

Tárgy: A lakberek 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. november 30-i ülésére**

Tisztelt Képviselő-testület!

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

A rendeletünk a lakástörvény felhatalmazása alapján szabályozza, hogy ha olyan korábbi bérlők, akik most már jogcím nélkül –bérleti szerződés nélkül- használják a lakást – mindaddig amíg a tartozásukat nem rendezik és így a bérlői pozíciót vissza nem kapják addig lakáshasználati díjat kötelesek fizetni melynek mértéke a bérleti díjnál magasabb. A törvényi szabályozás a következő:

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 1993. évi LXXVIII. törvény:

- „20. § (1) A lakást jogcím nélkül használó, a jogosult részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.***
- (2)* A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díj emelhető. Ez a rendelkezés nem alkalmazható, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt.***
- (3) Önkormányzati lakás esetén a használati díj emelésének mértékét és feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg..”***

A rendeletünkben az alábbiak szerint szerepel:

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.

Javasoljuk a fenti rendelkezések egyszerűsítését akként, hogy minden lakásra –szociális, költségelvű, piaci – egységesen ugyanaz a rendelkezés vonatkozzon. Ez a jelenlegi rendeletbe foglalt számolási mód még a korábbi rendszerben számolt bérleti díj megállapításakor lett így megállapítva, amikor is a piaci lakbér a szociális szint ötszöröse volt. Jelenleg már a lakbérrendelet mellékletében lévő táblázat szabályozza a bérleti díj kategóriákat. Javasoljuk az 1. sz. mellékletben lévő rendelet módosítás elfogadását.

A másik módosító javaslatunk a 21.§ (3) bekezdésében szereplő lakásbérlők társasházi költség megfizetésére vonatkozó mértékének a változtatásáról szól.

21.§ (3) Az üzemeltetési költséget és az egyéb költségként beszédett felújítási hozzájárulás összegét az ingatlankezelő állapítja meg a társasházban levő önkormányzati bérlakás esetén a társasházi

közgyűlésen elfogadott összeg alapján, melyet a bérlő köteles megfizetni. A 2/A. §-ban szabályozott szociális alapon bérebe adott lakások bérlői a felújítási hozzájárulás összegéből 20 Ft/m² összeget, az egyéb költség üzemeltetői költségbe tartozó társasházkezelői díjból bruttó 850 Ft-ot fizetnek meg. Az üzemeltetési költség és a felújítási hozzájárulás megfizetése is a bérlő lakossági folyószámlájáról történik csoportos beszedési megbízással abban az esetben, ha a bérlőnek e rendelet szerint lakossági folyószámlával kell rendelkeznie.

A fenti bekezdésben szereplő felújítási hozzájárulás és társasházkezelői díj 2019-ben lett megállapítva, azóta történtek emelések, és ezt szeretnénk itt is érvényesíteni.

2019-ben a társasházkezelői díj 1700.-Ft volt a SZET Szentgotthárdi Kft. által kezelt társasházaknál, így a fenti összeg a bérlőinknél 50 %-ban került megállapításra. Ma 2000-2500.-Ft körül alakul ezen díj, továbbá más társasházkezelőnél lévő lakásainknál is más-más díjak vannak. Javaslatunk, hogy ne konkrét összeg, hanem 50 %-os mérték legyen megállapítva általánosan.

Továbbá: a szociális alapon bérebe adott lakásoknál a felújítási hozzájárulás összegét is javasoljuk megemelni 20 Ft/m² helyett 30 Ft/m² összegre a piaci változások követése végett.

Amennyiben a Testület támogatja a fenti javaslatunkat, úgy az összeghatárok 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 azon részét érinti, akik nem rendelkeznek bérleti szerződéssel, és jogcím nélkül használják a lakásainkat.

Gazdasági, költségvetési: Bérbeadói oldalról ez a módosítás jellemzően nem jelent változást a korábbi szabályozáshoz képest.

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, egy bonyolultabb rendszer marad érvényben.

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 szerint a járványügyi veszélyhelyzet végét követő 3. hónap után lehet az emelést érvényesíteni. Most további emelésre nem is tett javaslatot a lakásokat kezelő SZET Szentgotthárdi Kft.

Viszont ahogy a lakáskonceptióban is írtuk javasoljuk a lakbérek megállapításáról szóló rendeletünk módosítását abból a szempontból, hogy mérsékeljük azt az anomáliát, ami a bérlakásaink egy részénél megvan – különösen nagy gond ez a jó, magas komfortfokozatú lakásoknál. Számos olyan összkomfortos és jó minőségű komfortos önkormányzati lakásunk van, amiben szociális alapon lakik bérlő – egy ember nem ritkán 60-80 m²-es lakásban 15 – 20.000.- Ft-ért. Ma már összkomfortos lakást

nem is utalunk ki szociálisan rászorulóknak annál is inkább, mert tartunk tőle, hogy a valóban szociálisan rászorulóknak nem is tudják a mai megemelkedett rezsiköltségeket kifizetni. Ma a szociális lakásra jogosultság gyakorlatilag kizárja az összkomfortos lakás fenntartását – amennyiben valóban abban az anyagi helyzetben vannak ezek a bérlők, amit a jövedelemigazolások mutatnak. Ha szociális bérlőink nem tudják kifizetni az összkomfortos – illetve a jó minőségű, nagy alapterületű komfortos lakásaik rezsiköltségét az nagyon komoly következményekkel jár – kikapcsolják a gázt vagy a villanyt, amiknek visszakötetése sok milliós költséget jelent – de nem a lakásból kiköltöztetett bérlőnek, hanem az önkormányzatnak, mint tulajdonosnak. Ezért is kell ezeket a variációkat előre kizárni. Azoknál, akik viszont már most is szociális alapon laknak nagy méretű lakásokban, azok már ma is ki vannak téve veszélyeknek első sorban a rezsiköltségek fizetése területén.

