

Barcs Város Önkormányzata  
**P o l g á r m e s t e r é t ő l**  
7571 Barcs, Bajcsy-Zs. u. 46.  
Pf.: 62., Telefon: 82/462-459.

.06..... sz. napirendi pont

### ELŐTERJESZTÉS

az önkormányzat rendelkezése alatt álló lakások bérletéről szóló 17/2011. (VIII. 5.), valamint az önkormányzati lakások lakbéréről és a helyi támogatásról szóló 24/2003. (XI. 28.) önkormányzati rendeletek módosításáról

**Készült:** Barcs Város Képviselő-testülete  
2023. november 16-i ülésére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## Általános indokolás

A Barcs Város Önkormányzata tulajdonában lévő és a rendelkezése alatt álló lakások bérletével összefüggő részletszabályokat az önkormányzat rendelkezése alatt álló lakások bérletéről szóló 17/2011. (VIII.05.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) tartalmazza.

A Barcs Város Önkormányzata tulajdonában lévő és a rendelkezése alatt álló lakások bérleti díjára vonatkozó szabályokat az önkormányzati lakások lakbéréről és a helyi támogatásokról szóló 24/2003.(XI.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakbér rendelet) tartalmazza.

A bérleti szerződések felülvizsgálata során szembesültünk azzal a ténnyel, hogy a bérlők 1 főre eső nettó havi jövedelme oly mértékben növekedett, hogy jelentős részük nem tartozik a szociálisan rászoruló kategóriába, ezért a szociális bérlakásra vonatkozó bérleti szerződésüket a jelenleg hatályos rendeleti szabályozásunkkal nem lehet meghosszabbítani.

Elemzésre kerültek a bérlők jövedelmi viszonyai és a családok összetétele. A bérlők jövedelme az elmúlt években a minimálbér összegének emelkedésével jelentősen nőtt. Nevezett rendeletek utolsó módosításának évében, 2020-ban a minimálbér nettó össze 107 065 Ft volt, míg 2023-ban 154 280 Ft. **A bérlők jövedelmük jelentős növekedésével a jelenleg szabályozott jogosultsági kategóriáiba nem férnek bele, még a 2023-as nettó minimálbér összegével sem, ezért szükséges a garantált bérminimum 2023-as nettó összegével számolnunk, amely jelen esetben 197 106 Ft.**

A bérlő családok összetétele az évek során oly mértékben változott, ami szükségessé teszi a Rendelet szociális bérlakásra való jogosultság feltételeinél felsorolt jogosultsági kategóriák egyszerűsítését, átláthatóbbá tételét. Jellemzővé vált a több generáció együttélése, továbbá a szülő nagykorú gyermekével és a nagyszülő unokájával való együttélési kategóriák a meglévő kategóriákon kívül.

Barcs Város Önkormányzata tulajdonában álló önkormányzati bérlakások lakbére 2020. márciusa óta változatlan mértékű. Az önkormányzati bérlakások bérleti díjai még mindig messze elmaradnak a Barcson magántulajdonban álló lakások bérleti díjaitól. A lakbér összege mára rendkívül alacsony értéket mutat, különösen figyelembe véve a piaci albérletek díjainak emelkedését, a bérbeadó költségeinek emelkedését és a bérlők jelentős hányada esetében a jövedelem növekedését.

A jogszabály megalkotásakor figyelembe vételre került a bérlők terhelhetősége is. A 147 szociális és a 64 piaci alapon bérbeadott bérlakások bérlőinek - a magánbérbeadással összehasonlítva - csekély összegű bérleti díjat kell fizetnie, amelyre a rászorultak még lakbérkedvezményt is kapnak.

A piaci albérleti díjak mértéke a tervezetben szereplő lakbéremelést követően is lényegesen magasabb.

Az alábbi két táblázat szemlélteti a szociális és a piaci alapon bérbeadott önkormányzati bérlakások jelenlegi és a tervezett emelés utáni négyzetméterárát, továbbá a bérlakás nagyságával kalkulált havi bérleti díjat, kategóriánként.

Szociális bérlakások kategóriák alapján:	Lakbér mértéke jelenleg	Lakbér mértéke 2024.01.01.-től
I. kategória	310.-Ft/m <sup>2</sup>	465.-Ft/m <sup>2</sup>
31 m <sup>2</sup> bérlakás	9610.-	14.415.-
59 m <sup>2</sup>	18.290.-	27.435.-
71 m <sup>2</sup>	22.010.-	33.015.-
96 m <sup>2</sup>	29.760.-	44.640.-
II-III. kategória	250.-Ft/m <sup>2</sup>	375.-Ft/m <sup>2</sup>
25 m <sup>2</sup> bérlakás	6250.-	9375.-
40 m <sup>2</sup>	10.000.-	15.000.-
55 m <sup>2</sup>	13.750.-	20.625.-
72 m <sup>2</sup>	18.000.-	27.000.-
IV. kategória	210.-Ft/m <sup>2</sup>	315.-Ft/m <sup>2</sup>
88 m <sup>2</sup> bérlakás	18.480.-	27.720.-
V. kategória	105.-Ft/m <sup>2</sup>	157.-ft/m <sup>2</sup>
28 m <sup>2</sup> bérlakás	2940.-	4396.-
39 m <sup>2</sup>	4095.-	6125.-

