NYÍREGYHÁZA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA

SZOCIÁLIS és KÖZNEVELÉSI OSZTÁLY
4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.
TELEFON: +36 42 524-585; FAX: +36 42 524-586
E-MAIL: NYHSZOC@NYIREGYHAZA.HU

Ügyiratszám: SZOC-1975-2/2020.
Ügyintéző: Dr. Krizsai Anita/Dr. Pazonyi Péter

Előterjesztés

- a Közgyűléshez -

az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló 4/2015. (II.20.) önkormányzati rendelet módosítására

.....
Jászai Menyhért
Alpolgármester

.....
Dr. Krizsai Anita
Szociális és Köznevelési Osztály
vezetője

az előterjesztés törvényességi ellenőrzését végző személyek aláírása:

.....
Dr. Szemán Sándor
Címzetes Főjegyző

.....
Faragóné Széles Andrea
Jegyzői Kabinet vezetője

Az előterjesztést véleményezi:

valamennyi bizottság

Tisztelt Közgyűlés!

Magyarország Alaptörvényének 38. cikke kimondja, hogy az önkormányzatok és az állam tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyonról szóló 2011.évi CXCVI. törvény 1.§ (2) bekezdése rögzíti, hogy az önkormányzati vagyon a nemzeti vagyon részét képezi. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében felsorolt közfeladatok körében található a lakás-és helyiséggazdálkodás.

A lakásgazdálkodás alapjait ma is a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) teremti meg. Az Ltv. 34. §-a alapján az önkormányzati lakások lakbérének mértékét szociális helyzet alapján, vagy költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

Ugyanezen jogszabályhely (2) és (3) bekezdése alapján a szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni. 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 törvényi rendelkezésnek megfelelően Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló 4/2015. (II.20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Ör.) határozza meg az Önkormányzat tulajdonában álló, s bérlet útján hasznosított lakásokra (a továbbiakban: lakás), valamint a Szobabérlők Házában lévő lakrészekre (a továbbiakban: lakrész) vonatkozó szabályokat.

Az Ör. 3. §-a szabályozza a lakások hasznosításának módjait és általános feltételeit. Jelenleg a szociális jelleggel bérbeadott és lakbértámogatásba bevonható lakások lakbére összkomfortos lakás esetén 312,- Ft/nm/hó, komfortos lakás esetén 311,- Ft/nm/hó (nem tartozik ide Huszár lakótelep, Keleti lakótelep, szórványosan elhelyezkedő családi ház jellegű épületek).

Az önkormányzati rendelet lehetőséget ad a bérleti díj mérséklésére, a lakás területi elhelyezkedése, műszaki állapota miatt. Ezt kizárólag a Huszár lakótelepen 221 db komfortos és félkomfortos bérlakás esetében alkalmazzuk. Komfortos lakás kedvezményes bérleti díja 79,- Ft/nm/hó (130,- Ft/nm/hó helyett), félkomfortos lakás bérleti díja pedig 44,- Ft/nm/hó (72,- Ft/nm/hó helyett). A rendelet módosítás hatályba lépésével egyidejűleg a bérbeadó visszaállítja a rendelet szerinti lakbért, mely külön rendeletmódosítást nem igényel.

Jelenleg a költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbére 350 Ft/nm/hó. A piaci alapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbére 500 Ft/nm/hó.[16]

[16] Összehasonlításképpen Debrecenben az önkormányzati bérlakások esetében a lakbért a lakás komfortfokozata, építési módja, városon belül elfoglalt helye, alapterülete és műszaki állapota határozza meg (105,-Ft- 1800,- Ft). Kivéve a költségelven megállapított lakbér, amely 800,- Ft/nm/hó.

