

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselőtestület 2014. augusztus 26-i ülésére

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

Tisztelt Képviselő-testület !

Szentgotthárd Város Önkormányzata a Szentgotthárd, Széll K. tér 14. sz. alatt felújított 2 db. tulajdonában álló bérlakást, melynek következtében a korábbi komfortos lakások összkomfortos lakások lettek. A lakások kiutalása az Önkormányzati Erőforrások és Külkapcsolatok Bizottsága hatáskörébe tartozik. A lakások kiutalásáról szóló előkészítés során felmerült, a piaci alapon történő bérbeadás lehetősége.

A Piaci alapú lakbérek megállapítását a lakbérek megállapításáról szóló 15/1995. (IV.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: rendelet) szabályozza. Az eddig piaci alapon kiutalt lakásoknál a lakbér optimális volt a Szentgotthárdi magántulajdonban lévő, hasonló lakásokhoz képest. Viszont a felújított Széll K. téri lakásoknál a bérleti díj irreálisan magasnak tűnik, tartani lehet attól, hogy ilyen összegekért nem lesz bérlője a lakásoknak.

A 9970 Szentgotthárd, Széll K. tér 14. I/5. sz. alatti, 78 m² alapterületű, 2 szobás összkomfortos lakás piaci alapon számított bérleti díja rendelet szerinti általános lakbérének 5-szörös értéke: **110.720.- Ft/hó**, 3-szoros értéke: **66.432.-Ft/hó lenne**. A másik, 1 szobás 64 m² területű lakás esetében **90.850.- Ft/hó**, és **54.510.-Ft/hó** alakulna.

A fenti bérleti díjakat a rendelet 4.§ (4) bekezdése szabályozza:

*„(4) A piaci viszonyok szerint bérbe adott lakás bérleti díja **a mindenkori általános lakbér korrekciókkal 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 korrekciókkal számított mértékének** 3-szoros összegével azonos, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a **137.187.- Ft-ot.**”*

Amint ez az idézett rendelet szövegéből kiderül a lakbér kiszámítás során az alaplakbért különböző korrekciós tényezők terhelik (pl. városközpont 10%, 15 éven belül felújított: 30%, központi fűtési mód: 30%), amik jelentősen megemelik az alaplakbért, melyre jön rá a 3, ill. az 5-szörös szorzó.

Ez a bérleti díj megállapítási korrekciós rendszer évek óta jól működik, a korrekciók segítségével igazságosabb bérleti díjak alakultak ki. A korrekciós tényezők most először derült ki, hogy igazából veszélyeztetik a lakások piaci elven való bérbeadását – így a rendszer jelenlegi merevségén javasolunk enyhítést.

A probléma orvoslására kezdeményezzük a T. Testületnél a rendelet módosítását akként, hogy a Piaci alapú lakbérek megállapításánál a mindenkori döntést hozó Bizottságnak legyen hatásköre arról dönteni, hogy a rendelet 5.§ és 6.§-ban részletezett alaplakbért terhelő korrekciós tényezők közül melyeket veszik alapul. Míg most az összes korrekciós tényezőt mindig figyelembe kell venni, addig a javasolt új rendszer szerint lenne joga a bizottságnak arra, hogy megválassza, hogy melyik tényezőt/tényezőket veszi figyelembe és melyeket nem. A tervezet szerint ezt úgy oldanánk meg, hogy a bérleti díjat emelő korrekciós tényezők közül a Bizottságnak **legalább egy** tényezőt kelljen figyelembe venni de figyelembe vehet többet is, akár valamennyit is – remélhetőleg a döntései során majd mindig mérlegelni tudja, hogy miképp lesz reális piaci elvű a lakás bérleti díja .

Rendelet szerinti korrekciós tényezők (az alaplakbérnél alkalmazott korrekciók):

„5.§ (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 városrészekben 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**

(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.

(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.

6.§ (1) A lakások lakbérét az e rendelet szerinti valamennyi korrekció összegzésével kell kiszámítani.”

A piaci alapon kiutalt, ill. meghirdetett lakásoknál, azt, hogy a javaslatunk szerinti korrekciós tényezőkkel a Bizottság variálhasson a rendelet 4.§ (4) bekezdésében javasoljuk az alábbi módosítást:

„(4) A piaci viszonyok szerint bérbé adott lakás bérleti díja a mindenkori általános lakbér és az **Önkormányzati Erőforrások és Külszkapcsolatok Bizottsága által, az 5.§(2), (4) és (5) bekezdés szerinti korrekciók közül legalább egy korrekció figyelembe vétele szerint ~~korrekciókkal~~** számított mértékének 5-szörös összegével azonos. A 35 év alatti fiatal házások, 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 Külszkapcsolatok Bizottsága által, az 5.§(2), (4) és (5) bekezdés szerinti korrekciók közül legalább egy korrekció figyelembe vétele szerint** számított mértékének 3-szörös összegével azonos, ha az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a **137.187.-Ft-ot.**”

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

Amennyiben a Testület támogatja a fenti javaslatunkat, úgy kérjük elfogadni a **lakbérek megállapításáról szóló 15/1995. (IV.27.) önkormányzati rendelet 1.sz. melléklet szerinti módosítását.**

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 piaci alapon történő bérlakáshoz jutás feltételeinek rugalmas változtatása több személynek teremti meg a lehetőséget arra, hogy Önkormányzati tulajdonú bérletbe költözzön. Főleg azoknál a személyeknél érvényesül ez akik jövedelmük miatt nem férnek bele a szociális lakásigénylők közé viszont a jelenlegi korrekciók alkalmazásával olyan magas lakbér jönne ki amelyet megfizetni nem tudna.

Gazdasági, költségvetési:

A bérleti díjak megfelelő korrekciójával biztonságosabban adhatók bérbe piaci alapon az erre a célra szánt lakások, s így a bérbeadó önkormányzati tulajdonban lévő SZET Szentgotthárd Kft-nek jelent többletbevételt.

Környezeti és egészségi következménye: nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Nem okoz többletfeladatot.

A jogalkotás elmaradásának esetén: Fennáll a veszélye, hogy piaci alapon nem lesz igény a bérbevételre.

Kérem a rendelet módosítás tervezet megvitatását.

Szentgotthárd, 2014. augusztus 6.

Dr.  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.§ Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő testületének a lakbérek megállapításáról szóló 15/1995. (IV.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban 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 Önkormányzati Erőforrások és Külkapcsolatok Bizottsága által, az 5.§(2), (4) és (5) bekezdés szerinti korrekciók közül legalább egy korrekció figyelembe vétele szerint ~~korrekciókkal~~ 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 Külkapcsolatok 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.”

2.§ A Rendelet 6. §. (1) bekezdése helyébe a következő szöveg lép:

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

3.§ Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Huszár Gábor
polgármester

Kihirdetés:

Indoklás:

1.§-hoz:

A lakások Piaci alapon történő bérbeadásánál a bérleti díjak reális értékének megállapításához szükséges ezen módosítás.

2.§-hoz:

Az 1.§-ban történő korlátozás feloldása végett szükséges kikötni azt, hogy a más alapon bére adott lakásoknál a korrekciókat változatlanul alkalmazni szükséges.