



Ügyiratszám: SZOC-1975-2/2020.

Ügyintéző: Dr. Krizsai Anita/Dr. Pazonyi Péter

Előterjesztés

- a Közgyűléshez -

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

Jászai Menyhért
Alpolgármester

Dr. Krizsai Anita
Szociális és Köznevelési Osztály
vezetője

az előterjesztés törvényességi ellenőrzését
végző személyek aláírása:

Dr. Szemán Sándor
Címzetes Főjegyző

Faragóné Széles Andrea
Jegyzői Kabinet vezetője

Az előterjesztést véleményezi:

valamennyi bizottság



Tisztelt Közgyűlés!

Magyarország Alaptörvényének 38. cikke kimondja, hogy az önkormányzatok és az állam tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyonról szóló 2011.évi CXCVI. törvény 1.§ (2) bekezdése rögzíti, hogy az önkormányzati vagyon a nemzeti vagyon részét képezi. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében felsorolt közfeladatok körében található a lakás-és helyiséggazdálkodás.

A lakásgazdálkodás alapjait ma is a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) teremti meg. Az Ltv. 34. §-a alapján az önkormányzati lakások lakbérének mértékét szociális helyzet alapján, vagy költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

Ugyanezen jogszabályhely (2) és (3) bekezdése alapján a szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni. A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzat rendeletében kell megállapítani.

A törvényi rendelkezésnek megfelelően Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló 4/2015. (II.20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Ör.) 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.

Az Ör. 3. §-a szabályozza a lakások hasznosításának módjait és általános feltételeit. Jelenleg a szociális jelleggel bérbeadott és lakbértámogatásba bevonható lakások lakbéré összkomfortos lakás esetén 312,- Ft/nm/hó, komfortos lakás esetén 311,- Ft/nm/hó (nem tartozik ide Huszár lakótelep, Keleti lakótelep, szórványosan elhelyezkedő családi ház jellegű épületek).

Az önkormányzati rendelet lehetőséget ad a bérleti díj mérséklésére, a lakás területi elhelyezkedése, műszaki állapota miatt. Ezt kizárólag a Huszár lakótelepen 221 db komfortos és félkomfortos bérlakás esetében alkalmazzuk. Komfortos lakás kedvezményes bérleti díja 79,- Ft/nm/hó (130,- Ft/nm/hó helyett), félkomfortos lakás bérleti díja pedig 44,- Ft/nm/hó (72,- Ft/nm/hó helyett). A rendelet módosítás hatályba lépésével egyidejűleg a bérbeadó visszaállítja a rendelet szerinti lakbért, mely külön rendeletmódosítást nem igényel.

Jelenleg a költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbéré 350 Ft/nm/hó. A piaci alapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbéré 500 Ft/nm/hó.¹⁶

¹⁶ Összehasonlításképpen Debrecenben az önkormányzati bérlakások esetében a lakbért a lakás komfortfokozata, építési módja, városban belül elfoglalt helye, alapterülete és műszaki állapota határozza meg (105,-Ft- 1800,- Ft). Kivéve a költségelven megállapított lakbér, amely 800,- Ft/nm/hó.



A bérbeadási jogokat és kötelezettségeket Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése (továbbiakban: Közgyűlés) gyakorolja, az ezzel kapcsolatos feladatokat a NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft látja el.

Önkormányzatunknak a lakáspolitikája kialakítása során elsődlegesen a város lakosságának igényeit kell figyelembe vennie, beépítve a különböző szociális szempontokat és egyéb, a település által meghatározott prioritásokat. Ugyanakkor figyelembe véve az önkormányzat teljesítőképességét, a pénzügyi lehetőségeket, a magántulajdonban lévő lakások bérletére esetén a bérleti díjak mértékét, az elmúlt években a bérminimum, a garantált bérminimum és a nyugdíjak emelkedését, mind a három kategóriában a lakbérek emelésére teszünk javaslatot.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a mellékelt rendelet – tervezetet elfogadni szíveskedjen!

Nyíregyháza, 2020. január 30.

