

Száma: HAJ/1407-9/2023.

Előkészítő: Dr. Szombati Ágnes önkormányzati és igazgatási irodavezető, Máróné Kányási Annamária szociális csoportvezető

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS

az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (IV. 24.) Önkormányzati Rendelet módosításáról

Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (IV. 24.) Önkormányzati Rendelet (a továbbiakban: Rendelet.) utóbbi két módosítását – 2022. évben a bérleti díjak, míg 2021. évben a jövedelemhatárok – a **piaci, gazdasági helyzethez történő igazítása indokolta.**

A Képviselő-testület 370/2022. (XI. 24.) számú Képviselő-testületi Határozatával elfogadta a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal Szociális Csoportjának a 2017. január 01. napjától 2022. október 19. napjáig tartó időszakra vonatkozó beszámolóját a **lakásgazdálkodási tevékenységről**, és az előterjesztésben 1.)-3.) pontban megfogalmazott **javaslatokat támogatta.**

A központi kormányzat által 2022. és 2023. évben is emelésre került a **minimálbér (237.105 Ft)** és a **garantált bérminimum (296.400 Ft)** összege, melynek okán a jövedelemhatárok emelése vált újra indokolttá.

| Év | Minimálbér havi összege | Garantált bérminimum havi összege | Közfog. bérminimum havi összege | Jövedelemhatár a Rendeletben | | | | | |
|------|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------|-------------|-------|---------------------------|-------|
| | | | | Családban élő | | Egyedülálló | | Gyermekeit egyedül nevelő | |
| 2010 | 73 500 | 89 500 | | 200 | 57000 | 250 | 71250 | 200 | 57000 |
| 2011 | 78 000 | 94 000 | 57 000 | 200 | 57000 | 250 | 71250 | 200 | 57000 |
| 2012 | 93 000 | 108 000 | 71 800 | 200 | 57000 | 250 | 71250 | 200 | 57000 |
| 2013 | 98 000 | 114 000 | 75 500 | 200 | 57000 | 250 | 71250 | 200 | 57000 |
| 2014 | 101 500 | 118 000 | 77 300 | 200 | 57000 | 250 | 71250 | 200 | 57000 |
| 2015 | 105 000 | 122 000 | 79 155 | 200 | 57000 | 250 | 71250 | 225 | 64125 |
| 2016 | 111 000 | 129 000 | 79 155 | 200 | 57000 | 250 | 71250 | 225 | 64125 |
| 2017 | 127 500 | 161 000 | 81 530 | 200 | 57000 | 250 | 71250 | 250 | 71250 |
| 2018 | 138 000 | 180 500 | 81 530 | 200 | 57000 | 250 | 71250 | 250 | 71250 |
| 2019 | 149 000 | 195 000 | 81 530 | 200 | 57000 | 250 | 71250 | 250 | 71250 |
| 2020 | 161 000 | 210 600 | 81 530 | 200 | 57000 | 250 | 71250 | 250 | 71250 |
| 2021 | 167 400 | 219 000 | 81 530 | 215 | 61275 | 280 | 79800 | 280 | 79800 |
| 2022 | 200 000 | 260 000 | 100 000 | 215 | 61275 | 280 | 79800 | 280 | 79800 |
| 2023 | 232 000 | 296 400 | 116 000 | 215 | 61275 | 280 | 79800 | 280 | 79800 |

A Magyarország biztonságát szolgáló egyes törvények módosításáról szóló 2022. évi L. törvény módosította a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény egyes rendelkezéseit. A módosítás kiemeli az egyéni és hozzátartozói felelősség szerepét, valamint a szociális támogatások számításai alapjaként az „öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összege” helyett a „**szociális vetítési alap**”-ot határozza meg. Ennek okán a Rendeletben szereplő „mindenkori öregségi nyugdíjminimum” szövegrészt „szociális vetítési alap” szövegrészre szükséges cserélni, összegük továbbra is **28.500 Forint.**

