

ELŐTERJESZTÉS

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. június 27-i ülésére**

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 40/2020. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosítása

Előterjesztő: Pintér Szilárd polgármester

Készítette: Pénzügyi Iroda

Tárgyalta: Humán Bizottság
Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:
Győrfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:
Győrfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
Dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület a 40/2020. (XII. 19.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: Rendelet) döntött az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól.

A Rendelet kötelező elemeit és a bérlakásokkal kapcsolatos szabályozás főbb paramétereit a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) határozza meg.

A lakásgazdálkodással, bérlőkijelöléssel kapcsolatos feladatok ellátásának támogatására a képviselő-testület Lakhatási Tanácsadó Testületet (továbbiakban: Testület) hozott létre. A polgármester a Testület javaslata alapján gyakorolja a bérlőkijelölési jogot átruházott hatáskörben.

Az önkormányzati lakásokat érintő bérbeadási tevékenység normatív kereteinek átfogó felülvizsgálatára és a bérleti díjak emeléséről szóló döntésre utoljára 2020 decemberében került sor a Rendelet elfogadásakor. Ezt megelőzően utoljára 2016-ban emelkedtek a bérleti díjak.

A Rendelet felülvizsgálatát az alábbi szempontok miatt kezdeményezem:

1. Egyes lakástípusok esetében a lakásellenőrzések számának növelése.
2. A lakásigénylési névjegyzékbe vétel feltételeinek aktualizálása.
3. A bérleti díjak rendezése.
4. Az óvadékok rendezési feltételeinek meghatározása.
5. A Rendelet 1. mellékletének aktualizálása.
6. A Rendelet 3. mellékletének aktualizálása.

1. Egyes lakástípusok esetében a lakásellenőrzések számának növelése:

A Rendelet 10. § (7) bekezdése alapján a bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát és a szerződésben foglalt feltételek teljesítését évente legalább 1 alkalommal ellenőrzi. A TOP-os pályázat keretében felújított lakásoknál a lakások műszaki állapotának és berendezési tárgyainak megóvása érdekében javaslom az ellenőrzések számát évente 4 alkalomra emelni.

2. A lakásigénylési névjegyzékbe vétel feltételeinek aktualizálása

a) Szociális alapon kiadható lakások esetében

A hatályos Rendelet 5. § (2) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„A lakásigénylési névjegyzékbevételi kérelmét az a legalább 1 éve dombóvári lakóhellyel rendelkező nagykorú személy jogosult benyújtani, akinek a családjában, a vele jogszerűen együtt költöző családtagokat számítva,

a) az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíjminimum

mindenkori legkisebb összegének 200%-át (57.000,- Ft); egyedülálló esetén 250%-át (71.250,- Ft), és

b) az egy főre jutó havi nettó jövedelem eléri az öregségi nyugdíj legkisebb összegét (28.500,- Ft),

c) sem a kérelmező, sem a vele együtt költöző személyek nem rendelkeznek vagyonnal.”

2023. január 1-jétől a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény módosítása bevezette a szociális vetítési alap fogalmát, ami az egyes rászorultságtól függő szociális ellátások megállapításának alapja. A törvény indokolása szerint a cél a társadalombiztosítási nyugdíjakhoz nem kapcsolódó ellátásokra, jövedelemhatárokat, egyéb összeghatárokat egy egységes viszonyítási alap bevezetése volt. A pénzügyi és természetbeni szociális ellátások igénylésének és megállapításának, valamint folyósításának részletes szabályairól szóló 63/2006. (III. 27.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a szociális vetítési alap összege havonta 28.500 forint. A szociális vetítési alap fogalmát a képviselő-testület a szociális ellátásokról szóló önkormányzati rendeletben már átvezette, a lakások és helyiségek bérletéről szóló rendeletében azonban ez elmaradt.

Javaslom, hogy a szociális ellátásokról szóló 11/2025. (IV. 30.) önkormányzati rendelettel összhangban a Rendeletben is ugyanazon fogalmakat és a szociális ellátásokról szóló rendelettel összhangban lévő összeghatárokat állapítson meg a Tisztelt Képviselő-testület. A jelenleg hatályos rendeletben az egy főre jutó jövedelem minimális összege havi 28.500 Ft, melyből egy bérlet fenntartása és a megélhetés nem biztosítható.