Tisztelettel:

Dr. Krizsai Anita
osztályvezető



Önkormányzati bérlakások bérleti díja más nagyvárosokban

	Szociális Ft/hó	Költségelvi Ft/hó	Piaci Ft/hó
Hatvan	75-305	230-465	415-1030
Miskolc	150-355	385-640	535-900
Eger	70-580	540	780

Forrás: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 7/2011. (III.6.) KGY. rendelete az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról és a lakhatással kapcsolatos szociális feladatokról, Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának 25/2006. (VII.12.) számú rendelete a lakások bérletéről, Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-Testületének 19/2011. (IV.1.) számú önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, Eger MJV KGY 26/2009. (V.29.) rendelete az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások bérbeadásának, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításának szabályairól



1. számú melléklet a SZOC-1975-2/2020. számú előterjesztéshez

Tájékoztató az előzetes hatásvizsgálat eredményéről

I. 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 bérlaskások 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, és tekintettel arra, hogy 2003 óta változatlan lakbérek mellett biztosítja az Önkormányzat a lakhatást, javasoljuk a lakbérek emelését, a jelen rendeletben meghatározott mértékben.

II. A rendelet társadalmi, gazdasági és költségvetési hatásai

A jelen rendeletben foglaltaknak megfelelően megemelt lakbér megfizetésére való kötelezettség nem érinti hátrányosan azt a bérlői kört, akik az övezeti besorolás alapján kedvezőbb bérleti díjat fizetnek, továbbá 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 bevételhez jut, amit az Önkormányzat közfeladatainak ellátására, a bérlakásállomány kezeléséhez szükséges kiadásokra vagy akár a bérlők támogatására is fordíthat.

III. A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

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

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

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

V. Környezeti és egészségügyi következményei

Hatásai nem mérhetők.



RENDELET-TERVEZET

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közyűlésének

...../..... (..... ..)

önkormányzati rendelete

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

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közyűlése Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közyűlésének az önkormányzati lakások bérletéről és a lakbérének megállapításáról szóló 4/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Ör.) módosítását az alábbiak szerint rendeli el:

1.§

Az Ör. 1. melléklet 3) pontja helyébe az alábbi szövegrész lép:

„3) Az igénylő egy főre eső nettó jövedelme

A mindenkori saját jogú minimális nyugdíj alatt van	10	pont
A mindenkori saját jogú minimális nyugdíj összegével megegyezik	12	pont
A mindenkori saját jogú minimális nyugdíj összegét 1-50 %-al meghaladja	15	pont
A mindenkori saját jogú minimális nyugdíj összegét 51-100 %-al meghaladja	20	pont
A mindenkori saját jogú minimális nyugdíj összegét 101-150 %-al meghaladja	25	pont
A mindenkori saját jogú minimális nyugdíj összegét 150 % felett van	30	pont

”

2.§

Az Ör. 3.melléklet 2) pontja helyébe az alábbi szövegrész lép:

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

összkomfortos lakás
komfortos lakás

400,- Ft/m²/hó
399,- Ft/m²/hó”

Az Ör. 3. melléklet 3) pontja helyébe az alábbi szövegrész lép:





„3) A nem szociális jelleggel kiutalt lakások lakbére

összkomfortos lakás
komfortos lakás

700,- Ft/m²/hó
699,- Ft/m²/hó”

Az Ör. 3. melléklet 4) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„4) A költségalapon meghatározott lakbérű
bérlakások lakbérének mértéke

500,- Ft/m²/hó”

3. §

Ez a rendelet 2020.03.01 -én lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.



3. számú melléklet a SZOC-1975-2/2020 számú előterjesztéshez

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

I. 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. Az önkormányzat teljesítőképessége, a pénzügyi lehetőségei, a magántulajdonban lévő lakások bérleti díjai változásának mértékét, az elmúlt években a bérminimum, a garantált bérminimum és a nyugdíjak emelkedését, mind a három kategóriában a lakberek emelésére teszünk javaslatot.

II. Részletes indokolás

1-2. § -hoz

A bérleti díjak tervezett emelésére vonatkozó javaslatot tartalmazza.

3. § -hoz

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