

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság előterjesztése

Javaslat

az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, a külön szolgáltatási díjakról, ezek megfizetésének módjáról szóló 18/2004. (IV. 16.) Ök. rendelet módosítására

Győr, 2015. szeptember 7.

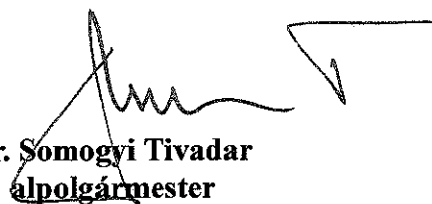
Előterjesztő:


Takács Tímea
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi
Bizottság elnöke



Az előterjesztést véleményezte: Közigazgatási és Közrendvédelmi Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Meghívásra javasolt: -

Előterjesztést látta: 
Borkai Zsolt
polgármester


Dr. Somogyi Tivadar
alpolgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva: 
Dr. Lipovits Szilárd
jegyző

Az előterjesztést készítette:  Humánpolitikai Főosztály/Népjóléti Osztály 

A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság előterjesztése

Javaslat az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, a külön szolgáltatási díjakról, ezek megfizetésének módjáról szóló 18/2004. (IV. 16.) Ök. rendelet módosítására

Tisztelt Közgyűlés!

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2004 áprilisában alkotta meg az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, a külön szolgáltatási díjakról, ezek megfizetésének módjáról szóló rendeletét. Az eltelt időszak alatt egy alkalommal, 2012-ben került módosításra, amikor a Közgyűlés két lépcsőben történő lakbéremelésről döntött.

A bérlakások kezelését és a bérbeadói feladatokat ellátó Győr-Szol Zrt. lakbérből származó bevételei nem fedezik a bérlakások üzemeltetési és karbantartási kiadásait. 2014. évben – a lakbértámogatásból eredő bevételkiesést nem számolva – 1.004.265,- eFt volt az önkormányzati bérlakások fenntartási, működtetési kiadása, míg a lakások bérleti díjából 894.799,- eFt bevétele származott. Az így keletkező hiány miatt, a működtetés feladatainak ellátása érdekében egyéb bevételeinek egy részét is a bérlakás állomány fenntartási költségének finanszírozására kell fordítania.

A rendelet módosítása három fő elemre épül:

- 2015. november 1-jétől az önkormányzati bérlakások bérleti díjának megállapításához figyelembe vett egységdíj mértékének 7,47,- Ft-ról 7,84,- Ft-ra történő emelése,
- 2016. május 1-jétől az energetikai korszerűsítésen átesett lakások bérleti díjának emelése,
- a lakbértámogatás eljárási szabályainak pontosítása.

A 2013. január 1-jétől életbe lépett változások óta Győrben az önkormányzat tulajdonában levő lakások bérleti díja változatlan, annak ellenére, hogy a társadalmi, gazdasági folyamatokban, illetve a lakáspiacon ezen időszak alatt jelentős változások következtek be.

2013-tól a keresetek folyamatos emelkedést mutatnak.

A nemzetgazdaságban – a legalább 5 főt foglalkoztató vállalkozásoknál, a költségvetési intézményeknél és a megfigyelt nonprofit szervezeteknél – 2013. január és december közötti időszakban a nettó átlagkeresetek 4,9%-kal, 2014. január és december közötti időszakban 3%-kal, 2015. január és május közötti időszakban 3,5%-kal haladták meg az egy évvel korábbi. (Forrás: www.ksh.hu/gyorstajekoztatok)

A nyugellátások 2013. január 1-jétől 5,2%-kal, 2014. január elsejétől 2,4%-kal, 2015. január 1-jétől 1,8%-kal emelkedtek. 2016. január 1-jétől – a költségvetésről szóló törvény értelmében – a nyugdíjemelés mértéke várhatóan 1,6% lesz.

2013-tól a fogyasztói-árindex folyamatos csökkenése tapasztalható.

A fogyasztói-árindex, az előző év adatait 100%-nak tekintve, 2013. évben 101,7%, 2014. évben 99,8%, 2015. január és június közötti időszakban 99,6% volt.

(Forrás: statinfo.ksh.hu/statinfo)

Az épületek energetikai felújítási programjának keretében az Önkormányzat és a Győr-Szol Zrt. pályázati forrás igénybevételével 776 lakás korszerűsítését végezte el, különböző műszaki tartalommal, az épületek sajátosságait figyelembe véve. A 776 lakás közül 213 lakás esetében teljes körű (nyílászáró csere, fűtőkorszerűsítés, külső hőszigetelés) energetikai felújítás történt, melynek következtében a fűtési költségek jelentősen mérséklődtek. A Győr-Szol Zrt. adatai alapján a fajlagos hőfelhasználásban 31,83%-49,10% közötti a megtakarítás mértéke. Ezen túlmenően a lakások bérlőinek jelentős komfortérzeti javulást is jelent a felújítás, hisz a nyílászárók cseréje és a szigetelést követő homlokzatot érintő munkák a házak külső megjelenésében is pozitív változást eredményeztek. Ebből adódóan az azonos területi besorolásba tartozó lakások közül a felújított lakások használati értéke jelentősen emelkedett, amit a rendelet 1. mellékletének módosítása szerint javasolunk érvényesíteni a bérleti díjban.

