**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének**

**2025. szeptember 29-i ülésére**

**Javaslat**

**a lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a**

**lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010.**

**(XII.1.) önkormányzati rendelet módosítására**

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások állománya jelenleg 1.772 db szociális helyzet alapján bérbe adott lakott ingatlant tartalmaz. A bérleményekben hosszabb ideje élők jövedelmi, vagyoni helyzetére vonatkozóan eddig nem álltak rendelkezésre információk. A háztartások ezen körülményeinek megvizsgálásra a jogi felhatalmazást a Közgyűlés 2024. novemberi ülésén a lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: lakásrendelet) 2025. január 1. napjától történő módosításával biztosította. A Szociális és Lakás Bizottság a 297/2024. (XII.18.) SzLB. sz. határozatában felkérte a polgármestert, hogy a bérleményeket használók teljes körű jövedelmi és vagyoni viszonyainak feltárása érdekében tegye meg a szükséges intézkedéseket. A Polgármesteri Hivatal szervezetébe 2025. január 1. napjától beintegrálásra kerültek a bérlakás-állománnyal kapcsolatos kezelői feladatok, elvégzésükre új iroda szintű szervezeti egység, a Bérleménykezelési Iroda jött létre. Az Iroda munkatársai 2025. június 30. napjáig a szociális helyzet alapján bérbe adott bérlakásokban - a szokásos bérleményellenőrzési feladatokon túlmenően - környezettanulmányt végeztek a bérleményeket használók teljes körű jövedelmi és vagyoni viszonyainak feltárása céljából. Az átfogó felmérés adatai alapján a bérlakásban élő háztartások közül jelenleg 132 olyan család van, ahol az egy főre jutó havi jövedelem meghaladja a nettó 400.000,- Ft-ot. Az általuk lakott bérlakás jelenleg megállapított átlagos lakbérének mértéke 28.087,- Ft/hónap. Jelenleg 29 család részére - a lakbértámogatási rendszer igénybevétele alapján - a lakásrendelet szerinti minimálisan fizetendő havi 1.425,- Ft összegű lakbér került megállapításra. Bérlakásban egyedül élő öregségi nyugellátásban részesülők száma 289 fő, esetükben a havi átlagos nyugdíj összege 189.435,- Ft.

A szombathelyi önkormányzati bérlemények lakbérének megállapítása a lakásrendeletben meghatározottak szerint, a rendelet mellékletét képező pontszámítási rendszer alapján történik. A lakbérek utoljára 2008. évben kerültek megemelésre (ezzel egy időben módosult a lakbértámogatás mértéke is), majd 2011. január 1. napjától 20 %-kal csökkentésre. A lakásrendelet alapján a lakbéreket 2012. évtől kezdődően minden év január első napjától a nyugdíjminimum előző évi emelésének százalékos mértékével kell növelni. A nyugdíjminimum összege 2008. óta nem változott, így ezen rendelkezés alapján a lakbérek összege sem emelkedett.

Az önkormányzati bérlakások átlagos lakbére az alábbiak szerint alakul:

- 40 m2 alatti bérlemény esetén: **572,- Ft/m2/hónap** (a bérlakás-állományban 810 db ilyen lakás van, ezek átlagos lakbére 16.006,- Ft/hónap),

- 40 m2 feletti bérlemény esetén: **608,- Ft/m2/hónap** (a bérlakás-állományban 1.333 db ilyen lakás van, ezek átlagos lakbére 32.852,- Ft/hónap).

Ugyanakkor a magántulajdonban lévő lakóingatlanok bérbeadása során a lakás nagyságára kivetített bérleti díj havi összege az elmúlt években jelentősen megemelkedett, a kiadott lakások nagyságának és havi bérleti díjának összefüggését illetően az adatok Vas vármegyére vonatkoztatva állnak rendelkezésre.

A piaci alapon bérbeadott ingatlanok esetében az átlagos albérleti díjak az alábbiak:

- 40 m2 alatti lakás esetében **3.700,- Ft/m2/hónap**,

- 40 m2 feletti lakás esetében: **3.000,- Ft/m2/hónap**.

