**Csongrád Város Polgármesterétől**

Száma: Szo/942-1/2021

Témafelelős: Vinczéné Dudás Katalin

***ELŐTERJESZTÉS***

***Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének***

***hatáskörében eljáró Polgármester döntéséhez***

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

A Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésének felhatalmazása alapján, veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat-és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

**Mindezekre figyelemmel, a következőket terjesztem elő:**

A képviselő-testület 2015. októberében alkotta meg és fogadta el a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésérőlszóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: R.), mely 2016. január 01. napjától lépett életbe. Ez a rendelet szabályozza a bérbeadás módjait, a bérleti jogviszony időtartamát, a lakbér mértékét, valamint a lakáspályázati rendszert is.

A Szociális és Lakásügyi Iroda folyamatosan figyelemmel kíséri az aktuális lakáspiaci helyzetet, a bérlakás állomány állapotát, a bérlők szociális körülményeit, a jogszabályváltozásokat és rendeletmódosításra vonatkozó javaslattal él a képviselő-testület felé.

A rendelet elfogadása óta a Polgármesteri Hivatal szervezeti egységei és a képviselő-testület bizottságainak a neve is megváltozott, ezért szükséges a R.-ben történő átvezetése.

**Javaslom,** hogy a R. 4.§ (1) bekezdés c) pontjábana **„**Szociálpolitikai irodája**”** szövegrész helyébe a **„Szociális és Lakásügyi Irodája”** szövegrész lépjen.

**Javaslom,** hogy a R. 38.§ (2) bekezdésében a „Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság” szövegrész helyébe a **„Városgazdasági, Ügyrendi-és Összeférhetetlenségi Bizottság ”** szövegrész lépjen**.**

**Javaslom,** hogy a R 44.§ (1) bekezdésében a „Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság” szövegrész helyébe a **„Városgazdasági, Ügyrendi-és Összeférhetetlenségi Bizottság ”** szövegrész lépjen**.**

A szociális helyzet alapján történő bérbeadás egyik feltétele, hogy az egy főre jutó havi jövedelem nem haladhatja meg a nyugdíjminimum 500 %-át, mely 2015. év óta nettó 142.500 Ft.

Az öregségi nyugdíj legkisebb összege 2008. január 01. óta változatlanul 28.500 Ft. A nyugdíjak, nyugdíjszerű ellátások, a kötelező legkisebb munkabér (minimálbér), garantált bérminimum évente emelkedik. Az alábbi táblázat 2016. január 01. napjától megnövekedett béreket mutatja be:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2016.** | **2017.** | **2018.** | **2019.** | **2020.** | **2021.** |
| **minimálbér (bruttó)** | 111.000 Ft | 127.500 Ft | 138.000 Ft | 149.000 Ft | 161.000 Ft | 167.400 Ft |
| **garantált bérminimum (bruttó)** | 129.000 Ft | 161.000 Ft | 180.500 Ft | 195.000 Ft | 210.600 Ft | 219.000 Ft |

A jelenleg hatályos R. több alkalommal is módosításra került az elfogadása óta, azonban az egy főre jutó jogosultsági jövedelemhatár legmagasabb összege 2016. óta változatlanul 142.500 Ft.

Nemcsak a bérek emelkedtek az elmúlt esztendőkben, hanem a háztartások kiadásai is (pl. az élelmiszerek, tartós fogyasztási cikkek, szolgáltatások, üzemanyagok, rezsiköltségek). Az infláció mértéke az elmúlt években 3,3 % körül alakult.

A fentiekben részletezett indokok miatt szükségesnek tartom a szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a jogosultsági jövedelemhatár megemelését a nyugdíjminimum 500 %-ról (142.500 Ft-ról) 550 %-ra (156.750 Ft-ra).

**Javaslom, hogy a R. 7.§ (1) bekezdés b.) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lépjen:**

b) a pályázónak, illetőleg a vele együtt költöző személyeknek az egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg a **nyugdíjminimum 550%-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) és bb)pontja helyébe az alábbi rendelkezés lépjen:**

ba) egyedül élő pályázó esetén a havi jövedelme el kell, hogy érje a nyugdíjminimum 250%-át, de nem haladhatja meg a **nyugdíjminimum** **550 %-át**.

bb) család esetén az egy főre jutó havi jövedelem el kell, hogy érje a nyugdíjminimum 200%-át, de nem haladhatja meg **a nyugdíjminimum 550 %-át.**

**Javaslom, hogy a R. 11.§ (1) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lépjen:**

b) a pályázónak, illetőleg a vele együttköltöző személyeknek az egy főre jutó havi jövedelme nem haladhatja meg a **nyugdíjminimum 550%-át.**

A jövedelemszámításnál „A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról” szóló 1993. évi III. törvény 10. § (2)-(5) bekezdések rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

2020. november 01. napjától került bevezetésre a R. 20. § (5a) bekezdésében az emelt összegű lakbér azon bérlőink vonatkozásában, akik már nem jogosultak szociális bérlakásra a megemelkedett jövedelmük miatt. Esetükben a lakásbérleti szerződés 2 év időtartamra kerül megkötésre.