A rendeletmódosítással főképp az összkomfortos bérlakásainkat szeretnénk kimozdítani a jelenlegi állapotból. Olyan szabályozást javasolunk, mely szerint az egyszemélyes háztartásokban az 50 m²-nél nagyobb szociális alapon kiadott lakásoknál a lakbér 50 m²-ig legyen szociális mértékű (nagyon alacsony) és az 50 m²-nél nagyobb részért már nem szociális lakbért, hanem piaci lakbért kelljen fizetni. Akik valóban szociálisan nehéz helyzetben vannak, azok kezdeményezni fogják a minőségi lakáscserét. Akik viszont vállalják a piaci lakbért is az 50 m² feletti lakásnégyzetméterre, azoktól egyrészt az eddiginél jóval magasabb bérleti díjat lehet kérni, illetve a szociális helyzet következő felülvizsgálatakor annak ki kell derülnie, hogy ezek után valójában szociálisan rászoruló-e a bérlakásunk lakói. Az új rendszer bevezetését egy év múlva javasoljuk hatályba léptetni.

A várható eredmény ettől az intézkedéstől az, hogy tisztább lesz a bérlakás piacon a helyzet. Beindul egy egészséges mobilitás és valóban kisebb lakásokba kerülnek az érintett lakók – ebben az esetben a kisebb lakások lakbéreit és rezsijét könnyebben kifizetik; jó minőségű lakások szabadulnak fel, amelyek piaci alapon kiadhatók vagy ha a nagy lakásban élő egyedülálló bérlő a lakásban marad, akkor a lakás egy részéért már piaci lakbért kapunk; a szociális bérlakásra rászorultságuk ezeknek a lakóknak valószínűleg megszűnik.

Az 50 m²-es határt azért javasoljuk, mert a lakások átlag négyzetmétere ezen érték körül alakul. Az elfogadott bérleti díj alapján szemléltetnénk néhány példát 50 m²-es határral:

Lakástípus	rendelet szerinti jelenlegi díj 60 m ² -es lakásnál		rendelet szerinti jelenlegi díj 70 m ² -es lakásnál	
	1. kategória	2. kategória	1. kategória	2.kategória
összkomfortos	22.800.-	18.000.-	26.600.-	21.000.-
komfortos	18.000.-	15.000.-	21.000.-	17.500.-
	60 m ² -es lakás bérleti díja Ft/hó (50+10 m ²)		70 m ² -es lakás bérleti díja Ft/hó (50+20 m ²)	
összkomfortos	32.000.-	26.000.-	45.000.-	37.000.-
komfortos	26.000.-	21.500.-	37.000.-	30.500.-

Ezen rendeletünk szerinti táblázat, amiből számoltuk a fenti díjakat:

Az önkormányzati lakások lakbéreinek mértéke (Ft/m²/hó)

1. kategória	szociális	költségelvű	piaci
összkomfortos	380	760	1300
komfortos	300	600	1100
félkomfortos	200	400	700
komfort nélküli	150	300	600
szükség lakás	125	250	500
2.kategória	szociális	költségelvű	piaci
összkomfortos	300	600	1100

komfortos	250	500	900
félkomfortos	100	200	450
komfort nélküli	65	130	400
szükséglakás	40	80	350

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

Társadalmi: a bérlakásban élők közösségének illetve a szociális lakást bérlők egy részét érinti, így az ő életükre biztosan hatással van attól függően, hogy a rendelet módosítását követően maradnak a lakásban magasabb bérleti díjért, vagy elköltöznek egy kisebb lakásba, ahol még kevesebb bérleti díjat kell fizetniük.

Gazdasági, költségvetési: Bérbeadói oldalról több bevételt eredményez, mivel emelt lakbér kerül megállapításra, továbbá elköltözés esetén sem lesz alacsonyabb bevételük.

Környezeti és egészségi következménye: nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Minimális többletfeladatot okoz, de a bérleti díj módosításokkal egyidejűleg közölhető.

A jogalkotás elmaradásának esetén:

Ebben a kérdésben az önkormányzat szabadon dönt. Így a jogalkotás elmaradásának ebből a szempontból következménye nincs, marad a régi rendszer.

Kérem a rendelet módosítás tervezet megvitatását.

Szentgotthárd, 2022. november 17.