A módosítást és a szociális ellátásokról szóló rendelettel való összhang megteremtését követően azok a kérelmezők kerülhetnek fel a névjegyzékbe, ahol az együttműködők egy főre jutó jövedelme 57.000 Ft és 114.000 Ft közé esik, azaz a szociális vetítési alap 200%-a és 400%-a között van.

b) Piaci alapon kiadható lakások esetében

A hatályos Rendelet 6. § (5) bekezdése szerint:

„A lakást együtt használni kívánó személyek vonatkozásában az egy főre jutó jövedelemnek el kell érnie az adott lakás havi bérleti díjának 300%-át.”

A szociális alapon kiadható bérlettel feltételeinek és a névjegyzékbe vétel feltételeinek módosítása következtében a piaci alapon kiadható bérlettel kapcsolatos feltételeket is aktualizálni szükséges, mivel vannak olyan piaci alapon bérbeadható lakások, melyeket a jelenlegi 13.830 Ft és 20.270 Ft közötti bérleti díjak alapján akár a szociális alapon kiadható lakások feltételei szerint is meg lehetne pályázni. Javaslom a piaci alapon kiadható lakások esetében az egy főre jutó jövedelmet minimum a szociális vetítési alap 400%-ában meghatározni.

3. A bérleti díjak rendezése

Az elmúlt 4 és fél évben a lakások bérleti díja esetében változás nem történt, így a bérleti díjak igen kedvezőek, figyelembe véve a lakáspiacon kialakult árakat.

A jelenleg hatályos szabályozás szerint a lakások bérleti díjaira és a nem lakáscélú bérlemények bérleti díjaira más-más feltételek vonatkoznak.

A Rendelet 18. § (12) bekezdése szerint a nem lakáscélú bérlemények (üzlethelyiségek) esetében a bérleti díj legalacsonyabb összegét helyiségtípusonként differenciált, négyzetméter egységárban határozza meg a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság azzal, hogy a bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre megállapított inflációs rátával azonos mértékben emelkedik.

A bérlakások bérleti díjmegállapításának szabályait a Rendelet 2. melléklete határozza meg. A nem lakáscélú bérleményekkel ellentétben itt a bérleti díjak meghatározása nem átruházott hatáskör, viszont a bérleti díj ugyanúgy m²-ben van meghatározva, ami a műszaki állapottól függően egy meghatározott szorzószámmal módosul.

Az egységesítés, a könnyebb értelmezhetőség, valamint a lakáspiaci bérleti díjak és az önkormányzati bérleti díjak egymáshoz való közelítése érdekében javaslom, hogy a lakások esetében is kerüljön bevezetésre a bérleti díjak KSH által előző évre közzétett inflációs rátával történő indexálása.

A lakásrendelet hatálybalépése óta az inflációs ráta a következők szerint alakult: 2021-ben 5,1%, 2022-ben 14,5%, 2023-ban 17,6% és 2024-ben 3,7% volt, összesen reálértéken 40,9%-os növekmény nem volt érvényesíthető a bérleti díjakban, ha figyelembe vesszük a mindenkori évi növekmény tőkésítését is, akkor az önkormányzatnak az elmúlt években 46,75% bérleti díjnövekmény érvényesítésére nem volt lehetősége.

A Rendelet **2. melléklete** tartalmazza a **lakbérek mértékét** és megállapításának szabályait.

A lakbérek mértéke és megállapításának szabályai a jelenleg hatályos rendelet szerint:

1. Lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a lakás használatáért a bérlő lakbért és a szerződésben meghatározott, a lakáshasználattal kapcsolatos költségeket, szolgáltatási díjakat, valamint havi lakáskezelői alapidíjat köteles fizetni.
2. A lakáskezelői alapidíj havi mértéke 600,-Ft/lakás.
3. A Rendelet 3. § (1) bekezdés a)-d) pontjai szerint bérbeadható lakások havi lakbérét a következők szerint kell megállapítani: a lakás alapterületét szorozni kell a komfortfokozat szerinti négyzetméterenkénti díjjal és a műszaki állapot szerinti szorzóval.