Amennyiben az elmúlt 14 év alatt az önkormányzati ingatlanok lakbére csak a mindenkori éves infláció mértékét követte volna, 2025. évre a lakbér összege a 40 m2 alatti bérlakások esetében 1.055,- Ft/m2/hónap, míg a 40 m2 feletti bérlakások vonatkozásában 1.122,- Ft/m2/hónapra emelkedett volna.

A bérlakások lakbéréből befolyt összeg 2024. évben 583.489.944,- Ft volt, amely összeg a bérlők által vállalt felújítási költségek lakbérben történő beszámításának összegét is tartalmazza. Az önkormányzat lakbérbevétele az elöregedő bérlakásállomány ingatlanjainak üzemeltetési-, karbantartási- és felújítási költségeit nem képes fedezni, a lakásállomány bővítésére pedig végképp nem biztosít fedezetet.

A lakásrendelet alapján az önkormányzati ingatlanok többségének bérbeadása a kérelmezők szociális helyzetére tekintettel történik. A bérleti szerződés meghosszabbításának feltételrendszerében azonban a szociális rászorultság jövedelmi kritériumának vizsgálata nem szerepel. A jelenlegi szabályozás nem képes lekövetni a családok élet- és jövedelmi helyzetében - a bérbeadást követő évtizedekben - bekövetkező változást, így előfordulhat, hogy a bérlakásban lakó háztartás szociális rászorultság hiányában is szociális alapú lakbért fizet.

**Annak érdekében, hogy az önkormányzati bérlakás-gazdálkodás társadalmilag igazságosabbá, a bérlakások hasznosítása rugalmasabbá váljon, továbbá, hogy a bevételek növelésével a bérlemények karbantartására minél több forrás kerüljön biztosításra, az alábbi javaslatot teszem:**

1. A **lakbérek 50 %-os mértékben történő egységes emelése** 2026. január 1. napjától a lakásrendeletben szabályozott összes jogcímen bérbeadott önkormányzati lakás vonatkozásában, azzal, hogy a minimum fizetendő lakbér havi 5.000,- Ft-ban kerül megállapításra.

A módosítás következtében az átlagos lakbér:

- 40 m2 alatti bérlakás esetében 572,- Ft/m2/hónap összegről **858,- Ft/m2/hónap** összegre,

- 40 m2 feletti lakások esetében 608 Ft/m2/hónap összegről **912 Ft/m2/hónap** összegre

növekszik (azzal, hogy a ténylegesen fizetendő összeg a lakbértámogatás összegével csökken),

ami azt eredményezi, hogy:

- egy **28 m2** alapterületű, összkomfortos lakás **átlagos havi lakbére 16.006,- Ft-ról 24.009,- Ft-ra növekedne**, azzal, hogy a különbözetet a lakbértámogatás csökkentheti;

- egy **54 m2** alapterületű, összkomfortos, kétszobás lakás **átlagos havi lakbére 32.852,- Ft-tól havi 49.278,- Ft**-ra növekedne, azzal, hogy a különbözetet a lakbértámogatás csökkentheti.

Konkrét példák a lakbéremelés hatásaira, tényleges élethelyzetekre vetítve:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **bérlakás jellemzői** | **jelenlegi lakbér** | **50%-kal emelt lakbér** | **háztartás létszáma** | **egy főre jutó nettó havi jövedelem** | **plusz havi kiadás összege** |
| 54 m2-es, összkomfortos, lakótelepi lakás | 29.519,- Ft, lak-bértámogatással 14.169,- Ft | 44.278,- Ft, lak-bértámogatással 21.263,- Ft | 3 fő | 57.172,- Ft | 7.094,- Ft |
| 48 m2-es, összkomfortos, belvárosi lakás | 30.202,- Ft | 45.303,- Ft | 5 fő | 303.239,- Ft | 15.101,- Ft |

A módosítás becsült többlet költségvetési hatása a 2024. évi adatok alapján évi 292 M Ft, amely összeg tartalmazza a

a bérlők által vállalt felújítási költségek lakbérben történő beszámításának összegét is.