NYÍREGYHÁZA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA

SZOCIÁLIS és KÖZNEVELÉSI OSZTÁLY
4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.
TELEFON: +36 42 524-585; FAX: +36 42 524-586
E-MAIL: NYHSZOC@NYIREGYHAZA.HU

A bérbeadói jogokat és kötelezettségeket Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése (továbbiakban: Közgyűlés) gyakorolja, az ezzel kapcsolatos feladatokat a NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft látja el.

Önkormányzatunknak a lakáspolitikája kialakítása során elsődlegesen a város lakosságának igényeit kell figyelembe vennie, beépítve a különböző szociális szempontokat és egyéb, a település által meghatározott prioritásokat. Ugyanakkor figyelembe véve az önkormányzat teljesítőképességét, a pénzügyi lehetőségeket, a magántulajdonban lévő lakások bérlése esetén a bérleti díjak mértékét, az elmúlt években a bérminimum, a garantált bérminimum és a nyugdíjak emelkedését, mind a három kategóriában a lakbérek emelésére teszünk javaslatot.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a mellékelt rendelet – tervezetet elfogadni szíveskedjen!

Nyíregyháza, 2020. január 30.

Tisztelettel:

Dr. Krizsai Anita
osztályvezető

Önkormányzati bérlakások bérleti díja más nagyvárosokban

	Szociális Ft/hó	Költségelvű Ft/hó	Piaci Ft/hó
Hatvan	75-305	230-465	415-1030
Miskolc	150-355	385-640	535-900
Eger	70-580	540	780

Forrás: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 7/2011. (III.6.) KGY. rendelete az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról és a lakhatással kapcsolatos szociális feladatokról, Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának 25/2006. (Vii.12.) számú rendelete a lakások bérletéről, Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-Testületének 19/2011. (IV.1.) számú önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, Eger MJV KGY 26/2009. (V.29.) rendelete az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások bérbeadásának, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításának szabályairól

NYÍREGYHÁZA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA

SZOCIÁLIS és KÖZNEVELÉSI OSZTÁLY
4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.
TELEFON: +36 42 524-585; FAX: +36 42 524-586
E-MAIL: NYHSZOC@NYIREGYHAZA.HU

1. számú melléklet a SZOC-1975-2/2020. számú előterjesztéshez

Tájékoztató az előzetes hatásvizsgálat eredményéről

I. A jogszabály megalkotásának szükségessége

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló 4/2015. (II.20.) önkormányzati rendelete határozza meg az Önkormányzat tulajdonában álló, s bérlet útján hasznosított lakásokra (a továbbiakban: lakás), valamint a Szobabérlők Házában lévő lakrészekre (a továbbiakban: lakrész) vonatkozó szabályokat a lakások hasznosításának módjait és általános feltételeit. A rendelet mellékletei tartalmazzák a bérlaskások szociális, költségalapú, és piaci alapon meghatározott bérleti díjait, melyek felülvizsgálata indokolt. Figyelembe véve az elmúlt években végbemenő kedvező gazdasági – társadalmi változásokat, melyek a háztartások jövedelmének emelkedését is eredményezték, és tekintettel arra, hogy 2003 óta változatlan lakbérek mellett biztosítja az Önkormányzat a lakhatást, javasoljuk a lakbérek emelését, a jelen rendeletben meghatározott mértékben.

II. A rendelet társadalmi, gazdasági és költségvetési hatásai

A jelen rendeletben foglaltaknak megfelelően megemelt lakbér megfizetésére való kötelezettség nem érinti hátrányosan azt a bérlői kört, akik az övezeti besorolás alapján kedvezőbb bérleti díjat fizetnek, továbbá azoknak a családoknak, akiknek a jövedelmi – szociális helyzete indokolja, továbbra is biztosítjuk a lakbérkorrekciót, és továbbra is elérhetőek számukra a lakhatást segítő támogatások (pl.: lakásfenntartási támogatás, stb.).