I. Jövedelemhatár

A Rendelet 9. § (1) bekezdése szerint **szociális** helyzet alapján önkormányzati bérlakásra az a személy jogosult, akinek az **egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme nem haladja** meg a 28.500,- Ft alábbiakban megjelölt százalékát:

| | Hatályos | Javasolt | |
|--|--------------------|--|---------------------------|
| | | | |
| csalásban élők esetében - vele együttköltözőket számítva - | 215 % 61.275 Ft | 400 % 114.000 | gar.bérmin. számolva |
| egyedülálló | 280 % 79.800 Ft | 550 % 156.750,- Ft | minimálbérrel számolva |
| gyermektelen fiatal házaspár esetében | 280 % 79.800 Ft | kategória törlése | |
| gyermekét, gyermekeit egyedül nevelő szülő esetében | 280 % 79.800 Ft | 410 %,- Ft 116.850 Ft | gar.bérmin. számolva |

Példák egy főre jutó nettó jövedelem alakulására **egy 4 tagú család** esetén, amennyiben mindkét szülő dolgozik:

- garantált bérminimum: (nettó 237.105 Ft + nettó 197.106 Ft) / 4 + 26.600 Ft családtám. = **115.203 Ft/fő**
- minimálbér: (nettó 194.279 Ft + nettó 154.280 Ft) / 4 + 26.600 Ft családtám. = **93.790 Ft/fő**

Példák egy főre jutó nettó jövedelem alakulására **egy 3 tagú család** esetén, amennyiben az egyedülálló szülő dolgozik:

- garantált bérminimum: (nettó 237.105Ft+80.000Ft gyermektartás+26.600Ft családtám.)/3=**114.568 Ft/fő**
- minimálbér: (nettó 194.279 Ft+80.000 Ft gyermektartás+26.600 Ft családtám.) / 3 = **100.293 Ft/fő**

II. Piaci alapú bérbeadás

A Rendelet korábbi módosítását követően a piaci alapon bérbe adott lakás esetén a bérleti szerződés **1 éves** határozott időtartamra köthető. A Hivatal tapasztalata szerint az időtartam **sokak számára túl rövid**, így végül nem adják be pályázatukat a versenytárgyaláshoz.

Javasoljuk, hogy a bérleti szerződés **további 1 évvel** meghosszabbítható legyen, abban az esetben, ha a bérlő a szerződés **lejártát megelőző második hónap 15. napjáig kérelmezi**, az általa korábban a versenytárgyaláson vállalt és a bérleti szerződésben rögzített **havi bérleti díj 20 %-kal** történő emelését elfogadja, és azt legalább **3 hónapra előre egy összegben** megfizeti a bérleti szerződés lejártá előtti második hónapban.

Javasoljuk továbbá – a pályázók számának és a bérleti díj mértékének növelése érdekében –, hogy a versenytárgyaláson vállalt, **előre egyösszegben** megfizetendő bérleti díj, legalább hat havi helyett **legalább három havira csökkenjen**.

III. Hirdetmény közzététel

A Rendelet 5. § (2) bekezdése szerint a pályázati hirdetményt a lakás **megüresedésétől** 30 napon belül ki kell függeszteni.

Ez a szabály problémát jelenthet a nem meghosszabbítható piaci jellegű bérbeadásnál, amennyiben a bennlakó szeretné újból – természetesen a legmagasabb egyösszegű bérleti díj ajánlat mellett – versenytárgyaláson megpályázni a bérletet, hiszen neki a jelenlegi rendelkezés alapján ki kellene költöznie a lakásból a meghirdetését megelőzően.

A rendelkezést az alábbira javasolt módosítani

„5. § (2) A **pályázati hirdetményt a lakás megüresedésétől** – a bérbeadás céljára épített lakások esetében az épület használatbavételi engedélyének kiadásától számított – vagy piaci jellegű bérbeadás esetén a bérleti jogviszony lejártát megelőző 30 napon belül ki kell függeszteni.”

IV. Szükséglakás

| Jelenlegi szabályozás | Javasolt feltételek |
|--|---|
| legfeljebb 6 hónapos határozott időre | legfeljebb 12 hónapos határozott időre |
| életveszélyessé minősített lakás, elemi csapás bekövetkezte vagy bűncselekmény áldozataként elszenvedett élethelyzet miatt a lakhatása lehetetlenné vált | életveszélyessé minősített lakás, elemi csapás bekövetkezte vagy bűncselekmény áldozataként elszenvedett élethelyzet, előre nem látható hirtelen bekövetkező esemény miatt a lakhatása lehetetlenné vált vagy létfenntartása veszélyeztetve van |
| az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum másfélszeresét, egyedülálló esetén a kétszeresét | az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap háromszorosát (85.500,- Ft), egyedülálló esetén négyszeresét (114.000,- Ft) |