Tapasztalataink szerint az az egyedül élő személy, aki hosszú évtizedek óta szakmunkásként dolgozik, vagy aki házas/élettárs elhalálozása miatt maradt egyedül, a havi jövedelme könnyen meghaladhatja a 171.000 Ft-ot. Köztudott, hogy egy jövedelemből a létfenntartás költségesebb, mint kettő vagy több keresettel rendelkező háztartás esetén. Ezért indokoltnak tartom az egyfős háztartás esetén az eltérő jövedelemhatár - nyugdíjminimum 700 %-ában (199.500 Ft) való- meghatározását is.

**A fenti rendelkezésekkel összhangban javaslom, hogy a R. 20.§ (5a) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lépjen:**

(5a)ha a bérlő illetve a vele együtt lakó személyek egy főre jutó havi jövedelme meghaladja a **nyugdíjminimum 550 %-át** (156.750 Ft), de nem haladja meg a nyugdíjminimum 600 %-át (171.000 Ft-ot), **egyedül élő esetén a** **nyugdíjminimum 700 %-át (199.500 Ft)** és vagyonnal nem rendelkeznek, a lakásbérleti szerződés 2 év időtartamra kerüljön megkötésre az 5. számú mellékletben szereplő emelt összegű bérleti díj megfizetése mellett. Amennyiben a megnövekedett jövedelmi viszonyok 2 év múlva is fenn állnak, ezen körülmény a bérbeadó részéről egyoldalú felmondási oknak minősül, és a bérlőnek 60 napon belül ki kell költöznie a bérleményből.

**Javaslom, hogy a R. 1. sz. függelékének m) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lépjen:**

m) a pályázó és a vele együtt költöző személyek egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg a **nyugdíjminimum 550 %-át (156.750 Ft**) (1 pont)

**Javaslom, hogy a R. 2. sz. függelékének k-l) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lépjen:**

k) egyedül élő esetén havi jövedelme 71.250 – **156.750**,- Ft között van (3 pont)

l) család esetén az egy főre jutó havi jövedelem 57.000- **156.750**,- Ft között van. (3 pont)

**Javaslom, hogy a R. 3. sz. függelékének k) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lépjen:**

k) a pályázónak, illetve családjában az egy főre jut havi jövedelem **156.750**,- Ft alatt van (3 pont)

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

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 utóbbi évek 3,3 %-os inflációja, a folyamatosan növekedő munkabérek szükségessé tették a lakáspályázati rendszerben a szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a jogosultsági jövedelemhatár legmagasabb összegének megemelését.

***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:***

Javaslatomban részleteztem a rendelet megalkotásának szükségességét.

***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.

Csongrád, 2021. június 9.

Bedő Tamás

 polgármester

**Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének**

**12/2021. (VI.11.) önkormányzati rendelete**

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

*(t e r v e z e t)*

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében a polgármester a katasztrófavédelemről szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskörében, valamint Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § /1/ - /2/ és 36. § (2) bekezdésébe foglalt felhatalamazása alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § /1/ bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az a következőket rendeli el.

**1*.*§A rendelet 4.§ (1) bekezdés c)pontjában** a „Szociálpolitikai irodája” szövegrész helyébe a

 „Szociális-és Lakásügyi Irodája” szövegrész lép.

* + - 1. **§ A rendelet 7.§ (1) bekezdés b.) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

b) a pályázónak, illetőleg a vele együtt költöző személyeknek az egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg a nyugdíjminimum 550%-át,

A jövedelem számításánál a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 10.§ (1)-(5) bekezdések rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

**3.§ A rendelet 9.§ (1) bekezdés ba) és bb) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

ba) egyedül élő pályázó esetén a havi jövedelme el kell, hogy érje a nyugdíjminimum 250%-át, de nem haladhatja meg a nyugdíjminimum 550 %-át.

bb) család esetén az egy főre jutó havi jövedelem el kell, hogy érje a nyugdíjminimum 200%-át, de nem haladhatja meg a nyugdíjminimum 550 %-át**.**

**4.§ A rendelet R. 11.§ (1) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

b) a pályázónak, illetőleg a vele együtt költöző személyeknek az egy főre jutó havi jövedelme nem haladhatja meg a nyugdíjminimum 550%-át.