Az Önkormányzat az emelés folytán magasabb összegű bérleti díj bevételhez jut, amit az Önkormányzat közfeladatainak ellátására, a bérlakásállomány kezeléséhez szükséges kiadásokra vagy akár a bérlők támogatására is fordíthat.

III. A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendelet alkalmazásához kapcsolódó adminisztartív terhek a Hivatal és a Nyírvv Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft. tekintetében a korábbiakkal megegyeznek.

IV. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A feladatok határidőben történő elvégzése a Nyírvv Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft. jelenlegi létszámának fenntartásával biztosítható.

V. Környezeti és egészségügyi következményei

Hatásai nem mérhetők.

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATÁNAK
KÖZGYŰLÉSÉNEK

3/2020.(II.7.)

önkormányzati rendelete

az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló 4/2015. (II.20.) önkormányzati rendelet módosításáról

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzati lakások bérletéről és a lakbérének megállapításáról szóló 4/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Ör.) módosítását az alábbiak szerint rendeli el:

1.§ Az Ör. 1. melléklet 3) pontja helyébe az alábbi szövegrész lép:

„3) Az igénylő egy főre eső nettó jövedelme

A mindenkori saját jogú minimális nyugdíj alatt van	10	pont
A mindenkori saját jogú minimális nyugdíj összegével megegyezik	12	pont
A mindenkori saját jogú minimális nyugdíj összegét 1-50 %-al meghaladja	15	pont
A mindenkori saját jogú minimális nyugdíj összegét 51-100 %-al meghaladja	20	pont
A mindenkori saját jogú minimális nyugdíj összegét 101-150 %-al meghaladja	25	pont
A mindenkori saját jogú minimális nyugdíj összegét 150 % felett van	30	pont

"

2.§ (1) Az Ör. 3.melléklet 2) pontja helyébe az alábbi szövegrész lép:

„2) A 41. § (2) bekezdés b) pontja szerinti övezetben a lakbér

összkomfortos lakás 400,- Ft/m²/hó
komfortos lakás 399,- Ft/m²/hó"

(2) Az Ör. 3. melléklet 3) pontja helyébe az alábbi szövegrész lép:

„3) A nem szociális jelleggel kiutalt lakások lakbére

összkomfortos lakás 700,- Ft/m²/hó
komfortos lakás 699,- Ft/m²/hó"

(3) Az Ör. 3. melléklet 4) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„4) A költségalapon meghatározott lakbérű
bérlakások lakbérének mértéke 500,- Ft/m²/hó"

3. § Ez a rendelet 2020.03.01 -én lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

Nyíregyháza, 2020. február 6.

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Ezt a rendeletet 2020. február hó 7 napján kihirdetem.

Nyíregyháza, 2020. február 7.

Megyei Jogú Város * Nyíregyháza

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Indokolás az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló 4/2015. (II.20.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelethez

I. Általános indokolás

Az Önkormányzat a lakáspolitikája kialakítása során elsődlegesen a város lakosságának igényeit veszi figyelembe, figyelembe véve a különböző szociális szempontokat és egyéb, a település által meghatározott prioritásokat. Az önkormányzat teljesítőképessége, a pénzügyi lehetőségekei, a magántulajdonban lévő lakások bérleti díjai változásának mértékét, az elmúlt években a bérminimum, a garantált bérminium és a nyugdíjak emelkedését, mind a három kategóriában a lakbérek emelésére teszünk javaslatot.

II. Részletes indokolás

1-2. § -hoz

A bérleti díjak tervezett emelésére vonatkozó javaslatot tartalmazza.

3. § -hoz

A hatályba lépésre vonatkozó rendelkezést tartalmaz. A rendeletmódosítás folytán megemelt bérleti díjakat a jelenleg hatályos szerződéssel rendelkező bérlőkre is alkalmazni kell.

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÖZGYŰLÉSÉNEK

31/2024.(XII.13.)

