



NYÍREGYHÁZA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

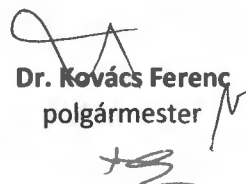
4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.
TELEFON: +36 42 524-500
E-MAIL: POLGARMESTER@NYIREGYHAZA.HU

Ügyiratszám: VAGY/88/2024.
Ügyintéző: Dr. Bányai Péter

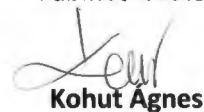
ELŐTERJESZTÉS

– a Közgyűléshez –

az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló 4/2015. (II.20.)
önkormányzati rendelet módosítására


Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Hagymási Gyula
kabinetvezető


Kohut Agnes

vagyongazdálkodási osztály vezetője

törvényességi véleményezést végző
személyek aláírása:



Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző



Faragóné Széles Andrea
jegyzői kabinet vezetője

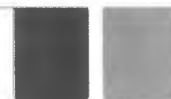
Véleményező bizottság:

- Gazdasági és Jogi Bizottság
- Szociális, Egészségügyi és Sport Bizottság



NYÍREGYHÁZA

WWW.NYIREGYHAZA.HU



Tisztelt Közgyűlés!

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában álló bérlakásokkal kapcsolatos bérbeadói feladatokat a NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft. látja el az önkormányzattal, mint tulajdonossal kötött üzemeltetési szerződés keretein belül, az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló 4/2015. (II.20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: a Rendelet) előírásainak megfelelően.

1. Bérlakás állomány Nyíregyházán

Nyíregyházán az önkormányzati tulajdonú lakások száma 2024. szeptember 30. napján 1692 db volt. A bérlakások 70 %-a szociális alapon, 10 %-a költség alapon és 20 %-a nem szociális (piaci) alapon meghatározott lakbérrel hasznosított. Az önkormányzati bérlakások komfortfokozat szerinti megoszlását vizsgálva megállapítható, hogy a lakások 74 %-a összkomfortos, 16 %-a komfortos, 8 %-a félkomfortos és 2 %-a komfort nélküli.

2. Lakásigénylők

2024. szeptember 30. napján összesen 983 lakásigénylőt tartott nyilván a NYÍRVV Nonprofit Kft, melyből 707 szociális önkormányzati bérlakás iránti igénylés van. Ebből 442 az első önkormányzati bérlakásukat igénylők száma, 265 pedig a jelenleg önkormányzati bérlakásban élők bérlők száma, akik cserelakás iránti igénylést nyújtottak be, mert nagyobb szobaszámú vagy magasabb komfortfokozatú bérlakásba szeretnének költözni. A lakásigénylések indokoltságának felülvizsgálata, a lakásigényléssel rendelkező kérelmezők által bejelentett adatváltozás és a jogosulatlan lakásigénylők kiszűrése, lakásigénylésük törlése a nyilvántartásból folyamatosan történik.

A Rendelet meghatározza a szociális önkormányzati bérlakásra jogosultság feltételeit. A jelenlegi szabályozás szerint szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakásra az jogosult, akinek a családjában az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a mindenkori saját jogú öregségi nyugdíj (2023. január 01. napjától szociális vetítési alap) legkisebb összegének háromszorosát (85.500,- Ft/fő/hó), egyedülálló esetében az ötszörösét (142.500,- Ft/hó).

A minimálbérek változása 2018-2023.

| | 2018. év | 2019. év | 2020. év | 2021. év | 2022. év | 2023. év |
|------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------------------|
| Minimálbér (Ft) bruttó | 138.000 | 149.000 | 161.000 | 167.000 | 200.000 | 232.000 |
| | | | | | | dec.01.től 266.800 |

2023. december 01. napjától a minimálbér összege bruttó 266.800,- Ft/hó (nettó 177.422,-Ft/hó) összegre emelkedett, azaz egy kétgyermekes családnál, ahol mindkét szülő minimálbért keres, az egy főre jutó nettó jövedelem családi pótlékkal 95.361,- Ft/hó, egygyermekes család esetén (ahol mindkét szülő minimálbért keres) az egy főre jutó nettó jövedelem családi pótlékkal 122.348,- Ft/hó, amellyel

már meghaladják a jelenlegi jövedelemhatárt (85.000,- Ft/hó/fő). Egyedülálló minimálbért kereső lakásigénylő nettó jövedelme 177.422,- Ft/hó, amely szintén meghaladja a Rendelet szerinti jövedelemhatárt (142.500,- Ft/hó).

