

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2020. szeptember 24-én tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló önkormányzati rendelet módosítása

Iktatószám: 2269-2/2020. Melléklet: 1 db – rendelettervezet

A napirend előterjesztője: Kispál László alpolgármester

Az előterjesztést készítette: Rabitovszky Bernadett gazdasági főelőadó
(Városgondnokság)
Fritsiné Tímár Adrienn, a szociális iroda vezetője
dr. Vikor László, a hatósági és adóiroda vezetője

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság	SZMSZ. 1. melléklet III. C.) 4. pont
Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság	SZMSZ. 1. melléklet II. C.) 30. pont
Humán bizottság	SZMSZ. 1. melléklet I. C.) 6. pont

Meghívott:

-

Rendeletet kapja:

Bogyay László intézményvezető (Városgondnokság)

Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy megtörtént a Városgondnokság működésének felülvizsgálata, mely felülvizsgálat kiterjedt különösen az önkormányzati bérlakások kezelésére, az abból származó bevételek elérésére, és a bevételek felhasználására.

Megállapítást nyert, hogy indokolt volt a közös költség-tartozások jogszabályoknak megfelelő érvényesítése, továbbá a pályázati rendszeren alapuló és határozott időre szóló lakásbérleti jogviszonyok létesítése és rendszeres felülvizsgálata. Idővel a lakásbérleti jogviszonyok többsége e szabályoknak megfelelően működik.

A Városgondnokság hatékonyabb működésének forrásigényét szem előtt tartva arra is választ kerestünk, hogy mikor történt utoljára lakbéremelés. 2011-ben, az új lakásrendelet elfogadásakor 10 %-os lakbéremelés érintette az összkomfortos lakásokat, amelyre a Városgondnokság tett akkoriban javaslatot. Ezt megelőzően 2006. március 31-től léptek érvénybe átfogóan új díjtételek, így elegendő a 2007. évi kiindulóponthoz viszonyítani az inflációs változásokat. 2019-ig bezárólag 152,42 % volt a kumulált infláció. Ennek megfelelően az 52,42 % feletti díjemelés jelent inflációt meghaladó mértéket.

A Városgondnokság plusz bevételi igényét, és a korábbi emelések időpontjait alapul véve indokoltnak tartjuk a lakberek differenciált jellegű emelését. Az általános pénzbeli szociális ellátásainknál figyelembe vett rászorultsági feltételek mentén kívánjuk meghatározni a fizetendő díjakat, lakástípusonként kétféle lakbért megállapítva (kivéve a komfort nélküli és szükséglakásokat), amely megoldás teljesen egybevágh a lakástörvény vonatkozó szabályaival (az alábbiakban dőlt betűvel szedve).

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVII. törvény (továbbiakban: Törvény) 34. § (1) bekezdése értelmében Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

a) szociális helyzet alapján, vagy

b) költségelven, vagy

c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

Ugyanezen szakasz (3) bekezdése szerint 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 bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

A lakbértámogatásra (lakhatási települési támogatásra) való jogosultság feltételeit Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének a települési támogatásokról, valamint a szociális és gyermekvédelmi szolgáltatásokról szóló 1/2015 (II.20.) számú rendelete szabályozza.

A Törvény 34. § (6) bekezdése kimondja, hogy *ha a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlő (3) bekezdésben említett önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik, a bérbeadó - a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetének figyelembevételével - a fizetendő havi lakbér összegét az önkormányzati rendelet szerinti magasabb lakbérmértéknek megfelelően módosíthatja.*

Fentiekből következik, hogy a lakhatási támogatási ügyekben az önkormányzati szociális lakások bérlőit érintő döntés (közigazgatási határozat) kihat a fizetendő lakbér mértékére. Az ügyfeleknek elegendő a lakhatási támogatásra való jogosultságukat érvényesíteni, ezzel egyidejűleg a fizetendő lakbérük kérdése is megoldódik, hiszen a Szociális Iroda folyamatosan közli a döntéseit a Városgondnoksággal.

Fentieket célszerű számokkal is alátámasztani, amelyek az alábbiakban találhatóak, köztük a javasolt lakbéremelések összegeivel.

1. számú táblázat: Önkormányzati bérlakások komfortfokozat és ahhoz tartozó alapterület szerint, továbbá a pályázati kötöttséggel meglévő lakásaink:

Bérlakások	Lakásszám (db.)	Összes alapterület (m ²)
Összkomfortos	164	7864,49
Komfortos	218	10957,39
Félkomfortos	166	5179,45
Komfort nélküli	8	232,52
Szükséglakás	2	36,38
Összesen	558	24270,23

Pályázatok keretében megvásárolt, újonnan épített, kialakított lakások, melyek bevételi felhasználását pályázatok szabályozzák.	
DDOP	23
TIOP	19
Berek u. 10/A.	14
Függetlenség u. 34-36. sz.	5
Arany J. u. 1-3. sz.	6
Kazinczy u. 1. sz.	48
Széchenyi terv 1.	10
Széchenyi terv 2.	10
Összesen	135

A pályázatokkal érintett önkormányzati lakások lakbére is a rendeletünk szerinti mértékekkel kerül megállapításra, de az ilyen jogcímen érkező bevételeket külön kell nyilvántartani, és kötött a felhasználásuk. Ezért kerültek külön nevesítésre.