Dr. Dancósecs 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. §

A Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban Rendelet) 2/A. §-a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A szociális alapon bérbe adott 50 m² feletti önkormányzati bérlakás esetén

- a) a bérlakásban életvitelszerűen egyedül lakó bérlő -,
- b) továbbá abban az esetben, ha a lakásban a bérlőn kívül jogszerűen bejelentkezett további személy is van, aki azonban életvitelszerűen nem lakik a lakásban, akkor a lakásban életvitelszerűen egyedül lakó bérlő

a szociális lakbért csak 50 m²-re fizetheti. Az 50 m² feletti lakásrészt a lakbérrendelet szerinti emelt összeget kell fizetnie.”

2. §

A Rendelet 10. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az elhelyezésre nem jogosult jogcím nélküli lakáshasználó a jogcím nélküli használat első napjától számított kettő hónap elteltével – a harmadik hónap első napjától - a lakásra legalább a bérlő részére megállapított lakbér kétszeresének megfelelő használati díjat köteles fizetni.”

3. §

A Rendelet 21. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A társasházban levő önkormányzati bérlakás esetén az üzemeltetési költséget és az egyéb költségként beszédett felújítási hozzájárulás összegét az ingatlankezelő állapítja meg a társasházi közgyűlésen elfogadott összegek alapján, melyet a bérlő köteles megfizetni. A 2/A. §-ban szabályozott szociális alapon bérbe adott lakások bérlői a felújítási hozzájárulás összegéből 30 Ft/m² összeget, az egyéb költség üzemeltetési költségbe tartozó társasházkezelői díj 50 %-át fizetik meg. Az üzemeltetési költség és a felújítási hozzájárulás megfizetése is a bérlő lakossági folyószámlájáról történik csoportos beszédési megbízással abban az esetben, ha a bérlőnek e rendelet szerint lakossági folyószámlával kell rendelkeznie.”

4. §

Hatályát veszti a Rendelet 10. § (2) bekezdése.

5. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – 2023. január 1-jén lép hatályba.

(2) Az 1. § 2024. január 1-jén 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

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A bérlakások mobilitását hivatott biztosítani az a szabály ami megszigorítja a nagyobb – 50 m²-t meghaladó – szociális alapon bérbe adott olyan lakások bérletét, ahol csak egy bérlő lakik illetve ahol különböző okokból jogszerűen be van(nak) jelentve további személy(ek) is, aki(k) azonban életvitelszerűen nem lakik (nem laknak) a lakásban. Itt a szociális lakbért csak legfeljebb 501 m²-re lehet fizetni, az ezen felüli lakásrészre magasabb a bérleti díj

A 2. §-hoz

A 10.§. (1) és (2) bekezdése egyszerűsítésének, egyértelművé tételének érdekében kerül sor, így az adminisztráció és a jogcím nélküli lakáshasználók részére is egyszerűbben megállapítható a használati díj.

A 3. §-hoz

2019 óta a társasházkezelői díjak emelkedtek, valamint egyes társasházaknál különböző mértékű társasházi díjak lettek megállapítva, ezért a konkrét összeg helyett javasoljuk minden társasháznál a kezelői díj %-os mértékét megállapítani. A felújítás összegéhez történő hozzájárulás mértékének emelését a piaci viszonyokhoz igazodó emelkedések követése céljából javasoltuk.

A 4. §-hoz

A módosításnak és egyszerűsítésnek köszönhetően a 10.§. (2) bekezdését hatályon kívül kell helyezni.

Az 5. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.

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 Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakbérek megállapításáról szóló 14/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet 2024. január 1-jén 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

„1. melléklet

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

1. kategória	szociális		költségelvű	piaci
	50 m ² -ig	50 m ² feletti részre, életvitel szerűen egyedül lakó bérlő esetén*		
összkomfortos	380	1300	760	1300
komfortos	300	1100	600	1100
félkomfortos	200	700	400	700
komfort nélküli	150	600	300	600
szükséglakás	125	500	250	500
2. kategória	szociális		költségelvű	piaci
	50 m ² -ig	50 m ² feletti részre, életvitel szerűen egyedül lakó bérlő esetén*		
összkomfortos	300	1100	600	1100
komfortos	250	900	500	900
félkomfortos	100	450	200	450
komfort nélküli	65	400	130	400
szükséglakás	40	350	80	350

1. *2024. január 01-től hatályos

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz és az 1. mellékletéhez

Szociális alapon bérelt lakások esetében, ahol 50 m²-nél nagyobb alapterületű lakásokban egyedül a bérlő lakik, javasolt az 50 m² feletti részre magasabb bérleti díj megállapítása, mivel ezen lakásméretnél már saját szükségleteit meghaladó mértékben használja a nagy alapterületű lakást, ezáltal többgyermekes családok elhelyezését korlátozzák, vagy akár piaci alapon történő bérbeadást is.

Ezen módosítás ösztönző hatás lehet számukra, hogy kisebb lakásba költözzenek, vagy ha nem költöznek, akkor magasabb bérleti díjat kell fizetniük, ami mértéke még így is szociálisnak mondható a jelenlegi piaci viszonyokhoz képest.

A 2. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz, a módosításokat 2024. január 01. napjától javasoljuk bevezetni.