



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-105, fax: 92/311-474

.... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2023. december 14-i ülésére

Tárgy: Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI.24.)
önkormányzati rendelet módosítása

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

Készítette: Szociális és Igazgatási Osztály
dr. Babos István osztályvezető

Egyeztetve: LÉSZ Kft-vel

Tárgyalta: Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatközlő Bizottság
Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság
Gazdasági Bizottság
Pénzügyi Bizottság
Roma Nemzetiségi Önkormányzat

A közgyűlésre meghívást kap: Pais Kornél ügyvezető
LÉSZ Kft.
Zalaegerszeg, Kert u. 39.

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte: Közgazdasági Osztály
Takácsné Simon Anita

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály
dr. Fata Anikó

Tisztelt Közgyűlés!

1./ Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI.24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) meghatározza a szociális helyzet alapján történő lakásbérbeadás feltételeit. Az Ör. 9. § (4) bekezdés első fordulata szerint: „(4) **Szociálisan rászoruló** az a személy, aki az alábbi feltételeknek együttesen megfelel:

- a) egy főre jutó havi nettó jövedelme – a rendeletben meghatározott jövedelemszámítási időszak alapján – nem haladja meg
- aa) egyszemélyes háztartás esetén a szociális vetítési alap 550 %-át,
- ab) többszemélyes háztartás esetén a szociális vetítési alap 400 %-át”.

A családok jövedelem-növekedése következtében indokoltá vált, hogy 2024. január 1-jétől a jövedelemhatárok emelésével megőrizzük a szociális lakbérfizetési lehetőséget a rászorult családok számára. Ennek érdekében **egyszemélyes háztartás esetén a szociális vetítési alap 600 %-át (171.000 Ft 156.750 Ft helyett), többszemélyes háztartás esetén a szociális vetítési alap 440 %-át (125.400 Ft 114.000 Ft helyett) javasoljuk megállapítani a szociális rászorultság jövedelemhatáráként.**

2./ A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében: „Gyermekek otthongondozási díjára jogosult az a vér szerinti vagy örökbefogadó szülő (ezen alcím vonatkozásában a továbbiakban együtt: szülő), aki

- a) a súlyos fogyatékosságából eredően önellátásra képtelen vér szerinti vagy örökbe fogadott gyermekéről (ezen alcím vonatkozásában a vér szerinti és az örökbe fogadott gyermek a továbbiakban együtt: gyermek), vagy
- b) a tartós betegségéből eredően önellátásra képtelen gyermekéről gondoskodik.”

2023. december 1-jétől a **gyermekek otthongondozási díja (GYOD)** havi 266.800 forintra emelkedik, amit 10 % nyugdíjjárulék terhel, így a nettó összege 240.120 Ft. Mellette jellemzően rokkantsági ellátás kerül kifizetésre, illetve a gyermek állapotától függően a szülő munkát is végezhet: az ellátás folyósítása mellett legfeljebb napi 4 órában, otthon történő munkavégzés esetén időkorlát nélkül lehet keresőtevékenységet folytatni.

A folyósított ellátások összege alapján az adott háztartás egy főre jutó havi nettó jövedelme már meghaladná a szociális rászorultsági jövedelemhatárt, ezért javasoljuk, hogy **különös méltánylást igénylő esetben** legyen szociálisan rászorulónak minősíthető az a személy is, aki gyermekek otthongondozási díjában részesül, és a háztartásban az egy főre jutó havi nettó jövedelem meghaladja az Ör. 9. § (4) bekezdés a) pontja ab) alpontjában meghatározott jövedelmi korlát felső értékhatárát, de nem haladja meg a szociális vetítési alap 750 %-át (213.750 Ft-ot).

3./ Az Ör. 51. § (1) bekezdése alapján a **lakbérek mértékét évente legalább egyszer – minden év december 31. napjáig – felül kell vizsgálni**, amely felülvizsgálat a közgyűlés hatásköre.

2024. január 1-jétől a szociális, a költségelven és a piaci alapon történő lakásbérbeadás esetében 8%-os változtatásra teszünk javaslatot, tekintettel a 2023-ban történt, illetve 2024-ben várható jelentős bér- és anyagár emelkedésekre. A hivatalos bejelentés alapján 2024-ben a minimálbér esetében 15%, a garantált bérminimum esetén pedig 10% emelés realizálódik. Az MNB adatai szerint a várható infláció az idei évben 17% körüli szinten alakul éves számítás szerint, így a javasolt változtatás ennél jóval kedvezőbb.

