

Csongrád Város Polgármesterétől

Száma: Szo/446-6/2024

Témafelelős: Vinczéné Dudás Katalin

„M”

ELŐTERJESZTÉS Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő testülete 2024. november 21-ei ülésére

Tárgy: A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Csongrád Városi Önkormányzat tulajdonában 2024. november hónapban 173 db lakásingatlan szerepel.

Lakás minősítése	Társasházi lakás	Kertes ház	Összesen
közérdekű	11	3	14
költségelvű	14	7	21
garzon	12	0	12
szolgálati	0	1	1
szociális alapon bérbe adott	71	40	111
honnvédségi bérzőkijelölés alapján	14	0	14
Összesen:	122	51	173

Az önkormányzati tulajdonú szociális helyzet alapján, vagy közérdekű, vagy költségelven bérbe adott ingatlanok bérleti díját a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5. számú melléklete szabályozza.

A jelenlegi lakásbérleti díjak 2023. január 01. napjától vannak hatályban, azóta a Képviselő-testület nem emelte a díjakat.

A munkaadók és a szakszervezetek között jelenleg is folynak a bértárgyalások, előre láthatóan 8-12 % között várható a minimálbér/garantált bérminimum növekedése 2025-ben, a nyugdíj és a nyugdíjszerű ellátások emelkedésének mértéke 3,2 % körül lesz. Ezenfelül az infláció és a lakáspiaci helyzet is indokoltá teszi az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérleti díjának megemelését 2025. január 01. napjától.

Az alábbi táblázat tartalmazza a hatályos és a javasolni kívánt bérleti díjakat (20 %-os mértékű emelésre vonatkozóan) a szociális helyzet alapján bérbe adott valamint a honvédségi bérlő kijelölési jogú lakásokra:

	Jelenlegi lakbér (2023.01.01-től)	2025. január 01-től javasolt lakbér (Ft/hó/m ²)
Összkomfortos lakás a városközpontban:	600,- Ft/hó/m ²	720
Összkomfortos a Bökényi városrészben:	600,- Ft/hó/m ²	720
Összkomfortos lakás a város egyéb területén:	415,- Ft/hó/ m ²	500
Komfortos lakás a városközpontban:	600,- Ft/hó/ m ²	720
Komfortos lakás Bökényi városrészben:	540,- Ft/hó/ m ²	650
Komfortos lakás a város egyéb területén:	415,- Ft/hó/ m ²	500
Félkomfortos lakás:	250,- Ft/hó/ m ²	300
Komfort nélküli lakás:	90,- Ft/hó/ m ²	110
Szükséglakás:	60,- Ft/hó/ m ²	70
Emelt összegű bérleti díj	750,- Ft/hó/ m ²	900

Költségelví, közérdekű lakások esetén az alábbiak szerint javaslom a bérleti díjak megemelését 2025. január 01. napjától:

A 2023. január 1. napjától hatályban lévő lakásbérleti díjak alapján Csongrád városban **975 Ft/hó/m²** összegre módosult a költségelví és közérdekű lakások lakbérének összege. Ez alól kivételt képeztek a Csókásy F. utcai lakóházak, a Szőlőhegyi u. 19/A sz. alatti lakóingatlan, valamint a Zöldkert u. 2 fsz. 2. sz. alatti társasházi lakás, melyeknek lakbére **845 Ft/hó/m²** összegre emelkedett.

A Bokros, Pajtás utcában lévő 2 db költségelví lakás lakbére **700 Ft/hó/m²**-re módosult.

A képviselő testület a Csongrád, Hársfa utca 65. sz. alatti 12 db garzonlakás bérleti díját egységesen 37.500 Ft/hó összegben állapította meg.

Tekintettel arra, hogy a jelenleg hatályban lévő 975 Ft/hó/m²-rel számított lakberek megközelítik a városban kialakult albérleti árakat, ezek további emelését, valamint a garzonlakások lakbérének emelését jelenleg nem tartom indokoltnak.

Javasolom ugyanakkor, hogy 2025. január 1. napjától kezdődően valamennyi Csongrád városban lévő költségelví és közérdekű lakás lakbére egységesen 975 Ft/hó/m² összegben, a Bokros, Pajtás utca lakások lakbére pedig 810 Ft/hó/m² összegben kerüljön megállapításra.