1. **Piaci alapon történő bérbeadás bevezetése**

Az új bérbeadási jogcím alapján történő bérbeadás szabályai az alábbiak szerint foglalhatók össze:

1.) üres lakások esetén:

* a lakásügyekkel foglalkozó bizottság dönt arról, hogy a megüresedett lakás piaci vagy szociális alapon kerüljön hasznosításra,
* piaci alapon történő bérbeadásnál a minimális egy főre jutó havi jövedelem a mindenkori bruttó minimálbér 140%-a (jelenleg 407.120,- Ft), jövedelemplafon nincs,
* a bérlakás bérlőjét liciteljárás útján kell kiválasztani a lakáskérelemmel rendelkezők közül,
* ebben az esetben kizáró körülmény, ha a kérelmező hasznosítható lakóingatlannal rendelkezik.

2.) lakott lakások esetén:

* + a bérleti szerződés lejártakor kötelező jövedelemvizsgálat kerül bevezetésre. Ennek alapján, ha a háztartás egy főre jutó havi nettó jövedelme a mindenkori bruttó minimálbér 140%-át (jelenleg 407.120,- Ft/hónap) összeget nem haladja meg, úgy változatlanul szociális alapon történik a bérbeadás. Amennyiben az egy főre jutó havi nettó jövedelem meghaladja a mindenkori bruttó minimálbér 140%-át (jelenleg 407.120,- Ft/hónap), úgy piaci alapon – a SZOVA NZrt. által megállapított bérleti díj megfizetése mellett – lehet a lakás bérbeadását felajánlani a bérlőnek,
  + az eljárást legalább 3 hónappal a szerződés lejártát megelőzően le kell zárni, annak érdekében, hogy a bérlőnek szükség esetén megfelelő idő álljon rendelkezésre a lakhatásáról más módon gondoskodni,
  + piaci alapon történő bérbeadásra az önkormányzatnak nincs kötelezettsége, csupán lehetősége, figyelemmel a bérlők egészségi állapotára, életkorára, egyéb méltánylást érdemlő körülményre, amelyről a lakásügyekkel foglalkozó bizottság dönt. Amennyiben az önkormányzat nem kívánja piaci alapon hasznosítani a lakást, vagy a bérlő nem kívánja piaci alapon bérelni (vagy nem nyilatkozik), úgy a lakást vissza kell adni az önkormányzat számára,
  + a jövedelemvizsgálatnál minden esetben 6 havi jövedelmet kell figyelembe venni.

3.) A piaci és a szociális alapon történő bérbeadás esetén is legfeljebb 3 évre lehet szerződést kötni.

4.) A rendszer átjárhatósága a legfeljebb 3 évre szóló, új jogviszonyon belül az alábbiak szerint lesz biztosított:

* a piaci alapon bérbeadott lakásoknál a bérlő kérelmére felül lehet vizsgálni a bérlő jövedelmi viszonyait, és amennyiben a jövedelmi viszonyai megváltoztak, úgy a lakásügyekkel foglalkozó bizottság döntése alapján szociális alapon kell számára bérbeadni a lakást, a kérelem benyújtását követő 2. hónap első napjától,
* a 2026. január 1-jét követően létrejött szerződésekénél az önkormányzat bármikor felülvizsgálhatja a szociális alapon bérbeadott lakás bérlőinek jövedelmi viszonyait, és amennyiben a bérlő jövedelmi viszonyai megváltoztak, úgy a fenti jövedelemhatár felett a felülvizsgálat lezártát követő 2. hónap első napjától piaci alapon bérelheti a lakást. Amennyiben a bérlő ezt nem fogadja el vagy nem nyilatkozik, úgy a bérleti szerződést 3 hónapos felmondási idővel meg kell szüntetni.

1. A felújítandó lakásokat szociális és piaci alapon egyaránt bérbe lehet adni, de a lakbért a beszámítás időszaka alatt kizárólag piaci alapon lehet megállapítani.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. A Jat. 18. § (1) bekezdése alapján a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol. Előzőekre tekintettel a rendelet-módosítás tervezetének előzetes hatásvizsgálata és indokolása az előterjesztés mellékletét képezik.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a rendeletet megalkotni szíveskedjék.

**Szombathely, 2025. szeptember „ ”**

/: **Dr. Nemény András** :/