Győrben országos összehasonlításban is kiemelkedő színvonalú, mind a jogosultsági feltételek meghatározásában, mind a támogatási mértékben az önkormányzati bérlakásban élő szociálisan rászoruló bérlők lakbértámogatási rendszere. Jelenleg 1.065 háztartás részesül lakbértámogatásban. A módosításban a támogatás működésének eljárási szabályainak pontosításra kerül sor.

Kérjük a Tisztelt Közgyűlés támogatását!

G y ő r, 2015. szeptember 7.



Takács Tímea

Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság
elnöke

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének
..../2015. (.....) önkormányzati rendelete

Az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, a külön szolgáltatási díjakról, ezek megfizetésének módjáról szóló 18/2004. (IV. 16.) Ök. rendelet módosításáról

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának közgyűlése az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a lakások bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1)-(3) 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. §

A R. 11. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) jövedelemszámításra irányadó időszak: az Szt. 10. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott időszak.”

2. §

A R. 11. § (2) bekezdés a következő c)-d) ponttal egészül ki:

„c) egy főre jutó jövedelem: a háztartásban együtt élő személyek (2) bekezdés b) pontjában meghatározott időszakra eső összjövedelmének és a háztartásban együtt élő személyek számának hányadosa,

d) háztartás: az egy lakásban lakók közössége.”

3. §

A R. 13. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakbértámogatásra vonatkozó kérelem a Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala hatáskörrel rendelkező szervezeti egységénél, valamint a bérbeadónál nyújtható be.”

4. §

A R. 13. §-a a következő (1a)-(1c) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A kérelem tartalmazza:

a) a kérelmező és a vele egy háztartásban élő

aa) természetes személyazonosító adatait,

ab) lakó- vagy tartózkodási helyét, valamint

b) nyilatkozatot a kérelmező és a vele egy háztartásban élő tulajdonát képező ingatlanról és gépkocsiról.

(1b) A kérelemhez mellékelendő a kérelmező és a vele egy háztartásban élő részéről, ha a kérelem elbírálásához szükséges:

a) igazolás a jövedelemszámításra irányadó időszakra eső jövedelméről,

- b) a gyermek elhelyezése vagy a gyámrendelés tárgyában hozott bírósági határozat, valamint
- c) 30 napnál nem régebbi igazolás a 16. életévét betöltött, de 25. életévet még el nem ért, önálló jövedelemmel nem rendelkező, a nappali oktatás munkarendje szerint tanulmányokat folytató személy tanulói vagy hallgatói jogviszonyáról.

(1c) Az (1b) bekezdés a) pontja szerinti igazolás:

- a) munkabérből származó jövedelem esetén a munkáltató által kiállított igazolás vagy a fizetési jegyzék,
- b) álláskeresői ellátás és ellátatlan munkanélküli esetén a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal hatáskörrel és illetékességgel rendelkező szerve által kiállított igazolás,
- c) nyugdíj, nyugdíjszerű ellátások esetén a Nyugdíjfolyósító Igazgatóság által a tárgyévben kiállított nyugdíjkieljáró lap és a kérelem benyújtását megelőző hónapban kifizetett ellátást igazoló nyugdíjszelvény, bankszámla kivonat,
- d) östermelők esetén a bevételről vezetett dokumentum vagy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által a lezárt adóévről kiállított igazolás,
- e) vállalkozásból származó jövedelem esetén lezárt adóévről a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által kiállított igazolás, a le nem zárt időszakra vonatkozóan könyvelői igazolás vagy a vállalkozó nyilatkozata,
- f) tartásdíj esetén a felvett vagy fizetett tartásdíj összegét igazoló postai szelvény, bankszámla kivonat vagy átvételi elismervény,
- g) ösztöndíjról a középiskola, vagy a felsőoktatási intézmény által kiállított igazolás vagy az utalást igazoló elektronikus nyilvántartásból kinyomtatott adattartalom vagy
- h) az a)-g) pontba nem tartozó jövedelem esetén a jövedelem típusának megfelelő igazolás.”

5. §

A R. 1. sz. melléklet helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

6. §

- (1) A R. 3. § (4) bekezdésben a „7,47 Ft” szövegrész helyébe a „7,84 Ft” szöveg lép.
- (2) A R. 11. § (2) bekezdés a) pontjában a „(1a)-(1c) bekezdésében” szövegrész helyébe a „(1a)-(1c) bekezdésében (a továbbiakban: Szt.)” szöveg lép,
- (3) A R. 13/A. § (1) bekezdésében a „3. § (4) bekezdés szerinti bérlők kivételével” szövegrész helyébe a „12. § (2)-(4) bekezdésében meghatározott jogosultak kivételével” szöveg lép,
- (4) A R. 13/B. § (1) bekezdésében a „Hivatal Népjóléti Osztályán” szövegrész helyébe a „Hivatala hatáskörrel rendelkező szervezeti egységénél” szöveg lép.