A jelenleg hatályos **szociális névjegyzéket 2018. október hónapban fogadta el Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése**. A névjegyzékre 67 első lakáshoz jutó és 48 minőségi lakáscserét igénylő család került fel. A névjegyzékre 42 pontszámától kerültek fel a lakásigénylők. A névjegyzékre felvett igénylők a sorrendiség betartásával és a megürülő lakások függvényében kapnak elhelyezést. Jelenleg erről a névjegyzékről történik a lakások kiutalása, melyről még 19 lakásigénylő vár arra, hogy önkormányzati bérlakásba költözhesse, közülük 7 igénylő jövedelme haladja meg a rendeletben meghatározott mértéket.

A nyugdíjasházi névjegyzéket 2021. évben fogadta el a Közgyűlés. A névjegyzékre 32 lakásigénylő került fel. A névjegyzékről még 14 lakásigénylő részére nem utaltunk ki bérlakást, közülük 7 igénylő jövedelme haladja meg a rendeletben meghatározott jövedelemhatárt, így ők jelenleg nem jogosultak önkormányzati bérlakásra.

A Rendelet szerint a jóváhagyott névjegyzéken szereplő igénylő a névjegyzékről törlésre kerül(ne), ha időközben jövedelmi viszonyaiban beállt változás miatt az egy főre eső jövedelem meghaladja a meghatározott összeghatárt.

Amennyiben jelenleg készítenénk szociális névjegyzéket 127 család érné el 42 pontot. Ebből a 127 családból 56 család és 16 egyedülálló lakásigénylőnek a jövedelme (gyakorlatilag az igénylők több mint a fele) haladja meg a jövedelemhatárt. A folyamatos frissítések miatt következő névjegyzék készítésekor számuk várhatóan tovább fog növekedni.

A jelenlegi jövedelemhatárt szükséges lenne jelen előterjesztésben foglaltak szerint, olyan mértékűre emelni, hogy a minimálbért kereső háztartások jogosultak legyenek szociális önkormányzati bérlakásra, számolva a jövőben esetlegesen bekövetkező minimálbér emelkedésekkel. Többtagú háztartás esetén a szociális vetítési alap ötszörösére (142.500,- Ft/hó/fő), egyedülálló személy esetén a szociális vetítési alap hétszörösére (199.500,-Ft/hó/fő) javasoljuk emelni a jövedelemhatárt (a Rendelet 4.§ (1) bekezdése a) pontja).

A Rendelet 1. számú melléklete tartalmazza a szociális bérlakás igénylés esetén alkalmazandó pontrendszert. A jövedelemhatár emelésével párhuzamosan, szükség van egy további jövedelem lépcső beépítésére ahhoz, hogy – alkalmazva az eddigi elvet – több pontszámot kapjon az a lakásigénylő, akinek magasabb a jövedelme. Változatlanul 30 pontot kapna az a lakásigénylő, akinek az egy főre jutó jövedelme meghaladja a szociális vetítési alap 151 %-át, azonban további 5 pontot kapna az igénylő, ha az egy főre jutó jövedelme meghaladja a szociális vetítési alap 201 %-át (85.785,- Ft/hó/fő).

3.Szociális bérlakást bérlők

A szociális önkormányzati bérlakásban lakó bérlők esetében a lakásbérleti /lakáshasználati szerződés hosszabbítás iránti kérelem benyújtásakor minden alkalommal megvizsgáljuk a háztartás jövedelmi viszonyait. A szerződés hosszabbítása során becsatolt igazolások alapján a bérlők egy része már nem jogosult szociális önkormányzati bérlakásra. A jövedelmük azonban nem emelkedett olyan mértékben, hogy önerőből meg tudnák oldani lakáshelyzetüket. Ebben az esetben nem lakoltatjuk ki a családot, hanem az eddigi szociális alapú lakbért piaci alapú lakbérre módosítjuk.