2. számú táblázat: önkormányzati bérlakások alapterülete, lakhatási támogatásra való jogosultság szerinti bontásban

Alapterület összesítés	Szociális bérlakások (m2)	Szociális bérlakás csökkentett lakbér (m2)	Költségelví bérlakások (m2)	Bevételnél figyelembe vehető előíráshoz tartozó alapterület (m2)	Pályázatos szociális lakások (m2)	Pályázatos szociális lakások csökkentett lakbér (m2)	Összes alapterület (m2)
Összkomfortos	3 218,48	294,79	156,23	3 669,50	3 910,99	284,00	7 864,49
Komfortos	6 302,72	2 044,15	72,50	8 419,37	2 076,69	461,31	10 957,37
Félkomfortos	3 740,53	1 438,92	-	5 179,45	-	-	5 179,45
Komfort nélküli	171,05	61,47	-	232,52	-	-	232,52
Szükséglakás	36,38	-	-	36,38	-	-	36,38
Összesen	13 469,16	3 839,33	228,73	17 537,22	5 987,68	745,31	24 270,21

2019-ben a folyó évi lakbér előírásokhoz viszonyítva 96 %-ban érkeztek bevételek, amelyek korábbi hátralékok kiegyenlítéséből is származtak, ezzel egyidejűleg 78 %-ban térítették meg a közös költséget a lakásbérlet. A lakbéremelést követően számolnunk kell ezen arányok csökkenésével, de várhatóan növekednek azok a bevételei a Városgondnokságnak, amelyekből tovább tudják fejleszteni a kommunális feladataik ellátásának személyi és tárgyi feltételeit.

3. táblázat: jelenlegi és tervezett lakbérek

Szociális bérlakás lakbérének jelenlegi mértékei					
	A	B	C	D	E
Komfort fokozat	Összkomfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli	Szükséglakás
Lakbér összege (Ft/m ² /hó)	177 Ft	139 Ft	108 Ft	95 Ft	83 Ft
50 m ² esetén *	8850 Ft	6950 Ft	5400 Ft	4750 Ft	4150 Ft
Szociális bérlakás lakhatási települési támogatásban részesülők esetén					
tervezett lakbér összege (Ft/m ² /hó)	270 Ft	210 Ft	135 Ft	100 Ft	100 Ft
50 m ² esetén *	13500 Ft	10500 Ft	6750 Ft	5000 Ft	5000 Ft
Szociális bérlakás lakhatási támogatásban NEM részesülők esetén					
tervezett lakbér összege (Ft/m ² /hó)	350 Ft	300 Ft	180 Ft	100 Ft	100 Ft
50 m ² esetén *	17500 Ft	15000 Ft	9000 Ft	5000 Ft	5000 Ft

*Az összehasonlítás érdekében került meghatározásra az 50 négyzetméter, a félkomfortos lakások jellemzően 35 négyzetméteres garzonlakások.

Korábban hatályos helyi szabályozásunkból adódóan 4 db önkormányzati lakás esetében még költségelví lakásbérleti szerződés van érvényben. A rendelettervezet ezen lakásokkal összefüggésben is tartalmaz lakbéremelést.

A jogszabálytervezetek előkészítésével egyidejűleg el kell végezni azok előzetes hatásvizsgálatát a jogalkotásról szóló törvénynek megfelelően, és annak eredményéről tájékoztatni kell a képviselő-testületet.

„A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

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

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

Jelen előterjesztésben eddig leírtak már részben választ adtak a fenti kérdésekre, de összefoglaló jelleggel mindegyikre kitérünk, az előírthoz képest fordított sorrendben.

Személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendeletervezetben leírtak megvalósításához nincs szükség plusz pénzügyi feltételre, azt minden érintett dolgozó a meglévő munkaköri feladatában látja el, a meglévő illetménye mellett. Tekintettel arra, hogy jelenleg is működő mechanizmusokra épül a folyamat, így csupán annyi többletmunkával jár, hogy a Városgondnokság is értesül a Szociális Iroda döntéseiről, amelyeket át kell vezetniük folyamatosan az érvényesített lakbéreken. Mivel 2021. január 1-jétől lép hatályba a rendeletervezet, kellő idő áll az adminisztratív felkészülésre is.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Jelen helyzetben nincs felsőbb szintű jogszabályban előírt jogalkotási kötelezettség, ilyen értelemben nem kell számolni az esetleges elmaradás következményeivel. Saját, jogalkotói elhatározásból ered.

