

Jánossomorja Város Önkormányzata

**Pénzügyi, Gazdasági, Városfejlesztési**

**és Ügyrendi Bizottság elnökétől**

## **5./ E L Ő T E R J E S Z T É S**

a 2025. május 28-ai képviselő-testületi ülésre

**Tárgy:** Jánossomorja Város Önkormányzatának Képviselő-testületének 14/2017 (VII.17.) önkormányzati rendeletének aktualizálása az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályairól

**Előterjesztő:** Lipovits Máté, a Pénzügyi, Gazdasági, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság elnöke

**Megtárgyalta:** Pénzügyi, Gazdasági, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság  
Szociális és Egészségügyi Bizottság

## **Tisztelt Képviselő-testületi Tag!**

Jánossomorja Város Önkormányzatának Képviselő-testületének 14/2017 (VII.17.) önkormányzati rendelete felett némileg eljárt az idő. Az infláció és a bérek fokozatos emelkedése miatt indokolt annak felülvizsgálata.

### **Egy főre eső jövedelem korlátok növelése:**

Mindenekelőtt a szociális vetítési alaphoz igazított szorzókat volna szükséges aktualizálni, ugyanis az inflációval és ezzel együtt növekedő bérekkel szemben ma már nagyon alacsonyak a küszöb értékek az egy főre eső jövedelmek tekintetében, így a valódi rászorulóknak nem feltétlenül kapnak segítséget a várostól. A szociális vetítési alap hosszú évek óta változatlan, így jelenleg is 28 500 Ft. Rendeletünk az alábbi szorzókat határozza meg jelenleg:

| <b>Jelleg</b> | <b>Bérlés</b> | <b>Vetítési szorzó</b> | <b>Max. egy főre eső jövedelem</b> |
|---------------|---------------|------------------------|------------------------------------|
| szociális     | egyedül       | 0 - 4                  | 114 000 Ft                         |
| szociális     | család        | 0 - 3,5                | 99 750 Ft                          |
| költségelvű   | egyedül       | 4 - 6                  | 171 000 Ft                         |
| költségelvű   | család        | 3,5 - 5                | 142 500 Ft                         |

Javaslatom értelmében ezeket a szorzókat az alábbiak szerint aktualizálnám:

| <b>Jelleg</b> | <b>Bérlés</b> | <b>Vetítési szorzó</b> | <b>Max. egy főre eső jövedelem</b> |
|---------------|---------------|------------------------|------------------------------------|
| szociális     | egyedül       | 0 - 5                  | 142 500 Ft                         |
| szociális     | család        | 0 - 4,5                | 128 250 Ft                         |
| költségelvű   | egyedül       | 5 - 8                  | 228 000 Ft                         |
| költségelvű   | család        | 4,5 - 7                | 199 500 Ft                         |

### **A lakbérek mértékének változtatása:**

A lakbérek tekintetében a költségelvű lakásoknál szükségszerű volna egy mérsékelt emelés, mert az Önkormányzat nem követte le az ingatlanpiaci változásokat. Javaslatom továbbra is messze alulmarad majd a Jánossomorján tapasztalható piaci albérletáraktól, ennek legfőbb oka az, hogy szakembereket próbáljunk meg idevonzani és ennek egyik eleme lehet az önkormányzati lakás biztosítása kedvező áron.

A szociális lakások esetében a javasolt emelés összhangban van a költségelvű lakások béremelésének mértékével, figyelembe véve a szociális vetítési alaphoz viszonyított szorzók növelésével, valamint továbbra is jelentősen kedvező feltételek mellett biztosít lakást a rászorulóknak részére városunkban.

Jelenlegi lakbérek:

| Lakás típusa   | Szociális             | Költségelvű           |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Komfort nélkül | 100 Ft/m <sup>2</sup> |                       |
| Komfortos      | 300 Ft/m <sup>2</sup> | 500 Ft/m <sup>2</sup> |
| Összkomfortos  | 400 Ft/m <sup>2</sup> | 600 Ft/m <sup>2</sup> |

3 opciót szimuláltam, melyek közül az 1. opció egy mérsékelt emelés. A második opció felzárkózást jelentene a lakáspiacon tapasztalt árakhoz képest, míg a 3. opció megközelítő mértékben igazodna a piacon tapasztalt lakbér viszonyokhoz.

| 1. OPCIO - MÉRSÉKELT EMELÉS |                       |                       |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lakás típusa                | Szociális             | Költségelvű           |
| Komfort nélkül              | 200 Ft/m <sup>2</sup> |                       |
| Komfortos                   | 400 Ft/m <sup>2</sup> | 700 Ft/m <sup>2</sup> |
| Összkomfortos               | 600 Ft/m <sup>2</sup> | 800 Ft/m <sup>2</sup> |

| 2. OPCIO – ÁTLAGOS EMELÉS |                       |                         |
|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Lakás típusa              | Szociális             | Költségelvű             |
| Komfort nélkül            | 250 Ft/m <sup>2</sup> |                         |
| Komfortos                 | 500 Ft/m <sup>2</sup> | 850 Ft/m <sup>2</sup>   |
| Összkomfortos             | 750 Ft/m <sup>2</sup> | 1 000 Ft/m <sup>2</sup> |

| 3. OPCIO - JELENTŐS EMELÉS |                       |                         |
|----------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Lakás típusa               | Szociális             | Költségelvű             |
| Komfort nélkül             | 300 Ft/m <sup>2</sup> |                         |
| Komfortos                  | 600 Ft/m <sup>2</sup> | 1 000 Ft/m <sup>2</sup> |
| Összkomfortos              | 800 Ft/m <sup>2</sup> | 1 200 Ft/m <sup>2</sup> |

Javaslom a tisztelt testületnek elfogadásra az 1. opciót, azaz egy mérsékelt emelést, mely csak a meglevő alacsony bérleti díjak aktualizálását jelenti, összhangban az 1 főre eső jövedelemsávokkal.

### HATÁSVIZSGÁLAT

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján

**Társadalmi hatása:** nincsen

**Gazdasági, költségvetési hatása:** A rendelet megalkotása költségvetési hatással bír.

**Környezeti, egészségügyi hatása:** nincs

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:** Nincs.

**A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának következményei:** A jogalkotás elmaradása esetén később a Képviselő-testületnek jelentős mértékű emelést kell végrehajtani, ami negatívan érintené a bérlőket.

**A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**  
a rendelet alkalmazása nem igényel többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételeket, azok adottak.

Kérem javaslataim megtárgyalását és mivel a javasolt változások összefüggenek, mindkettő elfogadását.

Jánossomorja, 2025. 05. 19.

**Lipovits Máté s.k.**

*Pénzügyi, Gazdasági, Városfejlesztési  
és Ügyrendi Bizottság elnöke*