önkormányzati rendelete

az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló 4/2015. (II.20.) önkormányzati rendelet módosításáról

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3 § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló 4/2015. (II.20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör.) 4.§ (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) akiknek nincs lakásuk, de - a családjukban – a velük együtt költöző családtagokat számítva az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap ötszörösét, egyedülállók esetében a hétszeresét."

2. § Az Ör. 4.§ (2) bekezdés helyébe a következőrendelkezés lép:

„(2) Nem szociális célú bérlakásra jogosultak azok a nagykorú állampolgárok, akik jövedelmi és vagyoni helyzetük alapján nem jogosultak szociális bérlakásra.
Nem szociális célú bérlakás céljára – bérbeadói döntés alapján – a mindenkori bérlakás állomány maximum 25 %-ának megfelelő mértékig adhatók bérbe a lakások."

3. § Az Ör. 1. melléklet 3) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„3) Az igénylő egy főre eső nettó jövedelme

A szociális vetítési alap alatt van	10 pont
A szociális vetítési alap összegével megegyezik	12 pont
A szociális vetítési alap összegét 1 -50 %-kal meghaladja	15 pont
A szociális vetítési alap összegét 51 - 100 %-kal meghaladja	20 pont
A szociális vetítési alap összegét 101- 150 %-kal meghaladja	25 pont
A szociális vetítési alap összegét 151 - 200 %-kal meghaladja	30 pont
A szociális vetítési alap összegét több mint 201 %-kal meghaladja	35 pont

"

4. § Az Ör. 3. melléklet helyébe jelen rendelet Melléklete lép.

5.§ Ez a rendelet 2025. január 1. napján lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Nyíregyháza, 2024. december 12.

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Ezt a rendeletet 2024. december hó 13. napján kihirdetem.

Nyíregyháza, 2024. december 13.

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Megyei Jogú Város Jegyzője 84. Nyíregyháza

Melléklet a 31/2024.(XII.13.) önkormányzati rendelethez

1. A 41.§ (2) bekezdés a) és c) pontja szerinti övezetekben a lakbér ezen rendeletben alkalmazott eltérésekkel:

összkomfortos lakás	163,- Ft/m2/hó
komfortos lakás	156,- Ft/m2/hó
félkomfortos lakás	86,- Ft/m2/hó
komfort nélküli lakás	54,- Ft/m2/hó

2. A 41.§ (2) bekezdés b) pontja szerinti övezetben a lakbér

összkomfortos lakás	480,- Ft/m2/hó
komfortos lakás	479,- Ft/m2/hó

3.1. A nem szociális jelleggel kiutalt lakások lakbére

összkomfortos lakás	840,- Ft/m2/hó
komfortos lakás	839,- Ft/m2/hó

3.2. A nem szociális jelleggel kiutalt, 7. pontban felsorolt lakások lakbére

összkomfortos lakás	1.400,- Ft/m2/hó
komfortos lakás	1.399,- Ft/m2/hó

Kivéve, ha a bérlő jelenlegi lakására szóló első bérleti szerződése szociális lakbérrel került megkötésre és jövedelem növekedés miatt került/kerül átkötésre nem szociális lakbérű bérleti szerződésre.

4. A költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbérének mértéke

600,- Ft/m2/hó

5. A Szobabérlők Házában a lakbér mértéke

163,- Ft/m2/hó

6. A Közgyűlés a lakbérek mértékét évente az 1-5. pontok módosításával állapítja meg.

7. A Kossuth tér 2. sz., Dózsa Gy. u. 2. sz., Zrínyi I. u. 7. sz., Hősök tere 3., 11., 13., 14., 15. szám alatti épületekben megüresedő bérlakások automatikusan nem szociális lakbérrel kerülnek hasznosításra.