A jövedelemszámításnál a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 10. § (2)-(5) bekezdések rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

**5.§ A rendelet 20.§ (5a) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

(5a)ha a bérlő, illetve a vele együtt lakó személyek egy főre jutó havi jövedelme meghaladja a nyugdíjminimum 550 %-át (156.750 Ft), de nem haladja meg a nyugdíjminimum 600 %-át (171.000 Ft-ot), egyedül élő esetén a nyugdíjminimum 700 %-át (199.500 Ft) és vagyonnal nem rendelkeznek, a lakásbérleti szerződés 2 év időtartamra kerüljön megkötésre az 5. számú mellékletben szereplő emelt összegű bérleti díj megfizetése mellett. Amennyiben a megnövekedett jövedelmi viszonyok 2 év múlva is fenn állnak, ezen körülmény a bérbeadó részéről egyoldalú felmondási oknak minősül, és a bérlőnek 60 napon belül ki kell költöznie a bérleményből.

**6.§ A rendelet 38.§ (2) bekezdésében** a „Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság” szövegrész

 helyébe a „Városgazdasági, Ügyrendi-és Összeférhetetlenségi Bizottság ” szövegrész lép.

**7. §** **A rendelet 44.§ (1) bekezdésében** a „Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság” szövegrész helyébe a „Városgazdasági, Ügyrendi-és Összeférhetetlenségi Bizottság ” szövegrész lép.

**8.§ A rendelet 1. sz. függelékének m) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

m) a pályázó és a vele együtt költöző személyek egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg a nyugdíjminimum 550 %-át (156.750 Ft) (1 pont)

**9.§ A rendelet 2. sz. függelékének k-l) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

k) egyedül élő esetén havi jövedelme 71.250 – 156.750,- Ft között van (3 pont)

l) család esetén az egy főre jutó havi jövedelem 57.000- 156.750,- Ft között van. (3 pont)

**10.§ A rendelet 3. sz. függelékének k) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

k) a pályázónak, illetve családjában az egy főre jut havi jövedelem 156.750,- Ft alatt van (3 pont)

**Záró rendelkezés**

**11.§** (1) Ez a rendelet 2021. június 15. napján lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Bedő Tamás Dr. Juhász László

polgármester jegyző

**Záradék:**

A rendelet kihirdetésének napja 2021. június 11.

Dr. Juhász László

 jegyző

**INDOKOLÁS**

*Csongrád Városi Önkormányzat**…/2021 (VI.8.) önkormányzati rendeletéhez*

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 2015. október hónapban alkotta meg és fogadta el új lakásrendeletét, a *lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015 (X.27.) önkormányzati rendeletet.* Ez a rendelet szabályozza a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeit, a bérleti jogviszony időtartamát, a lakbér mértékét és a lakáspályázati rendszert is.

**1.§,6.§-7.§** A rendelet elfogadása óta a Polgármesteri Hivatal szervezeti egységei és a képviselő-testület bizottságainak a neve is megváltozott, ezért szükséges a R.-ben történő átvezetése.

**2.§-4.§, 8.§-10.§** A szociális helyzet alapján történő lakáspályázati rendszer egyik eleme az egy főre jutó havi jövedelem legmagasabb összegének meghatározása. A pályázónak, illetőleg a vele együtt költöző személyeknek az egy főre jutó havi jövedelme nem haladhatja meg a nyugdíjminimum 500%-át. (142.500 Ft). Ez a jövedelemhatár 2016. január 01. napjától változatlan, ugyanakkor a nyugdíjak, nyugdíjszerű ellátások, a kötelező legkisebb munkabér (minimálbér), garantált bérminimum összege évről-évre emelkedik a mindennapi megnövekedett kiadások mellett. Ez tette indokolttá a jogosultsági jövedelemhatár megemelését a nyugdíjminimum 550%-ra (156.750 Ft).

**5.§** A bérleti jogviszony időtartamára vonatkozó rendelkezéseket a rendelet 20.§-a foglalja magába.

2020. november 01. napjától a lakásbérleti szerződés 2 év időtartamra kerül megkötésre azon bérlők vonatkozásában, ahol az egy főre jutó havi jövedelem magasabb, mint 142.500 Ft, de nem haladja meg a nyugdíjminimum 600 %-át(171.000 Ft-ot). Egyfős háztartásban a létfenntartás költségesebb, mint kettő vagy több keresettel rendelkező háztartásban. Ezért indokolt egyedül élő személy esetén az eltérő jövedelemhatár - nyugdíjminimum 700 %-a - meghatározása.