Az önkormányzatnak jelenleg 165 db komfortos és összkomfortos I.-II.-III. műszaki állapot szerinti bérlakása van, míg komfort nélküli és szükséglakás besorolású ingat-

lannal már nem rendelkezik, ezért a 2. mellékletben a szociális alapon kiadható lakások közül a komfort nélküli és a szükséglakás Ft/m² díját javaslom törölni.

Jelenleg az alábbi Ft/m² árak vannak meghatározva:

Komfortfokokozatok szerint a szociális rászorultság alapján bérbe adható bérlakások négyzetméterenkénti díjai:

1. Összkomfortos: 350,- Ft/m²
2. Komfortos: 210,- Ft/m²
3. Félkomfortos: 150,- Ft/m²
4. Komfort nélküli: 100,- Ft/m²
5. Szükséglakás: 50,- Ft/m²

Komfortfokokozatok szerint a piaci alapon bérbe adható és az állami támogatású – kivéve „Fecskeház” program keretében épült – bérlakások négyzetméterenkénti díjai:

1. Összkomfortos: 480,- Ft/m²
2. Komfortos: 350,- Ft/m²

„Fecskeház” program keretében épült lakások négyzetméterenkénti díjai:

Összkomfortos: 200,- Ft/m²

Műszaki állapot szerinti szorzók:

- I. műszaki állapotú lakásnál: 1,64
- II. műszaki állapotú lakásnál: 1,35
- III. műszaki állapotú lakásnál: 1,04
- IV. műszaki állapotú lakásnál: 0,98
- V. műszaki állapotú lakásnál: 0,75

A fent levezetett inflációs ráta alkalmazásából az önkormányzatnak 40,9-46,75% közötti bérleti díj emelésére lenne lehetősége, ha az elmaradt indexálást érvényesíteni szeretné a bérleti díjak módosítása során. A szociális alapon kiadható lakások esetében a bérlők anyagi terheire tekintettel javaslom a Ft/m² árak 15%-os emelését, ami az elmúlt évek teljes inflációjának még az 50%-át sem éri el.

A piaci alapon kiadható és a „Fecskeházi” lakások esetében az emelés mértékét javaslom 30%-os mértékben meghatározni, így érvényesítve az elmúlt években jelentkező inflációs mérték megközelítőleg kétharmadát.

Továbbá a fent említett érvrendszert szem előtt tartva 2026. január 1-től a nem lakás-célú bérlemények bérleti díjszámításához hasonlóan javaslom a bérlakások esetében is az inflációkövetés bevezetését.

Magyarország Alaptörvénye szerint az önkormányzatnak, mint tulajdonosnak a nemzeti vagyongazdálkodás keretén belül feladata a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapu-

ló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása.

A fentiek alapján a lakbérek javasolt emelése – a helyi lakáspiacon kialakult bérleti díjak figyelembevételével – történhet meg.

A „Fecskeházi” lakások esetében a bérleti díjemelését a párok kötelező havi 32.100,- Ft-os lakáscélú megtakarításának kötelezettségét is figyelembe véve javaslom. Eszerint a 40 m²-es lakások esetében a jelenlegi 13.120,- Ft/hó helyett havi 17.056,- Ft-ra emelkedne a bérleti díj, de még így is kedvező lakhatást biztosít a fiatal pároknak.

A Liget lakótelepen lévő lakások esetében a bérleti díj egy 42 m² nagyságú lakásnál havi 33.140,- Ft-ról 42.981,- Ft-ra nő.

A Pannónia úti garzonlakásoknál (31,28 m²) a 20.270,- Ft-os lakbér 26.350,- Ft-ra nő.

A Platán téri lakások esetében egy 38 m²-es lakás bérleti díja 13.830,- Ft-ról 17.982,- Ft-ra emelkedne.