INDOKOLÁS

Nyíregyháza Megyei Jogú város
Közgyűlésének

az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló 4/2015. (II.20.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 31/2024.(XII.13.) rendelethez

Általános indokolás

Az Önkormányzat a lakáspolitikája kialakítása során elsődlegesen a város lakosságának igényeit veszi figyelembe, figyelembe véve a különböző szociális szempontokat és egyéb, a település által meghatározott prioritásokat. Figyelembe véve az önkormányzat teljesítőképességét, a pénzügyi lehetőségeket, a magántulajdonban lévő lakások bérleti díjai változásának mértékét, az elmúlt években a bérminimum, a garantált bérminimum és a nyugdíjak emelkedését, javasoljuk a nem szociálisan megköthető bérleti szerződések – azaz a nem szociálisan bérbe adható bérlakások - számának növelését és a lakbérek emelését, valamint a szociális bérlakásra való jogosultság feltételeinek a módosítását.

Részletes indokolás

1.§ és a 3.§-hoz

A szociális bérlakásra jogosultság feltételeinek módosítására vonatkozó javaslatot tartalmazza.

2.§-hoz

A nem szociális bérleti díjjal megköthető bérleti szerződések - azaz a nem szociálisan bérbe adható bérlakások - számának emelését tartalmazza.

4.§-hoz

A bérleti díjak tervezett emelésére vonatkozó javaslatot tartalmazza.

5.§-hoz

A hatályba lépésre vonatkozó rendelkezést tartalmaz. A rendeletmódosítás folytán megemelt bérleti díjakat a jelenleg hatályos szerződéssel rendelkező bérlőkre is alkalmazni kell.

NYÍREGYHÁZA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.
TELEFON: +36 42 524-500
E-MAIL: POLGARMESTER@NYIREGYHAZA.HU

Ügyiratszám: VAGY/88/2024.
Ügyintéző: Dr. Bányai Péter

ELŐTERJESZTÉS

– a Közgyűléshez –

az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló 4/2015. (II.20.) önkormányzati rendelet módosítására

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Hagymási Gyula
kabinetvezető

Kohut Ágnes
vagyongazdálkodási osztály vezetője

törvényességi véleményezést végző
személyek aláírása:

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Faragóné Széles Andrea
jegyzői kabinet vezetője

Véleményező bizottság:

- Gazdasági és Jogi Bizottság
- Szociális, Egészségügyi és Sport Bizottság

Tisztelt Közgyűlés!

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában álló bérlakásokkal kapcsolatos bérbeadói feladatokat a NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft. látja el az önkormányzattal, mint tulajdonossal kötött üzemeltetési szerződés keretein belül, az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló 4/2015. (II.20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: a Rendelet) előírásainak megfelelően.

1.Bérlakás állomány Nyíregyházán

Nyíregyházán az önkormányzati tulajdonú lakások száma 2024. szeptember 30. napján 1692 db volt. A bérlakások 70 %-a szociális alapon, 10 %-a költség alapon és 20 %-a nem szociális (piaci) alapon meghatározott lakbérrel hasznosított. Az önkormányzati bérlakások komfortfokozat szerinti megoszlását vizsgálva megállapítható, hogy a lakások 74 %-a összkomfortos, 16 %-a komfortos, 8 %-a félkomfortos és 2 %-a komfort nélküli.

2. Lakásigénylők

2024. szeptember 30. napján összesen 983 lakásigénylőt tartott nyilván a NYÍRVV Nonprofit Kft, melyből 707 szociális önkormányzati bérlakás iránti igénylés van. Ebből 442 az első önkormányzati bérlakásukat igénylők száma, 265 pedig a jelenleg önkormányzati bérlakásban élők bérlők száma, akik cserelakás iránti igénylést nyújtottak be, mert nagyobb szobaszámú vagy magasabb komfortfokozatú bérlakásba szeretnének költözni. A lakásigénylések indokoltságának felülvizsgálata, a lakásigényléssel rendelkező kérelmezők által bejelentett adatváltozás és a jogosulatlan lakásigénylők kiszűrése, lakásigénylésük törlése a nyilvántartásból folyamatosan történik.