Piaci alapon bérbeadott bérlakások:	Induló licit mértéke:	Induló licit mértéke 2024.01.01-től:
I. kategória	400.-Ft/m <sup>2</sup>	700.-Ft/m <sup>2</sup>
38 m <sup>2</sup> bérlakás	15.200.-	26.600.-
59 m <sup>2</sup>	23.600.-	41.300.-
80 m <sup>2</sup>	32.000.-	56.000.-
II. kategória	388.-Ft/m <sup>2</sup>	679.-Ft/m <sup>2</sup>
27 m <sup>2</sup> bérlakás	10.476.-	18.333.-
51 m <sup>2</sup>	19.790.-	34.630.-
62 m <sup>2</sup>	24.060.-	42.100.-

A Városgazdálkodási Igazgatóság részben a lakbérbevételekből gazdálkodik, a lakásingatlanok fenntartását csak csökkentett ráfordítással, a munkák csökkentett műszaki tartalmával vagy elhagyásával tudja teljesíteni. A lakásállomány egy része olyan műszaki állapotú, amely folyamatos ráfordítással megfelelő szinten tartható, ehhez azonban arra is szükség van, hogy a bérbeadó megfelelő bérleti díj bevétellel rendelkezzen. Az önkormányzat fontos szempontnak tartja a rendelkezésre álló lakásvagyon állagának megőrzését.

A célok megvalósítása érdekében a lakások bérbeadásából befolyt bevételeknek fedeznie kell a bérlakások karbantartásának, felújításának kiadásait és olyan megtakarítást kell képezni, melyből a vagyongazdálkodási feladatok finanszírozhatóvá válnak, szükséges a bérleti díjak emelése.

## Részletes indokolás

### Az 1. §-hoz

Az általános indokolásban szereplő táblázat alapján meghatározott lakbér díjak módosítását tartalmazza.

### Az 2. §-hoz

Az (1) bekezdés tartalmazza az általános indokolás szerinti magyarázat alapján a szociális bérlakásra való jogosultság feltételeinél felsorolt kategóriák módosítását.

A (2) bekezdésben szabályozott szociális vetítési alap mértékét ötvenszereséről nyolcvanszorosára szükséges emelni, hogy összhangban legyen a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdése bb) pontjában meghatározott mértékkel.

### Az 3. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 7. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy „A jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet.”

**Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.**

**Barcs, 2023.11.03.**



**Koós Csaba Tibor**  
polgármester

A rendelet-tervezetet törvényességi szempontból felülvizsgáltam.

**Barcs, 2023.11.03.**



**Balázné Dr. Vástyán Krisztina**  
címetes főjegyző

**Barcs Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (...) önkormányzati rendelete  
az önkormányzat rendelkezése alatt álló lakások bérletéről szóló 17/2011. (VIII. 5.), valamint  
az önkormányzati lakások lakbéréről és a helyi támogatásról szóló 24/2003. (XI. 28.)  
önkormányzati rendeletek módosításáról**

Barcs Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 34.-35. §-ában kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

**1. §**

Az önkormányzati lakások lakbéréről és a helyi támogatásról szóló 24/2003. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdés a)–e) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*[A lakás alapterülete, minősége, komfortfokozata, a lakóépület állapota és a településen, a lakóépületen belüli fekvése alapján, az Önkormányzat rendelkezése alatt álló lakások és helyiségek bérletéről szóló 17/2011. (VIII.05.) számú rendelet 2. mellékletében meghatározott szociális alapon bérbe adandó lakások lakbérét a Képviselő-testület az alábbiak szerint állapítja meg:]*

**„a) I. kategória: összkomfortos lakások**

*aa) Nagyhíd u. 1. fsz.1. ; fsz.2. ; I/3. ; I/4. ; I/5. ; I/6. ; I/7. ; I/8. ; I/9. ; I/10. ; I/11. ; II/12. ; II/13. ; II/14. ; II/15. ; II/16. ; II/17. ; II/18. ; II/19. ; II/20. ; III/21. ; III/22. ; III/23.*

*ab) Hősök tere 1/A. I/1. ; I/2. ; I/3. ; I/4. ; I/5. ; I/6. ; I/7. ; I/8. ; I/9. ; I/10. ; II/11. ; II/12. ; II/13. ; II/14. ; II/15. ; II/16. ; II/17. ; II/18. ; II/19. ; II/20. ; III/21.*

*ac) Hősök tere 1/B. fsz.1. ; I/1. ; I/2. ; I/3. ; I/4. ; I/5. ; I/6. ; I/7. ; I/8. ; II/9. ; II/10. ; II/11. ; II/12. ; II/13. ; II/14. ; II/15. ; II/16. ; III/17. ; III/18. ; III/19.*