Az elfogadás szükségességét az indokolja, hogy több mint 13 éve nem történt átfogó lakbéremelés. Ez olyan nagyságrendű elmaradás, amely nem összeegyeztethető a Városgondnokság feladataival, és azok finanszírozási igényeivel. Nem igazodik az aktuális lakásviszonyokhoz sem ez a díjstruktúra (további összegszerű részletezés az alábbi pontban található).

A hatásvizsgálati követelmények első kategóriájából a társadalmi, gazdasági és költségvetési hatások értelmezhetőek jelen jogszabálytervezetnél:

Az átfogó lakbéremelés nélkül eltelt több mint 13 év szinte feledtette a bérlőkkel, hogy ilyen változás megtörténhet. Ebből a „kényelmi helyzetből” most kiesnek egy időre a lakásbérlők, így társadalmi szinten biztos, hogy minden jogalkalmazónál és jogalkotónál panaszok jelentkeznek. E helyütt is felhívom a figyelmet arra, hogy a félkomfortos lakások esetében (tipikusan 35 m²-es garzonlakások a Kazinczy F., Engel A. utcákban és Anna Akna területén) mérsékeltebb az emelés aránya, mint a jobban felszerelt lakásoké.

Példaként említve egy 50 m² -es komfortos (pl. kökönyösi) szociális bérlakást, annak jelenleg 6.950 Ft a havi lakbére. Ez emelkedne 10.500 Ft-ra, ha a bérlő lakhatási támogatásra jogosult (de ehhez képest kevesebbet kell fizetne ténylegesen, hiszen havonta a Városgondnokság részére átutalt lakhatási támogatás lakbérként érvényesül, csökkenti annak fizetendő összegét). Ugyanezen lakás után pedig 15.000 Ft-ra

emelkedik a lakbér, ha a bérlő nem tud lakhatási támogatást érvényesíteni. Ez az összeg még stabilan a szociális lakbérkeretek között maradt, hiszen a piaci kínálat ennél sokkal magasabb lakbért követel.

Gazdasági szempontból a lakbér egy család létfenntartásának legalapvetőbb kiadása. Optimális esetben úgy kezelik, hogy a közműdíjakkal együtt havonta az első rendezendő fizetnivalók között szerepel. Az emeléssel járó összeget beilleszthetőnek tartjuk a rendszeres rezsikiadások közé, nem jelenthet elvonást más alapvető kiadások fedezetéből.

Költségvetési szempontból kiemelt szükséglet jelentkezett a Városgondnokságnál egyes kommunális feladatok hatékonyabb ellátása iránt. Pár évvel ezelőtt közel 1000 fő közmunkás dolgozott városunkban, jelenleg ez a szám 215 fő körül alakul. A munkanélküliek száma is stagnál, nincs megfelelő személyi állomány, akikkel minőségi munkát lehetne végeztetni. Így megfelelő végzettségű és gyakorlattal rendelkező munkavállalókat kellene felvenni a Városgondnoksághoz, vagy vállalkozásokkal elvégeztetni az adott építési, felújítási munkákat. Ehhez többletforrásra van szükség költségvetési oldalon. Várhatóan 26,2 millió forint többlet lakbérelőírást jelentenek az új díjtételek. A lakbérfizetési morál esetleges változásáról 2021 első félévét követően tud beszámolni a Városgondnokság.

A rendelettervezet kizárólag a módosítani kívánt önkormányzati rendelet új mellékletét tartalmazza, így a fent leírtakat a jogszabálytervezet indokolásaként is kérem tekinteni.

Fentieket mérlegelve, a bizottsági vélemények ismeretében kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a mellékelt rendelettervezetről.

Komló, 2020. szeptember 16.

Kispál László
alpolgármester

**KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
../2020. (.....)
ö n k o r m á n y z a t i r e n d e l e t e**

**az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 17/2011. (VI.24.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 17/2011. (VI.24.) önkormányzati rendelet 1. melléklet helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez az önkormányzati rendelet 2021. január 1-jén lép hatályba.

Komló, 2020. szeptember 24.

Polics József
polgármester

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

1. melléklet a/2020. (.....) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet a 17/2011. (VI.24.) önkormányzati rendelethez

SZOCIÁLIS BÉRLAKÁS					
	A	B	C	D	E
1. Komfort-fokozat	Össz-komfortos	Komfortos	Fél-komfortos	Komfort nélküli	Szükség-lakás
2. Lakbér összege lakhatási települési támogatásban részesülő bérlő esetében (Ft/m²/hó)	270,-	210,-	135,-	100,-	100,-
3. Lakbér általános összege (Ft/m²/hó)	350,-	300,-	180,-	100,-	100,-
KÖLTSÉGELVŰ BÉRLAKÁS					
	A	B	C	D	E
1. Komfort-fokozat	Össz-komfortos	Komfortos	Fél-komfortos	Komfort nélküli	Szükség-lakás
2. Lakbér összege Ft/m²/hó	650,-	400,-	-	-	-

”