A Rendelet meghatározza a szociális önkormányzati bérlakásra jogosultság feltételeit. A jelenlegi szabályozás szerint szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakásra az jogosult, akinek a családjában az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a mindenkori saját jogú öregségi nyugdíj (2023. január 01. napjától szociális vetítési alap) legkisebb összegének háromszorosát (85.500,- Ft/fő/hó), egyedülálló esetében az ötszörösét (142.500,- Ft/hó).

A minimálbérek változása 2018-2023.

	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év
Minimálbér (Ft) bruttó	138.000	149.000	161.000	167.000	200.000	232.000 dec.01.től 266.800

2023. december 01. napjától a minimálbér összege bruttó 266.800,- Ft/hó (nettó 177.422,-Ft/hó) összegre emelkedett, azaz egy kétgyermekes családnál, ahol mindkét szülő minimálbért keres, az egy főre jutó nettó jövedelem családi pótlékkal 95.361,- Ft/hó, egygyermekes család esetén (ahol mindkét szülő minimálbért keres) az egy főre jutó nettó jövedelem családi pótlékkal 122.348,- Ft/hó, amellyel

már meghaladják a jelenlegi jövedelemhatárt (85.000,- Ft/hó/fő). Egyedülálló minimálbért kereső lakásigénylő nettó jövedelme 177.422,- Ft/hó, amely szintén meghaladja a Rendelet szerinti jövedelemhatárt (142.500,- Ft/hó).

A jelenleg hatályos **szociális névjegyzéket 2018. október hónapban fogadta el Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése.** A névjegyzékre 67 első lakáshoz jutó és 48 minőségi lakáscserét igénylő család került fel. A névjegyzékre 42 pontszámtól kerültek fel a lakásigénylők. A névjegyzékre felvett igénylők a sorrendiség betartásával és a megürülő lakások függvényében kapnak elhelyezést. Jelenleg erről a névjegyzékről történik a lakások kiutalása, melyről még 19 lakásigénylő vár arra, hogy önkormányzati bérlakásba költözhessen, közülük 7 igénylő jövedelme haladja meg a rendeletben meghatározott mértéket.

A nyugdíjasházi névjegyzéket 2021. évben fogadta el a Közgyűlés. A névjegyzékre 32 lakásigénylő került fel. A névjegyékről még 14 lakásigénylő részére nem utaltunk ki bérlakást, közülük 7 igénylő jövedelme haladja meg a rendeletben meghatározott jövedelemhatárt, így ők jelenleg nem jogosultak önkormányzati bérlakásra.

A Rendelet szerint a jóváhagyott névjegyzéken szereplő igénylő a névjegyzékről törlésre kerül(ne), ha időközben jövedelmi viszonyaiban beállt változás miatt az egy főre eső jövedelem meghaladja a meghatározott összeghatárt.

Amennyiben jelenleg készítenénk szociális névjegyzéket 127 család érné el 42 pontot. Ebből a 127 családból 56 család és 16 egyedülálló lakásigénylőnek a jövedelme (gyakorlatilag az igénylők több mint a fele) haladja meg a jövedelemhatárt. A folyamatos frissítések miatt következő névjegyzék készítésekor számuk várhatóan tovább fog növekedni.

A jelenlegi jövedelemhatárt szükséges lenne jelen előterjesztésben foglaltak szerint, olyan mértékűre emelni, hogy a minimálbért kereső háztartások jogosultak legyenek szociális önkormányzati bérlakásra, számolva a jövőben esetlegesen bekövetkező minimálbér emelkedésekkel. Többtagú háztartás esetén a szociális vetítési alap ötszörösére (142.500,- Ft/hó/fő), egyedülálló személy esetén a szociális vetítési alap hétszeresére (199.500,-Ft/hó/fő) javasoljuk emelni a jövedelemhatárt (a Rendelet 4.§ (1) bekezdése a) pontja).