*ad) Hősök tere 2/A. I/1. ; I/2. ; I/3. ; I/4. ; I/5. ; I/6. ; II/7. ; II/8. ; II/9. ; II/10. ; II/11. ; II/12.*

*ae) Hősök tere 2/B. I/1. ; I/2. ; I/3. ; I/4. ; I/5. ; I/6. ; II/7. ; II/8. ; II/9. ; II/10. ; II/11. ; II/12.*

*af) Bajcsy-Zs. u. 78. I/2.*

*ag) Somogyi B. u. 14/1. ; 14/2. ; 14/3.*

**Lakbér mértéke: 465.- Ft/m<sup>2</sup>/hó**

**b) II. kategória: összkomfortos lakások**

*ba) Klapka u. 28/1. ; 28/2. ; 28/3. ; 28/4.*

*bb) Klapka u. 30/1. ; 30/2. ; 30/3. ; 30/4. ; 30/5. ; 30/6. ; 30/7. ; 30/8.*

**Lakbér mértéke: 375.-Ft/m<sup>2</sup>/hó**

**c) III. kategória: komfortos lakások**

*ca) Bajcsy-Zs. u. 2. fsz.4.*

*cb) Bajcsy-Zs. u. 155. fsz.1. ; fsz.4. ; I/1. ; I/3.*

*cc) Széchenyi u. 5. fsz.1. ; II/9.*

*cd) Széchenyi u. 7. fsz.2. ; II/5. ; II/6.*

*ce) Széchenyi u. 9/A. II/8.*

*cf) Széchenyi u. 9/B. I/3.*

*cg) Széchenyi u. 10. fsz.1. ; fsz.2. ; I/5. ; I/6. ; I/7. ; I/8. ; I/9. ; I/10.*

*ch) Széchenyi u. 11. I/4., II/7., II/9.*

**Lakbér mértéke: 375.- Ft/m<sup>2</sup>/hó**

**d) IV. kategória: komfortos lakások**

*da) Antal Terézia u. 1/2.*

**Lakbér mértéke: 315.- Ft/m<sup>2</sup>/hó**

**e) V. kategória: félkomfortos lakások**

ea) Arany J. u. 20. A/1. ; A/2. ; B/2. ; C/1.

eb) Nagyhíd u. 59/4.

Lakbér mértéke: 157.- Ft/m<sup>2</sup>/hó”

## 2. §

(1) Az önkormányzat rendelkezése alatt álló lakások bérletéről szóló 17/2011. (VIII. 5.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Szociális bérletre jogosult az a nagykorú magánszemély, akinek az egy főre jutó nettó jövedelme nem haladja meg:

- a) egyszemélyes háztartás és egyedül nevelő esetén a nettó garantált bérminimum 120 %-át,
- b) többszemélyes háztartás esetén a nettó garantált bérminimum 100 %-át,”

(2) Az önkormányzat rendelkezése alatt álló lakások bérletéről szóló 17/2011. (VIII. 5.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Nem jogosult szociális bérletre az olyan személy:)*

- „c) aki a saját és vele együttköltöző családtagja személyi tulajdonú ingatlanát a megelőző 5 éven belül elidegenítette - kivéve, ha az árverésből, illetve a lakáscélú kölcsönt fizetni képtelen tulajdonos lakása értékesítéséből származó, a tartozások levonása utáni - megmaradó vételár rész nem haladja meg a mindenkori szociális vetítési alap nyolcvanszorosát;”

## 3. §

Ez a rendelet 2024. január 1-jén lép hatályba, és 2024. január 2-án hatályát veszti.

## Tájékoztató az előzetes hatásvizsgálat eredményéről

A Jat. 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a testületet tájékoztatni kell.

A Jat. 17. § (2) bekezdése szerint a hatásvizsgálat során vizsgálni kell a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen:

1. társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait
2. környezeti és egészségi következményeit
3. adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
4. a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit
5. a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket

Ezen szabályozásra való tekintettel a rendeletek módosításának várható következményeiről az alábbi tájékoztatást adom:

### **1. A rendelet valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:**

#### **a) A módosítás társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:**

A rendeletek módosításával átvezetésre kerültek az önkormányzati lakásállományban bekövetkezett változások és a lakberek emelésével a rendelet biztosítja a bérleti díjak ésszerű megállapítását.

#### **b) A módosítás környezeti és egészségi következményei:**

A rendelet módosítása következményeként környezeti és egészségi hatás nem mérhető.

#### **c) A módosítás adminisztratív terheket befolyásoló hatása:**

A rendelet-módosítás elfogadását követően az adminisztratív terhek növekedése nem várható.

### **2. Az önkormányzati rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:**

Az önkormányzati bérlakások lakbéréinek emelésére utoljára 2020. márciusában került sor. Ebben az időszakban történt bérnövekedések teszik lehetővé a bérleti díjak emelését, melyek továbbra is messze elmaradnak a piacon lévő magántulajdonban álló bérlakások díjaitól.

### **3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.