A szociális alapon kiadható lakások esetében a teljesség igénye nélkül az Arany János tér 4. szám alatti 71,17 m²-es lakás bérleti díja 20.175,- Ft-ról 23.251,- Ft-ra, míg egy Kórház utcai 60 m²-es lakás díja 17.010,- Ft-ról 19.602,- Ft-ra módosul.

Az emelt összegű bérleti díjakat 2025. augusztus 1. napjától javaslom bevezetni annak érdekében, hogy a bérlők kiértékelése a rendeletben meghatározott határidőben megtörténhessen.

A díjemelés (és az ugyancsak augusztus 1-től alkalmazandó közös költség emelés) évente megközelítőleg 10 millió forint pluszbevételt jelent, ami lehetővé teszi a bérlet-
lakások folyamatos, ütemezett műszaki felújítását.

A Lakástörvény 79. § (1) bekezdése szerint: „Az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.”

A szociális szolgáltatásokról szóló 22/2003. (VIII. 26.) önkormányzati rendelet alapján a képviselő-testület a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény alapján helyi szociálpolitikai kerekasztalt hozott létre és működtet Dombóvári Helyi Szociálpolitikai Kerekasztal (a továbbiakban: Kerekasztal) elnevezéssel. A Kerekasztal feladata többek között a szociális és gyermekjóléti ellátásokat, szolgáltatásokat, valamint a lakásügyi kérdéseket átfogóan érintő előterjesztések véleményezése.

A Kerekasztal a 2025. június 23-i ülésén a Rendelet módosítási javaslataival egyetértett.

4. Óvadékok rendezési feltételeinek meghatározása

A bérleti díjak változása az elvárt óvadék összegét is befolyásolja a Rendelet 13. §-a szerint:

„(1) A rendelet 3. § b)-d) pontjai hatálya alá tartozó lakások esetében a bérlő a bérleti szerződésből fakadó kötelezettségei teljesítésének biztosítékaul 3 havi lakbérrel azonos összegű óvadék megfizetésére köteles.

(2) Az óvadék megfizetése a lakás birtokba adásának feltétele, azt a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg kell megfizetni.”

Javaslom, hogy a 2025. augusztus 1. napjától emelkedő bérleti díjak miatt az óvadék-különbözet befizetésére a bérlők 2025. december 31. napjáig kapjanak haladékot. Ezt követően az előző évi inflációval emelkedő bérleti díj miatt az óvadék kiegészítését a bérlők minden év június 30-ig fizethessék meg.

A rendelet egységesítése érdekében a nem lakáscélú bérlemények esetében is az óvadék-kiegészítést javaslom alkalmazni, azaz a bérlőknek ebben az esetben is minden év június 30-ig legyen lehetőségük az óvadék összegének kiegészítésére.

5. A Rendelet 1. mellékletének aktualizálása

A Rendelet 1. melléklete tartalmazza az önkormányzat tulajdonában lévő bérbe adható lakások listáját. A listából az alábbi lakások törlése szükséges azok értékesítése miatt: Pannónia út 25. III/9., Arany János tér 16., Szigetsor u. 11/B., a Hunyadi tér 27. II/9. alatti ingatlanok.

6. A Rendelet 3. mellékletének aktualizálása

A Rendelet 3. melléklete tartalmazza a nem lakás céljára szolgáló helyiségek listáját. Az elmúlt időszakban az alábbi ingatlanokat értékesítette az önkormányzat: Park u. 2. és Hunyadi tér 30. fsz. 1., ezért azokat törölni kell a Rendelet mellékletéből.

A rendelettervezetekhez kapcsolódó hatásvizsgálat:

Társadalmi hatás:

A rendeletmódosítással az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díja, illetve az önkormányzat bevétele is némileg emelkedik.

Gazdasági, költségvetési hatás:

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásából származó bevétel emelkedik.

Környezeti és egészségi következmények:

A rendelet végrehajtásának nincs a környezetre vagy az egészségre gyakorolt hatása.

Az adminisztratív terheket befolyásoló hatás:

Az adminisztrációban változás kismértékben következik be.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következménye:

A rendelet módosítása a bérleti díjak több éve elmaradt korrekciója érdekében, valamint az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló ingatlanok listájának aktualizálása miatt szükséges.