V. Kategória

A Képviselő-testület novemberben támogatta a **megtakarítást kötelezővé tevő új bérlemény kategória kigondolását**, a fiatalok igénye okán, ami ötvözi a Fecskeotthon és Fecskelakások szabályrendszerét azzal, hogy legyen bérleti díj, de 2 év után további 1 évre meghosszabbítható legyen a lakáspénztári-megtakarítás gyűjtését, felhasználását segítve. Ez a kategória bevezetésre kerülhetne a Bethlen Gábor krt. 41-43-45. szám alatti társasház valamelyikében, azok üresedése után.

| | Fecskelakás | Fecskeotthon | Javasolt új kategória |
|--|---|---|--|
| Cím | Bocskai utca 79. | Bocskai utca 98. | Bethlen Gábor krt. 41. (6 lakás) |
| Időtartam | 5 + 1 év | 2 év | 3 + 1 év |
| Benyújtók köre | házaspárok, élettársak | - | - |
| Életkor | egyik fél még nem töltötte be a 32. életévét | nem töltötte be a 30. életévét | egyik fél még nem töltötte be a 32. életévét |
| Lakóhely | egyik fél bejelentett lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkezik Hajdúnánáson | 15 napon belül a lakásban állandó lakóhelyet létesít | egyik fél bejelentett lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkezik Hajdúnánáson |
| Foglalkoztatási jogviszony | egyik fél három hónapot meghaladó folyamatos foglalkoztatásra irányuló jogviszonnyal rendelkezik | munkaviszonnyal rendelkezik vagy az e rendelet alapján nyújtott valamely ösztönző támogatásban részesül, | hat hónapot meghaladó folyamatos foglalkoztatásra irányuló jogviszonnyal rendelkezik |
| Jövedelem | az egy főre jutó havi nettó jövedelem eléri a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 200 %-át (57.000 Ft/fő) | nincs jövedelemhatár | az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladhatja meg a szociális vetítési alap tizenkétszeresét (342.000 Ft/fő) |
| Bérleti díj (Ft/m²/hó) | 300 Ft 5 évig 610 Ft 5 év után | nincs | 900 Ft 2023-ban 1000 Ft 2024-ben 1100 Ft 2025-ben 1500 Ft 3 év után |
| Vállalás | minimum 20.000 Ft | minimum 10.000 Ft 50 órás önkéntes munka | minimum 20.000 Ft/fő |
| Versenytárgyalás | nincs | nincs | nincs |

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT (a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatásai, különösen:

1. **Társadalmi hatásai:** A jövedelmi határok emelése által szélesebb körben tudnak pályázni a szociálisan rászoruló személyek. Az új bérleti kategória a fiatalok részéről megnövekedett bérlakások iránti igényt elégítheti ki, mely hozzájárul a városban maradásukhoz, családalapításukhoz.
2. **Gazdasági hatásai:** nincsenek
3. **Költségvetési hatásai:** nincsenek
4. **Környezeti következményei:** nincsenek.
5. **Egészségi következményei:** nincsenek.
6. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:** nincsenek
7. **A jogszabály megalkotásának szükségessége:** A gazdasági helyzethez történő igazodás, jövedelemhatárok korrigálása. Jogszabály és a lakásállomány változásól eredő módosítások átvezetése.
8. **A jogalkotás elmaradásának várható következményei:** Kimaradhatnak a pályázati lehetőségből azon személyek, családok, akiknél az egy főre jutó jövedelem a minimálbér és a garantált bérminimum emelése okán növekedett, de továbbra sincs lehetőségük saját lakást vásárolni.
9. **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** a feltételek biztosítottak.

A fentiek alapján előterjesztem az alábbi

HATÁROZATI JAVASLAT -ot:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Polgármestere az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (IV. 24.) Önkormányzati Rendelet módosításáról szóló .../..... (.....) Önkormányzati Rendeletet megalkotja.

Felkéri a jegyzőt, hogy a rendelet kihirdetéséről gondoskodjon.

Felelős: Dr. Kiss Imre jegyző

Határidő: 2023. február 28.

Hajdúnánás, 2023. február 15.

Szólláth Tibor
polgármester