Az előterjesztés 1-2. számú melléklete mutatja be lakásonként a jelenlegi és a megemelt bérleti díjakat a szociális és a honvédségi bérlakásokra tekintettel, a 3. sz. melléklet a költségelví és közérdekű lakások díjait szemlélteti.

A fentiekben foglaltak alapján javaslom a Rendelet 5. számú mellékletének módosítását.

Az önkormányzat a tulajdonában lévő szociális bérlakásokat az alábbi pályázat típusok útján adja bérbe:

- a) szociális helyzet alapján,
- b) szociális helyzet alapján helyreállított összkomfortos, vagy komfortos lakás bérbeadás szabályai szerint,
- c) szociális helyzet alapján helyreállítás vállalása esetén történő bérbeadás szabályai szerint.

Mindhárom típusú pályázatnál a jogosultsági feltételek egyike, hogy az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladhatja meg a szociális vetítési alap 650 %-át (jelenleg 185.250 Ft/fő).

A képviselő-testület minden évben a bérek és a nyugdíjszerű ellátások emelkedését figyelembe véve módosítja ezt a jövedelem határt. 2025. január 01. napjától javaslom a jövedelemhatárt a szociális vetítési alap 700 %-ra felemelni (199.500 Ft/fő).

Javaslom, hogy a R. 7.§ (1) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi szöveg kerüljön:

b) a pályázónak, illetőleg a vele együtt költöző személyeknek az egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap **700 %-át**. A jövedelem számításánál „A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról” szóló 1993. évi III. törvény 10. § (1)-(5) bekezdések rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni

Javaslom, hogy a R. 9.§ (1) bekezdés ba-bb) pontja helyébe az alábbi szöveg kerüljön:

ba) egyedül élő pályázó esetén a havi jövedelme el kell, hogy érje a szociális vetítési alap 250%-át, de nem haladhatja meg a szociális vetítési alap **700 %-át**.

bb) család esetén az egy főre jutó havi jövedelem el kell, hogy érje a szociális vetítési alap 200%-át, de nem haladhatja meg a szociális vetítési alap **700 %-át**. A jövedelemszámításnál a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 10. § (2)-(5) bekezdések rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni,

Javaslom, hogy a R. 11.§ (1) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi szöveg kerüljön:

b) a pályázónak, illetőleg a vele együttköltöző személyeknek az egy főre jutó havi jövedelme nem haladhatja meg a szociális vetítési alap 700 %-át. A jövedelemszámításnál „A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról” szóló 1993. évi III. törvény 10. § (2)-(5) bekezdések rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni,

A fentiekben részletezett indokok miatt javaslom a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015 (X.27.) önkormányzati rendelet és az 5. számú mellékletének módosítását.

Tisztelt Képviselő-testület!

A jelenlegi gazdasági- és lakáspiaci helyzet miatt szükségessé vált az önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérleti díjának, valamint a lakáspályázati rendszerben a jogosultsági jövedelemhatár összegének megemelése 2025. január 01. napjától.

A jogalkotónak figyelemmel kell lenni az önkormányzati tulajdonú ingatlanok állapotának megóvására, az ingatlan vagyon felelősségteljes kezelésére való követelményt.

A jogalkotásról szóló törvény szerint a jogszabály előkészítője, a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletezettségű előzetes hatásvizsgálat elvégzésével fel kell, hogy mérje a szabályozás várható következményeit, önkormányzati rendelet esetén az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a képviselő-testületet tájékoztatni kell.

A hatásvizsgálat során vizsgálni kell, hogy

a.) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását különösen:

- aa.) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait
- ab.) környezeti és egészségi követelményeit
- ac.) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b.) a jogszabály megalkotásának szükségességét, jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c.) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

1. A rendelet-tervezet társadalmi, gazdasági költségvetési hatásai:

Az aktuális gazdasági-lakáspiaci helyzet miatt indokolt a rendelet tervezetben bemutatott lakbér emelés 2025. január 01. napjától.

2. Rendelet-tervezet megalkotása környezeti és egészségügyi következményei:

Tervezett rendelet megalkotása adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: nem növeli

3. Jogszabály megalkotásának szükségessége, a rendeletalkotás elmaradásának várható következményei:

A veszélyhelyzet megszűnését követően a bérleti díjak értékállóságának megőrzése érdekében indokolt az előterjesztésben részletezett díjemelés.