Szükséges, hogy fedezet képződjön a növekvő bér- és anyagköltségekre, valamint a karbantartási költségek minél nagyobb hányadára és a társasházi felújítási alapokba befizetendő összegekre.

A bruttó 8 %-os lakbéremelés egy 54 m²-es szociális lakbérű, belvárosi komfortos lakás esetén havi 2.106,- Ft-ot jelent, összkomfortos lakás esetén havi 2.430,- Ft-ot tesz ki. Nem belvárosi, hanem II. és III. övezet esetén a változás ennél még alacsonyabb, havi 1.674,- Ft-tól 2.322,- Ft-ig terjed. Költségelvű lakást bérlő esetén egy 54 m²-es lakásnál havi 3.834,- Ft emelés történne, piaci alapon történő lakásbérbeadás esetében 65 m²-es lakásnál havi 7.020,- Ft az emelés.

A közgyűlésnek fontos szempontként kell figyelembe vennie azt a tényt, hogy a lakásalap lakásfelújításokra költhető összege évről évre csökken és hamarosan ez a keret meg is szűnik, így a LÉSZ Kft-nek a lakbérekől kell majd biztosítani a lakások felújítására fordítható forrásokat.

A 8 % éves szinten 19 millió forintot jelentene, melyet a cég a karbantartás és a hibaelhárítás mellett a felújításra, valamint az ágazatban dolgozók bérére és egyéb költségeire tudna fordítani.

A lakbéremelés mértékénél fokozottan figyelembe vettük, hogy hosszútávon olyan lakás- és lakbérrendszert kell kialakítani a közgyűlésnek, ami biztosítja a lakásállomány állagának nemcsak a megőrzését, de minőségének javítását is. Felmérésünk szerint a bérlő családok jövedelem-növekedése biztosítja a költségnövekedés fedezetét.

Az Ör. hatályos 3. melléklete alapján az önkormányzati tulajdonú lakások fajlagos alaplakbérének mértéke jelenleg az alábbi:

SZOCIÁLIS LAKBÉR					
Övezet	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	szükséglakás
	Ft/m ²				
I.	559	485	304	222	119
II.	523	449	263	186	112
III.	485	391	222	149	94
KÖLTSÉGEKVŰ LAKBÉR					
892					Ft/ m ²
PIACI ELVŰ LAKBÉR					
1354					Ft/ m ²

Az Ör. 3. melléklete 2024. január 1-jétől az alábbiak szerint változna:

SZOCIÁLIS LAKBÉR					
Övezet	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	szükséglakás
	Ft/m ²				
I.	604	524	328	240	129
II.	565	485	284	201	121
III.	524	422	240	161	102

KÖLTSÉGELVŰ LAKBÉR	
963	Ft/ m ²
PIACI ELVŰ LAKBÉR	
1462	Ft/ m ²

Az előterjesztéssel kapcsolatban a bizottságok az alábbi határozatokat hozták:

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 159/2023. (XII.04.) határozatával az előterjesztést megtárgyalta és 10 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 114/2023. (XII.04.) határozatával – 13 igen, egyhangú szavazattal – az előterjesztést elfogadta, közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Gazdasági Bizottság 149/2023. (XII.06.) határozatával az előterjesztést 8 igen szavazattal és 3 tartózkodás mellett támogatta.

A Pénzügyi Bizottság 73/2023. (XII.07.) határozatával a rendelet-módosítást 9 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Roma Nemzetiségi Önkormányzat Képviselő-testülete 56/2023. (XII.07.) határozatával az előterjesztéssel egyetért, elfogadásra ajánlja a Közgyűlésnek.

A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési, környezeti hatása, egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló és egyéb hatása:

A rendelet módosítás elfogadásának társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása a lakásállomány minőségének javítása és az ehhez szükséges fedezet biztosítása a lakberek emelése által. Környezeti hatása, egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló és egyéb közvetlen hatása nincs, de összességében pozitívan érinti az önkormányzat bérlakás-állományának helyzetét.

A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet módosítása szükséges a gyakorlati alkalmazhatóság megteremtéséhez, valamint az önkormányzati bérlakás-állomány fenntartásához. A lakberek mértékének emelése csak az önkormányzati rendelet módosításának útján lehetséges, ennek hiányában továbbra is a korábban megállapított lakberek maradnának hatályban.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához valamennyi feltétel rendelkezésre áll.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy szíveskedjen dönteni a lakásrendelet módosításáról.

Zalaegerszeg, 2023. december 8.