A jogszabály végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

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

Pintér Szilárd
polgármester

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2025. (....) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló
40/2020. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Az önkormányzati rendelet célja a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme érdekében Dombóvár Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításából származó bevétel növelése az állagmegóváshoz szükséges pénzügyi források biztosítása érdekében.

[2] Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdése, 4. § (3)-(4) bekezdése, 5. § (3) bekezdése, 12.§ (5) bekezdése, 19. § (1)-(2) bekezdése, 20. § (3) bekezdése, 21. § (6) bekezdése, 23. § (3) bekezdése, 27. § (2) bekezdése, 31. § (2) bekezdése, 33. 0 (3) bekezdése, 34. § (1) bekezdése, (3) bekezdése és (6) bekezdése, 35. § (2) bekezdése, 36. § (2) bekezdése, 42. § (2) bekezdése, 84. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Dombóvár Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága, valamint Dombóvár Város Önkormányzatának Humán Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 40/2020. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A polgármester az e rendelet előírásaitól kizárólag kivételes esetben, az érintett személy különös méltánylást igénylő magánérdekére vagy közérdekre tekintettel térhet el.”

(2) A Rendelet 2. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) E § alkalmazásában közérdek különösen az önkormányzat e rendelet hatálya alá tartozó ingatlanjait érintő európai uniós vagy hazai támogatásból megvalósuló pályázatának lebonyolítása, vagy az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása.”

2. §

A Rendelet 5. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A lakásigénylési névjegyzékbe vételi kérelmét az a legalább egy éve dombóvári lakóhellyel rendelkező nagykorú személy jogosult benyújtani, akinek a családjában - a vele jogszerűen együtt költöző családtagokat számítva - az egy főre jutó havi nettó jövedelem eléri a szociális vetítési alap összegének 200%-át és nem ha-

ladja meg a szociális vetítési alap összegének 400%-át, és sem a kérelmező, sem a vele együtt költöző személyek nem rendelkeznek vagyonnal.”

3. §

A Rendelet 6. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A lakást együtt használni kívánó személyek vonatkozásában az egy főre jutó jövedelemnek el kell érnie a szociális vetítési alap összegének 400%-át.”

4. §

A Rendelet 10. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A bérlő köteles a lakást rendeltetés-szerűen használni. A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát és a szerződésben foglalt feltételek teljesítését a TOP-os pályázat keretében felújított lakások esetében évente négy alkalommal, a többi lakás esetében évente legalább egy alkalommal ellenőrzi. A bérlő köteles biztosítani a lakásba történő bejutást, illetőleg tűrni az ellenőrzést.”

5. §

A Rendelet 13. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Bérlő a bérleti díjváltozást követően minden év június 30. napjáig köteles az óvadék-különbözetet a bérbeadónak megfizetni.”

6. §

A Rendelet 22. §-a a következő (6)-(8) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A lakások bérleti díjának a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett inflációs rátával való emelésére először 2026. január 1-jét követően kerülhet sor.

(7) A rendelet/2025. (...) önkormányzati rendelettel módosított 2. mellékletét a hatálybalépését megelőzően kötött szerződésekre 2025. augusztus 1-jétől kell alkalmazni azzal, hogy a bérlőt a bérleti díj változásáról legalább 30 nappal korábban tájékoztatni kell.

(8) A 2025. augusztus 1-jét megelőzően kötött bérleti szerződések esetében a bérleti díj változása miatt az óvadék kiegészítését a 2025. augusztus 1-jétől hatályos három havi lakbérnek megfelelő összegre a bérlőnek 2025. december 31-ig kell megfizetnie.”

7. §

(1) A Rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Rendelet 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

8. §

A Rendelet 13. § (1) bekezdésében a „3 havi lakbérrel” szövegrész helyébe az „a mindenkori lakbér háromhavi összegével” szöveg lép.

9. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló Rendelet

- a) 1. melléklet 3. pontjában foglalt táblázat 2.5. sora,
- b) 3. mellékletében foglalt táblázat 2. sora,
- c) 3. mellékletében foglalt táblázat 6. sora,
- d) 3. mellékletében foglalt táblázat 16. sora.