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

A rendelet alkalmazásához szükséges szervezeti feltételek rendelkezésre állnak, a szükséges tárgyi, személyi, pénzügyi feltételek biztosítottak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg, a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015. (X.27.) önkormányzati rendeletét módosítsa.

Csongrád, 2024. november 11.

Bedő Tamás
polgármester

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet módosításáról

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 3. § (1) - (2) bekezdése, 4. § (3) bekezdése, 5. § (3) bekezdése, 12. § (5) bekezdése, 19. §-a, 20. § (3) bekezdése, 21. § (6) bekezdése, 23. § (3) bekezdése, 27. § (2) bekezdése, 31. § (2) bekezdése, 33. § (3) bekezdése, 34. § (1), (3), (6) bekezdése, 35. § (2) bekezdése, 36. § (2) bekezdése, 42. § /2/ bekezdése, 54. § (1) és (3) bekezdése, 58. § (2)-(3) bekezdése, 62. § (3) bekezdése, 68. § (2) bekezdése, 79. § (1) bekezdése, 80. § (1)-(2) bekezdése, valamint a „Magyarország helyi önkormányzatairól” szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja: ^[1]

1. §

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet

- a) 7. § (1) bekezdés b) pontjában a „szociális vetítési alap 650 %-át.” szövegrész helyébe a „szociális vetítési alap 700 %-át.” szöveg,
- b) 9. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontjában a „szociális vetítési alap 650 %-át.” szövegrész helyébe a „szociális vetítési alap 700 %-át.” szöveg,
- c) 9. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontjában a „szociális vetítési alap 650 %-át.” szövegrész helyébe a „szociális vetítési alap 700 %-át.” szöveg,
- d) 11. § (1) bekezdés b) pontjában a „szociális vetítési alap 650 %-át.” szövegrész helyébe a „szociális vetítési alap 700 %-át.” szöveg lép.

3. §

Ez a rendelet 2025. január 1-jén lép hatályba.

Bedő Tamás sk.
polgármester

Dr. Juhász László sk.
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

A minimálbér/garantált bérminimum növekedése 2025. évben 8-12 % között, míg a nyugdíj és a nyugdíjszerű ellátások emelkedésének mértéke 3,2 % körül várható. Ezenfelül az infláció és a lakáspiaci helyzet is indokolta teszi az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérleti díjának megemelését 2025. január 01. napjától.(képviselő-testület legutoljára 2022. októberében döntött a bérleti díjak 2023. január 1. napjától esedékes növeléséről)

A szociális bérlakások pályáztatása során a pályázati feltételek egyike a jogosultsági jövedelemhatár. A képviselő-testület minden évben figyelemmel kíséri a bérek és nyugdíjak változását és ennek függvényében aktualizálja a jogosultsági jövedelemhatár 5. melléklet a .../2024. (XI.) önkormányzati rendelethez

1. melléklet a/2024. (XI.)önkormányzati rendelethez

Lakbér mértéke

(szociális helyzet alapján bérbe adott lakások)

Összkomfortos lakás a városközpontban:	720,- Ft/hó/m ²
Összkomfortos lakás Bökényi városrészben:	720,- Ft/hó/m ²
Összkomfortos lakás a város egyéb területén:	500,- Ft/hó/m ²
Komfortos lakás a városközpontban:	720,- Ft/hó/m ²
Komfortos lakás a Bökényi városrészben:	650,- Ft/hó/m ²
Komfortos lakás a város egyéb területén:	500,- Ft/hó/m ²
Félkomfortos lakás:	300,- Ft/hó/m ²
Komfort nélküli lakás:	110,- Ft/hó/m ²
Szükség lakás:	70,-Ft/hó/m ²
Emelt összegű bérleti díjú lakás:	900,- Ft/hó/m ²

Költségelví, közérdekű lakások lakbére:

Csongrád város belterületén:	975,- Ft/hó/ m ²
Bokros városrészben:	810,- Ft/hó/m ²
Csongrád, Hársfa u. 65.sz. alatti garzonlakások:	37.500,- Ft/hó