Balács Zoltán
polgármester

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../.... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI.24.) önkormányzati rendelet módosításáról

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)-(2) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. § (1) és (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1)-(2) és (4)-(5) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 54. § (1)-(3) bekezdésében, 58. § (1)-(3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 84. § (1) és (2) bekezdésében, 85/F. § (3) bekezdésében és 91/A. § 18. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 9. § (4) bekezdés a) pont aa) és ab) alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Szociálisan rászoruló az a személy, aki az alábbi feltételeknek együttesen megfelel: egy főre jutó havi nettó jövedelme – a rendeletben meghatározott jövedelemszámítási időszak alapján – nem haladja meg)

- „aa) egyszemélyes háztartás esetén a szociális vetítési alap 600 %-át,*
- ab) többszemélyes háztartás esetén a szociális vetítési alap 440 %-át,”*

2. §

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 9. §-a a következő (6a) bekezdéssel egészül ki:

„(6a) Különös méltánylást igénylő esetben szociálisan rászorulónak minősíthető az a személy is, aki gyermekek otthongondozási díjában részesül, és a háztartásban az egy főre jutó havi nettó jövedelem meghaladja a (4) bekezdés a) pontja ab) alpontjában meghatározott jövedelmi korlát felső értékhatárát, de nem haladja meg a szociális vetítési alap 750 %-át.”

3. §

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 3. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

4. §

Ez a rendelet 2024. január 1-jén lép hatályba.

Dr. Kovács Gábor
címetes főjegyző

Balaicz Zoltán
polgármester

1. melléklet az .../... (...) önkormányzati rendelethez

1. Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 3. mellékletében foglalt táblázat helyébe a következő rendelkezés lép:

SZOCIÁLIS LAKBÉR					
Övezet	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	szükséglakás
	Ft/m ²				
I.	604	524	328	240	129
II.	565	485	284	201	121
III.	524	422	240	161	102
KÖLTSÉGELVŰ LAKBÉR					
963					Ft/ m ²
PIACI ELVŰ LAKBÉR					
1462					Ft/ m ²

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A családok jövedelem-növekedése következtében indokoltá vált, hogy 2024. január 1-jétől a jövedelemhatárok emelésével kerüljön biztosításra a szociális lakbérfizetési lehetőség a rászorult családok számára. Ennek érdekében egyszemélyes háztartás esetén a szociális vetítési alap 600 %-a (171.000 Ft), többszemélyes háztartás esetén a szociális vetítési alap 440 %-a (125.400 Ft) a szociális rászorultsági jövedelemhatár.

A 2. §-hoz

2023. december 1-jétől a gyermekek otthongondozási díja (GYOD) havi 266.800 forintra emelkedik, amit 10 % nyugdíjárulék terhel, így a nettó összege 240.120 Ft. Mellette jellemzően rokkantsági ellátás kerül kifizetésre, illetve a gyermek állapotától függően a szülő munkát is végezhet: az ellátás folyósítása mellett legfeljebb napi 4 órában, otthon történő munkavégzés esetén időkorlát nélkül lehet keresőtevékenységet folytatni.

A folyósított ellátások összege alapján az adott háztartás egy főre jutó havi nettó jövedelme már meghaladná a szociális rászorultsági jövedelemhatárt, ezért különös méltányolást igénylő esetben szociálisan rászorulóknak minősíthető az a személy is, aki gyermekek otthongondozási díjában részesül, és a háztartásban az egy főre jutó havi nettó jövedelem meghaladja az Ör. 9. § (4) bekezdés a) pontja ab) alpontjában meghatározott jövedelmi korlát felső értékhatárát, de nem haladja meg a szociális vetítési alap 750 %-át (213.750 Ft-ot).

A 3. §-hoz és az 1. melléklethez

2024. január 1-jétől a szociális, a költségelven és a piaci alapon történő lakásbérbeadás esetében 8%-os lakbéremelés történik, tekintettel a 2023-ban történt, illetve 2024-ben várható jelentős bér- és anyagár emelkedésekre. Szükséges, hogy fedezet képződjön a növekvő bér- és anyagköltségekre, valamint a karbantartási költségek minél nagyobb hányadára és a társasházi felújítási alapokba befizetendő összegekre.

A lakbéremelés mértékénél figyelembe lett véve, hogy hosszútávon kell kialakítani olyan lakás- és lakbérrendszert, ami biztosítja a lakásállomány állagának nemcsak a megőrzését, de minőségének javítását is. Várhatóan a családok jövedelem-növekedése biztosítja a költségnövekedés fedezetét.

A rendelet módosítás elfogadásának társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása a lakásállomány minőségének javítása és az ehhez szükséges fedezet biztosítása a lakberek emelése által.

A 4. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.