10. §

Ez a rendelet 2025. augusztus 1-jén lép hatályba.

Pintér Szilárd
polgármester

dr. Szabó Péter
jegyző

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

1. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 40/2020. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. melléklet 1.2. pontja helyébe a következő pont lép:

„1.2. Szociális rászorultság alapján bérbe adható egyéb lakások

A	B	C	D
1.	Komfortos, II. műszaki állapotú lakások:		
1.1.		Dombóvár, Kossuth utca 27.	4 lakás
2.	Komfortos, III. műszaki állapotú lakások:		
2.1.		Dombóvár, Arany János tér 15.	1 lakás
2.2.		Dombóvár, Bajcsy-Zsilinszky utca 5.	6 lakás

”

2. A rendelet 1. melléklet 3. pontjában foglalt táblázat 2.4. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

A	B	C	D
2.4.		Dombóvár, Hunyadi tér 27.	1 lakás

”

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

1. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 40/2020. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. melléklet 3.1. pontja helyébe a következő pont lép:

„3.1. Komfortfokokozatok szerint a szociális rászorultság alapján bérbe adható bér-lakások négyzetméterenkénti díjai:

3.1.1. Összkomfortos: 403,- Ft/m².

3.1.2. Komfortos: 242,- Ft/m².

3.1.3. Félkomfortos: 173,- Ft/m². ”

2. A Rendelet 2. melléklet 3.2.1. és 3.2.2. pontja helyébe a következő pontok lépnek:

„3.2.1. Összkomfortos: 624,- Ft/m².

3.2.2. Komfortos: 455,- Ft/m². ”

3. A Rendelet 2. melléklet 3.3. pontja helyébe a következő pont lép:

*„3.3. „Fecskeház” program keretében épült lakások négyzetméterenkénti díjai:
Összkomfortos: 260,- Ft/m². ”*

4. A Rendelet 2. melléklet 6. pont helyébe a következő pont lép:

„6. A bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre megállapított inflációs rátával azonos mértékben emelkedik. ”

Általános indokolás

Az indokolás közzététele mellőzhető, mivel a rendeletmódosításnak nem mutatható ki jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása.

Részletes indokolás:

1. §

A polgármestert felhatalmazza az érintett személy különös méltánylást igénylő magánérdekére vagy közérdekre tekintettel a rendeletről való eltérésre.

2. §

A lakásigénylési névjegyzékbe vétel feltételeinek módosítása a szociális ellátásokról szóló önkormányzati rendeletről összhangban.

3. §

A piaci alapon kiadható lakások esetében a bérlő kijelölése során az elvárt legkisebb egy főre jutó nettó havi jövedelem meghatározása.

4. §

A TOP-os pályázatok keretében európai uniós támogatásból felújított lakások esetében a rendeltetésszerű használat ellenőrzését - az egyéb lakásoktól eltérően - évente négy alkalommal írja elő az önkormányzat projektfenntartási kötelezettségére tekintettel.

5. §

A bérleti díj változása esetén az óvadék kiegészítésének és megfizetésének határidejét állapítja meg.

6. §

A rendeletmódosítással hatályba lépő bérleti díjemeléssel összefüggő átmeneti rendelkezéseket tartalmazza, ami alapján a rendeletmódosítása hatálybalépése előtt kötött bérleti szerződések esetében a magasabb összegű bérleti díjakat 2025. augusztus 1-jétől lehet alkalmazni, a bérleti díjak változása miatt az óvadék kiegészítésére pedig 2025. december 31-ig biztosít lehetőséget az önkormányzat a bérlőknek. A bérleti díjaknak az inflációs ráta szerinti felülvizsgálatára és korrigálására első alkalommal 2026. évben kerülhet sor.

7. §, 1-2. melléklet

Az értékesített ingatlanok törlésre kerülnek az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségei listájáról, valamint a bérleti díjak módosítását tartalmazza.

8. §

Szövegpontosítást tartalmaz.

9. §

Hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

10. §

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.