyébe a következő szöveg lép:

„4.§ (1) *Szociális alapon bérbe adott lakások esetén a havi lakbér általános mértéke ~~184.-Ft/m²~~, ~~.....-Ft/m²~~ ha az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a ~~101.770.-Ft-ot~~ **109.085.-Ft-ot** vagy a Lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (5) bekezdésében meghatározott esetekben megállapított korrekcióval számított értéket, ~~127.213.-Ft-ot~~ **136.356.-Ft-ot***

(2) Költségelven bérbe adott lakások esetén, amennyiben az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem meghaladja a ~~101.770.-Ft-ot~~ **109.085.-Ft-ot** vagy a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (5) bekezdésében meghatározott esetekben megállapított korrekcióval számított értéket, ~~127.213.-Ft-ot~~ **136.356.-Ft-ot** a havi lakbér általános mértéke az 1. melléklet táblázatában foglalt korrekciókkal módosul.”

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

„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 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) bekezdése szerinti korrekciók közül - amennyiben számítható - legalább egy korrekció figyelembevétele szerinti korrekciókkal számított mértékének 3-szoros összegével azonos, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a ~~150.525.-Ft-ot~~-Ft-ot, továbbá nem rendelkeznek legalább ¼ tulajdoni arányban megfelelő és beköltözhető lakóingatlanl. 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 költségelvé lakásbérletek bérletére is azzal az eltéréssel, hogy a kedvezményes, 3-szoros bérleti díj minden esetben alkalmazható akkor, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a ~~150.525.-Ft-ot~~- Ft-ot.

3.§ Ez a rendelet 2019. július 01. napján lép hatályba.

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Huszár Gábor
polgármester

Kihirdetés:

Indoklás:

1.§-hoz:

A lakbér mértékét a piaci viszonyok alakulása végett korrigálni szükséges.

A Szociális helyzet alapján megállapított jövedelemszintnél rendeletünk szerint mértékadó tényezőt szükséges a bérek és nyugdíjak emelkedésének szintjével harmonizálni, ezért szükséges a 2018-ban megállapított jövedelemszint emelése.

2.§-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 2017-ben megállapított érték emelése.