A Rendelet 1. számú melléklete tartalmazza a szociális bérlakás igénylés esetén alkalmazandó pontrendszert. A jövedelemhatár emelésével párhuzamosan, szükség van egy további jövedelem lépcső beépítésére ahhoz, hogy – alkalmazva az eddigi elvet – több pontszámot kapjon az a lakásigénylő, akinek magasabb a jövedelme. Változatlanul 30 pontot kapna az a lakásigénylő, akinek az egy főre jutó jövedelme meghaladja a szociális vetítési alap 151 %-át, azonban további 5 pontot kapna az igénylő, ha az egy főre jutó jövedelme meghaladja a szociális vetítési alap 201 %-át (85.785,- Ft/hó/fő).

3.Szociális bérlakást bérlők

A szociális önkormányzati bérlakásban lakó bérlők esetében a lakásbérleti /lakáshasználati szerződéshosszabbítás iránti kérelem benyújtásakor minden alkalommal megvizsgáljuk a háztartás jövedelmi viszonyait. A szerződés hosszabbítása során becsatolt igazolások alapján a bérlők egy része már nem jogosult szociális önkormányzati bérlakásra. A jövedelmük azonban nem emelkedett olyan mértékben, hogy önerőből meg tudnák oldani lakáshelyzetüket. Ebben az esetben nem lakoltatjuk ki a családot, hanem az eddigi szociális alapú lakbért piaci alapú lakbérre módosítjuk.

Szerződésmódosítások alakulása 2018-2023. között

	2018. év (db)	2019. év (db)	2020. év (db)	2021. év (db)	2022. év (db)	2023. év (db)
Szociális bérleti szerződések piaci szerződésre való módosítása	25	45	27	22	31	68

A Rendelet 4.§. (2) bekezdése alapján: „nem szociális célú bérlakás céljára- bérbeadói döntés alapján – a mindenkori bérlakás állomány maximum 20%-ának megfelelő mértékig adhatók bérbe a lakások." Az 1692 db lakásból 332 db lakást adunk ki nem szociális jelleggel, amely közel 20 százalék. A jövedelemhatár emelésével várhatóan csökkeni fog a szociálisról, nem szociálisra „átkötött" szerződések száma, de megszűnni nem fog, ezért célszerű lenne 25 %-ra (425 db) emelni a nem szociális (piaci) jelleggel megköthető bérleti szerződések számát.

4. Lakbérek

Az utolsó lakbéremelés - 2020. március 01. – óta az infláció mértéke (2020. évben 3,3 %; 2021. évben 5,1 %; 2022. évben 14,5 %; 2023. évben 17,6 %) összességében meghaladta a 35 %-ot, ezzel együtt – mint fentebb is írtuk – a minimálbér összege is nőtt, ezért javasoljuk a lakbérek emelését.

	2020.03.01. napjától Ft/nm/hó (jelenleg is)	**Amennyiben érvényesítenénk az infláció mértékét 2021. január 01. óta Ft/nm/hó**	**Javasolt lakbéremelés 2025. Január 01. napjától (10%) „A"**	**Javasolt lakbéremelés 2025. január 01. napjától (15%) „B"**	**Javasolt lakbéremelés 2025.január 01. napjától (20%) „C"**
Szociális **-összkomfortos** **-komfortos**	**400,-** **399,-**	584,- 583,-	440,- 439,-	460,- 459-	480,- 479,-
Költség alapú	**500,-**	729,-	550,-	575,-	600,-
Nem szociális (piaci)					

-összkomfortos -komfortos	**700,-** **699,-**	1023,- 1022,-	770,- 769,-	805,- 804,-	840,- 839,-
Huszár lakótelep és Szórvány - összkomfortos -komfortos -félkomfortos -komfort nélküli	**136,-** **130,-** **72,-** **45,-**	197,- 189,- 105,- 65,-	150,- 143,- 79,- 50,-	156,- 150,- 83,- 52,-	163,- 156,- 86,- 54,-
Szobabérlők Háza	**136,-**	197,-	150,-	156,-	163,-