Szerződésmódosítások alakulása 2018-2023. között

| | 2018. év (db) | 2019. év (db) | 2020. év (db) | 2021. év (db) | 2022. év (db) | 2023. év (db) |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Szociális bérleti szerződések piaci szerződésre való módosítása | 25 | 45 | 27 | 22 | 31 | 68 |

A Rendelet 4.§. (2) bekezdése alapján: „nem szociális célú bérlakás céljára- bérbeadói döntés alapján – a mindenkori bérlakás állomány maximum 20%-ának megfelelő mértékig adhatók bérbe a lakások.” Az 1692 db lakásból 332 db lakást adunk ki nem szociális jelleggel, amely közel 20 százalék. A jövedelemhatár emelésével várhatóan csökkeni fog a szociálisról, nem szociálisra „átkötött” szerződések száma, de megszűnni nem fog, ezért célszerű lenne 25 %-ra (425 db) emelni a nem szociális (piaci) jelleggel megköthető bérleti szerződések számát.

4. Lakbérek

Az utolsó lakbéremelés - 2020. március 01. – óta az infláció mértéke (2020. évben 3,3 %; 2021. évben 5,1 %; 2022. évben 14,5 %; 2023. évben 17,6 %) összességében meghaladta a 35 %-ot, ezzel együtt – mint fentebb is írtuk – a minimálbér összege is nőtt, ezért javasoljuk a lakbérek emelését.

| | 2020.03.01. napjától Ft/nm/hó (jelenleg is) | Amennyiben érvényesítenénk az infláció mértékét 2021. január 01. óta Ft/nm/hó | Javasolt lakbéremelés 2025. január 01. napjától (10%) „A” | Javasolt lakbéremelés 2025. január 01. napjától (15%) „B” | Javasolt lakbéremelés 2025.január 01. napjától (20%) „C” |
|----------------------------------|--|--|--|--|---|
| Szociális | | | | | |
| - összkomfortos | 400,- | 584,- | 440,- | 460,- | 480,- |
| -komfortos | 399,- | 583,- | 439,- | 459,- | 479,- |
| Költség alapú | 500,- | 729,- | 550,- | 575,- | 600,- |
| Nem szociális (piaci) | | | | | |

| | | | | | |
|---|-------|--------|-------|-------|-------|
| - összkomfortos | 700,- | 1023,- | 770,- | 805,- | 840,- |
| -komfortos | 699,- | 1022,- | 769,- | 804,- | 839,- |
| Huszár lakótelep és Szórvány | | | | | |
| - összkomfortos | 136,- | 197,- | 150,- | 156,- | 163,- |
| -komfortos | 130,- | 189,- | 143,- | 150,- | 156,- |
| -félkomfortos | 72,- | 105,- | 79,- | 83,- | 86,- |
| -komfort nélküli | 45,- | 65,- | 50,- | 52,- | 54,- |
| Szobabérlők Háza | 136,- | 197,- | 150,- | 156,- | 163,- |

A nem szociális (piaci) hasznosítású lakások esetében, meghatározott belvárosi épületeknél, a lakások frekventált elhelyezkedése miatt (Kossuth tér 2., Dózsa Gy. u. 2., Zrínyi I. u. 7, és a Hősök tere) 100 % mértékű emelést javasolunk. Itt kivételt képeznének azok a bérlők, akik eredetileg szociális jelleggel kapták meg bérlakásukat, majd jövedelem változás miatt lett a lakbérük piaci. Ők továbbra is a kisebb összegű nem szociális (piaci) lakbért fizetnék.

A rendelet 3. számú melléklet 7. pontja pontosításra, illetve kibővítésre kerül a kifejezetten nem szociális (piaci) lakbérrel hasznosított lakások esetében. Ezzel együtt törlésre kerül a versenytárgyalás útján hasznosított bérlakások felsorolása, mert a gyakorlatban kizárólag a Pacsirta u. 29-35. szám alatti, nyugdíjasok elhelyezésére szolgáló, költségalapon meghatározott lakbérű lakásokat adjuk bérbé versenytárgyalás útján. Törlésre kerül továbbá a szükséglakásra vonatkozó rész is, mert az ilyen jellegű lakásaink időközben megszűntek.

Kérjük a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Nyíregyháza, 2024. november 18.