7. §

- (1) E rendelet - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - 2015. november 1. napján lép hatályba.
- (2) A 5. § 2016. május 1. napján lép hatályba.

Borkai Zsolt
polgármester

dr. Lipovits Szilárd
jegyző

1. melléklet a .../2015. (...) önkormányzati rendelethez

1. melléklet az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, a külön szolgáltatási díjakról, ezek megfizetésének módjáról szóló 18/2004. (IV. 16.) Ök. rendelethez

I. A lakás	Használati érték I. %	II. Az épület	Használati érték II. %	Használati érték II./1. % Energia megtakarítást célzó beavatkozás esetén				III. Az övezet	Használati érték III. %
				A	B	C	D		
1. Összkomfortos	100	1.1. 1985 után épült vagy felújított	100					1. Belváros I., II., Nádorváros I., Révfalu I.	100
			85						
			75						
2. Komfortos	90	1.2. 1971-1985 között épült	60	73	80	87	100		
2.1. Gázfűt és	90	1.3. 1971-1985 között felújított	50					2. Nádorváros II., Révfalu II., Házgyári lakótelepek	80
2.2. Nem gázfűt és	80	1.4. 1950-1970 között épült	40						
3. Félkomfortos	70	1.5. 1950-1970 között felújított	90	93	95	97	100	3. Gyárváros, Sziget, Belváros III.	60
4. Komfort nélküli	60	1.6. 1950 előtt épült	80	87	91	93	100	4. Újváros és a Város egyéb területei	50
5. Szükség lakás	30	2.1. 1982 után épült	70	80	85	90	100		
		2.2. 1975-1982 között épült	70	80	85	90	100		
		2.3. 1975 előtt épült	70	80	85	90	100		

Használati érték II./1. magyarázat:

A: Nyílászáró csere

C: Nyílászáró csere és teljes hőszigetelés

B: Nyílászáró csere és részleges hőszigetelés (végfal)

D: Nyílászáró csere és teljes hőszigetelés, valamint mérés alapján elszámolt fűtőkorszerűsítés

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A bérlakások kezelését és a bérbeadói feladatokat ellátó Győr-Szol Zrt. lakbérből származó bevételei nem fedezik a bérlakások üzemeltetési és karbantartási kiadásait. A működtetés feladatainak ellátása érdekében egyéb bevételeinek egy részét is a bérlakás állomány fenntartási költségének finanszírozására kell fordítania.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

az 1. §-hoz

A jövedelemszámításra irányadó időszakot határozza meg.

a 2. §-hoz

Az egy főre jutó jövedelem és a háztartás fogalmát határozza meg.

a 3. §-hoz

A lakbértámogatási kérelem benyújtásának helyéről rendelkezik.

a 4. §-hoz

A kérelem tartalmi elemeit és a kérelem alátámasztásához szükséges igazolások körét határozza meg.

az 5. §-hoz

A lakások használati értékének meghatározásánál figyelembe vett jellemzők pontértékének meghatározását tartalmazó melléklet módosításáról rendelkezik.

a 6. §-hoz

A szövegváltozás miatti változtatások átvezetését tartalmazza.

a 7. §-hoz

Az önkormányzati rendelet hatályba lépésének időpontját állapítja meg.

az 1. melléklethez

A lakások használati értékének meghatározásánál figyelembe vett jellemzők pontértékének meghatározását tartalmazza a melléklet.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

2. számú melléklet

Rendelattervezet címe:	Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének/2015. (.....) önkormányzati rendelete az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, a külön szolgáltatási díjakról, ezek megfizetésének módjáról szóló 18/2004. (IV. 16.) Ök. rendelet módosításáról		
Rendelattervezet valamennyi jelentős hatása, különösen			
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terhek befolyásoló hatása:
A módosítás következtében csökken a fenntartói feladatokat ellátó bevételek és kiadások közötti különbség. Ezzel közvetve csökken az önkormányzat ráfordítása is. Az emelés a bérlők megélhetését kedvező társadalmi-gazdasági folyamatok hatásainak következtében nem befolyásolja jelentősen, így megélhetésük nem nehezíti.	Nincs	Nincs	Nincs
A rendelet megalkotása szükséges:	A rendelet utóvizsgálata eredményeképpen megállapított gazdasági okok folytán.		
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:	A felújítások miatti használati érték változást nem követi a lakberek differenciálása, emiatt sérül az arányos teherviselés. Hosszú távon bizonytalanná válhat a bérlakás állomány fenntartása, működtetése.		
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:			
Személyi:	Szervezeti:	Tárgyi:	Pénzügyi:
Rendelkezésre áll.	Adott	Adott	Adott