A nem szociális (piaci) hasznosítású lakások esetében, meghatározott belvárosi épületeknél, a lakások frekventált elhelyezkedése miatt (Kossuth tér 2., Dózsa Gy. u. 2., Zrínyi I. u. 7, és a Hősök tere) 100 % mértékű emelést javaslunk. Itt kivételt képeznének azok a bérlők, akik eredetileg szociális jelleggel kapták meg bérlakásukat, majd jövedelem változás miatt lett a lakbérük piaci. Ők továbbra is a kisebb összegű nem szociális (piaci) lakbért fizetnék.

A rendelet 3. számú melléklet 7. pontja pontosításra, illetve kibővítésre kerül a kifejezetten nem szociális (piaci) lakbérrel hasznosított lakások esetében. Ezzel együtt törlésre kerül a versenytárgyalás útján hasznosított bérlakások felsorolása, mert a gyakorlatban kizárólag a Pacsirta u. 29-35. szám alatti, nyugdíjasok elhelyezésére szolgáló, költségalapon meghatározott lakbérű lakásokat adjuk bérbe versenytárgyalás útján. Törlésre kerül továbbá a szükséglakásra vonatkozó rész is, mert az ilyen jellegű lakásaink időközben megszűntek.

Kérjük a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Nyíregyháza, 2024. november 18.

Dr. Kovács Ferenc

1. melléklet a VAGY/88/2024. számú előterjesztéshez

Tájékoztató az előzetes hatásvizsgálat eredményéről

1.A jogszabály megalkotásának szükségessége

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló 4/2015. (II.20.) önkormányzati rendelete határozza meg az Önkormányzat tulajdonában álló, s bérlet útján hasznosított lakásokra (a továbbiakban: lakás), valamint a Szobabérlők Házában lévő lakrészekre (a továbbiakban: lakrész) vonatkozó szabályokat a lakások hasznosításának módjait és általános feltételeit. A rendelet mellékletei tartalmazzák a bérlakások szociális, költségalapú és piaci alapon meghatározott bérleti díjait, melyek felülvizsgálata indokolt. Figyelembe véve az elmúlt években végbemenő kedvező gazdasági – társadalmi változásokat, melyek a háztartások jövedelmének emelkedését is eredményezték, javasoljuk a szociális bérlakásra való jogosultság feltételeinek a módosítását és a nem szociálisan megkötheto bérleti szerződések - azaz a nem szociálisan bérbe adható bérlakások - számának emelését. Tekintettel arra, hogy 2020. óta változatlan lakbérek mellett biztosítja az Önkormányzat a lakhatást, javasoljuk továbbá a lakbérek emelését, a jelen rendeletben meghatározott mértékben.

2. A rendelet társadalmi gazdasági és költségvetési hatásai

Azoknak a családoknak, akiknek a jövedelmi – szociális helyzete indokolja, továbbra is biztosítjuk a lakbérkorrekciót, és továbbra is elérhetőek számukra a lakhatást segítő támogatások (pl.: lakásfenntartási támogatás, stb.).

Az Önkormányzat az emelés folytán magasabb összegű bérleti díj bevételhez jut, amit az Önkormányzat közfeladatainak ellátására, a bérlakásállomány kezeléséhez szükséges kiadásokra vagy akár a bérlők támogatására is fordíthat.

3. A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendelet alkalmazásához kapcsolódó adminisztratív terhek a Hivatal és a NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft. tekintetében a korábbiakkal megegyeznek.

4. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A feladatok határidőben történő elvégzése a NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft. jelenlegi létszámának fenntartásával biztosítható.

5. Környezeti és egészségügyi következményei

Hatásai nem mérhetők.