 **Dr. Kovács Ferenc**

1. melléklet a VAGY/88/2024. számú előterjesztéshez

Tájékoztató az előzetes hatásvizsgálat eredményéről

1.A jogszabály megalkotásának szükségessége

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló 4/2015. (II.20.) önkormányzati rendelete határozza meg az Önkormányzat tulajdonában álló, s bérlet útján hasznosított lakásokra (a továbbiakban: lakás), valamint a Szobabérlők Házában lévő lakrészekre (a továbbiakban: lakrész) vonatkozó szabályokat a lakások hasznosításának módjait és általános feltételeit. A rendelet mellékletei tartalmazzák a bérlakások szociális, költségalapú és piaci alapon meghatározott bérleti díjait, melyek felülvizsgálata indokolt. Figyelembe véve az elmúlt években végbemenő kedvező gazdasági – társadalmi változásokat, melyek a háztartások jövedelmének emelkedését is eredményezték, javasoljuk a szociális bérlakásra való jogosultság feltételeinek a módosítását és a nem szociálisan megköthető bérleti szerződések - azaz a nem szociálisan bérbe adható bérlakások - számának emelését. Tekintettel arra, hogy 2020. óta változatlan lakbérek mellett biztosítja az Önkormányzat a lakhatást, javasoljuk továbbá a lakbérek emelését, a jelen rendeletben meghatározott mértékben.

2. A rendelet társadalmi gazdasági és költségvetési hatásai

Azoknak a családoknak, akiknek a jövedelmi – szociális helyzete indokolja, továbbra is biztosítjuk a lakbérkorrekciót, és továbbra is elérhetőek számukra a lakhatást segítő támogatások (pl.: lakásfenntartási támogatás, stb.).

Az Önkormányzat az emelés folytán magasabb összegű bérleti díj bevételekhez jut, amit az Önkormányzat közfeladatainak ellátására, a bérlakásállomány kezeléséhez szükséges kiadásokra vagy akár a bérlők támogatására is fordíthat.

3. A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendelet alkalmazásához kapcsolódó adminisztratív terhek a Hivatal és a NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft. tekintetében a korábbiakkal megegyeznek.

4. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A feladatok határidőben történő elvégzése a NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft. jelenlegi létszámának fenntartásával biztosítható.

5. Környezeti és egészségügyi következményei

Hatásai nem mérhetők.

2. melléklet a VAGY/88/2024. számú előterjesztéshez

R e n d e l e t - t e r v e z e t

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK**

.../.....(.....) önkormányzati rendelete

**az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló 4/2015. (II.20.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3 § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló 4/2015. (II.20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör.) 4.§ (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) akiknek nincs lakásuk, de - a családjukban – a velük együtt költöző családtagokat számítva az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap ötszörösét, egyedülállók esetében a hétszörösét.”

2. § Az Ör. 4.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Nem szociális célú bérlakásra jogosultak azok a nagykorú állampolgárok, akik jövedelmi és vagyoni helyzetük alapján nem jogosultak szociális bérlakásra.

Nem szociális célú bérlakás céljára – bérbeadói döntés alapján – a mindenkori bérlakás állomány maximum 25 %-ának megfelelő mértékig adhatók bérbe a lakások.”

3. § Az Ör. 1. melléklet 3) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„3) Az igénylő egy főre eső nettó jövedelme

| | |
|--|---------|
| A szociális vetítési alap alatt van | 10 pont |
| A szociális vetítési alap összegével megegyezik | 12 pont |
| A szociális vetítési alap összegét 1 -50 %-kal meghaladja | 15 pont |
| A szociális vetítési alap összegét 51 - 100 %-kal meghaladja | 20 pont |

| | |
|---|---------|
| A szociális vetítési alap összegét 101- 150 %-kal meghaladja | 25 pont |
| A szociális vetítési alap összegét 151 - 200 %-kal meghaladja | 30 pont |
| A szociális vetítési alap összegét több mint 201 %-kal meghaladja | 35 pont |

”

4. § Az Ör. 3. melléklet helyébe jelen rendelet Melléklete lép.

5.§ Ez a rendelet 2025. január 1. napján lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Melléklet a(.....) önkormányzati rendelethez

1. A 41.§ (2) bekezdés a) és c) pontja szerinti övezetekben a lakbér ezen rendeletben alkalmazott eltérésekkel:

| | „A” | „B” | „C” |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| összkomfortos lakás | 150,- Ft/m ² /hó | 156,- Ft/m ² /hó | 163,- Ft/m ² /hó |
| komfortos lakás | 143,- Ft/m ² /hó | 150,- Ft/m ² /hó | 156,- Ft/m ² /hó |
| félkomfortos lakás | 79,- Ft/m ² /hó | 83,- Ft/m ² /hó | 86,- Ft/m ² /hó |
| komfort nélküli lakás | 50,- Ft/m ² /hó | 52,-Ft/ m ² /hó | 54,- Ft/m ² /hó |

2. A 41.§ (2) bekezdés b) pontja szerinti övezetben a lakbér

| | „A” | „B” | „C” |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| összkomfortos lakás | 440,- Ft/m ² /hó | 460,- Ft/m ² /hó | 480,- Ft/m ² /hó |
| komfortos lakás | 439,- Ft/m ² /hó | 459,- Ft/m ² /hó | 479,- Ft/m ² /hó |

3.1. A nem szociális jelleggel kiutalt lakások lakbére

| | „A” | „B” | „C” |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| összkomfortos lakás | 770,- Ft/m ² /hó | 805,- Ft/m ² /hó | 840,- Ft/m ² /hó |
| komfortos lakás | 769,- Ft/m ² /hó | 804,- Ft/m ² /hó | 839,- Ft/m ² /hó |

3.2. A nem szociális jelleggel kiutalt, 7. pontban felsorolt lakások lakbére

| | |
|---------------------|-------------------------------|
| összkomfortos lakás | 1.400,- Ft/m ² /hó |
| komfortos lakás | 1.399,- Ft/m ² /hó |

Kivéve, ha a bérlő jelenlegi lakására szóló első bérleti szerződése szociális lakbérrel került megkötésre és jövedelem növekedés miatt került/kerül átkötésre nem szociális lakbérű bérleti szerződésre.

4. A költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbérének mértéke

| „A” | „B” | „C” |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 550,- Ft/m ² /hó | 575,- Ft/m ² /hó | 600,- Ft/m ² /hó |

5. A Szobabérlők Házában a lakbér mértéke

| „A” | „B” | „C” |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 150,- Ft/m ² /hó | 156,- Ft/m ² /hó | 163,- Ft/m ² /hó |

6. A Közgyűlés a lakberek mértékét évente az 1-5. pontok módosításával állapítja meg.

7. A Kossuth tér 2. sz., Dózsa Gy. u. 2. sz., Zrínyi I. u. 7. sz., Hősök tere 3., 11., 13., 14., 15. szám alatti épületekben megüresedő bérlakások automatikusan nem szociális lakbérrel kerülnek hasznosításra.

INDOKOLÁS

Nyíregyháza Megyei Jogú város Közgyűlésének

**az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló 4/2015. (II.20.)
önkormányzati rendelet módosításáról szóló/..... (.....) rendelethez**

Általános indokolás

Az Önkormányzat a lakáspolitikája kialakítása során elsődlegesen a város lakosságának igényeit veszi figyelembe, figyelembe véve a különböző szociális szempontokat és egyéb, a település által meghatározott prioritásokat. Figyelembe véve az önkormányzat teljesítőképességét, a pénzügyi lehetőségeket, a magántulajdonban lévő lakások bérleti díjai változásának mértékét, az elmúlt években a bérminimum, a garantált bérminimum és a nyugdíjak emelkedését, javasoljuk a nem szociálisan megköthető bérleti szerződések – azaz a nem szociálisan bérbe adható bérlakások - számának növelését és a lakberek emelését, valamint a szociális bérlakásra való jogosultság feltételeinek a módosítását.

Részletes indokolás

1.§ és a 3.§-hoz

A szociális bérlakásra jogosultság feltételeinek módosítására vonatkozó javaslatot tartalmazza.

2.§-hoz

A nem szociális bérleti díjjal megköthető bérleti szerződések - azaz a nem szociálisan bérbe adható bérlakások - számának emelését tartalmazza.

4.§-hoz

A bérleti díjak tervezett emelésére vonatkozó javaslatot tartalmazza.

5.§-hoz

A hatályba lépésre vonatkozó rendelkezést tartalmaz. A rendeletmódosítás folytán megemelt bérleti díjakat a jelenleg hatályos szerződéssel rendelkező bérlőkre is alkalmazni kell.