

**Előterjesztés száma: 58/2025.**

NYÍLT ÜLÉSEN tárgyalandó!
A határozat elfogadásához
egyszerű többség szükséges

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. április 29-i rendes, nyílt ülésére

Tárgy: Javaslat az önkormányzati tulajdonú szociális bérlakások – felülvizsgálati eljárásban nem érintett, illetve az eljárás során nem módosult - bérleti díjának 2025. március 01. napjától történő meghatározására

Tisztelt Képviselő-testület!

Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2017. (IV.27.) számú önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 4.§-ának h) pontja alapján, a jegyző évente felülvizsgálja a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők esetében a jogosultság fennállását.

Az Ör. a felek jogai és kötelezettségeire vonatkozó rendelkezéseit tartalmazó 5.§-ának (5) bekezdése rögzíti, hogy a lakbér mértékét az önkormányzat évente felülvizsgálhatja.

A hatóság rendelkezésére álló iratanyag, illetve nyilvántartás alapján megállapítást nyert, hogy a szociális lakóparkban elhelyezkedő önkormányzati tulajdonban álló lakások bérleti díjának legutóbbi felülvizsgálatára 2022. év második felében került sor, a bérleti díjak módosításáról 2022. szeptember 01. napjától rendelkeztek.

A hatóság 2025. február hónapban a fentiekben rögzített lakások bérleti díjának felülvizsgálata ügyében eljárást indított, mindazon bérlők esetében, akik szociális, illetve költségelví bérleti díj fizetésére voltak kötelezettek. A felülvizsgálatot megelőzően megállapított bérleti díjak 27 háztartás esetében piaci, 18 költségelven, 33 szociális alapon voltak meghatározva.

A felülvizsgálat 46 háztartást érintett, jelenleg még folyamatban van négy bérlő esetében az eljárás. A felülvizsgálat során a hatóság vizsgálta a háztartásban élők egy főre jutó nettó jövedelmét, illetve a vagyoni helyzet változását is, a személyi adat- és lakcímnnyilvántartásban szereplő, adott ingatlanba bejelentkezett személyek számának összevetésével.

A felülvizsgálatot követően a 33 szociális alapon fizető bérlőből 11 esetben maradt változatlanul a besorolás, 6 háztartás esetében szociálisból költségelví, 15 háztartás esetében piaci bérleti díj került meghatározásra. Egy bérlő esetében folyamatban van az eljárás.

A költségelven fizetők közül 5 háztartás maradt ugyanazon besorolásban, 9 háztartás piaci besorolásba került, 3 háztartás esetében folyamatban van az eljárás, 1 bérlővel az elmúlt időszakban került sor a szerződés megkötésére.

Összegezve:

2025.02.28-ig: 33 szociális alapon fizető bérlő
18 költségelven fizető bérlő
27 piaci alapon fizető bérlő

2025.03.01-től: 11 szociális alapon fizető bérlő + 1 felülvizsgálat alatt
12 költségelven fizető bérlő + 3 felülvizsgálat alatt
51 piaci alapon fizető bérlő

A felülvizsgálat során két háztartás esetében a vagyoni érték meghaladta a jogszabályi rendelkezésben foglalt feltételeket. A közhiteles nyilvántartásban foglalt adatok alapján, visszamenőleg az adott időszakra, az Ör.

22.§ (3) bekezdése alapján, a szociális és költségelvű lakbér különbözete összegének, - kamatokkal együtt - történő megfizetésére kötelezte a hatóság.

Az önkormányzati tulajdonban élő bérlakások bérlőinek kérésére, az ingatlanok és azok karbantartásával kapcsolatban felmerülő kérdések megvitatása céljából február 27-én lakossági fórum összehívására került sor, amely során napirendre került az elmúlt évek során történt a bérleti díjak nagymértékű emelkedésének témaköre.

A bérleti szerződésekben rögzített feltételrendszer alapján a bérbeadó a bérleti díj összegét, a lakásbérleti szerződés megkötését követő év március 1-jétől, - ha a lakásbérleti szerződés megkötésére tárgyév március 1. napja előtt kerül sor, abban az esetben tárgyév március 1-jétől – évente a Központi Statisztikai Hivatal által a honlapján közzétett előző évi éves fogyasztói árindex mértékével megegyező mértékben növeli meg.

Az elmúlt években a KSH a fogyasztói árindexek mértékének figyelembevételével, a bérleti díjak mértéke 2023. március 01-től 14,5%-ban, 2024. március 01-től 17,6%-ban emelkedett. A KSH szerinti 2024. évi fogyasztói árindex mértéke 3,7%, amely mértékű emelés azokat a háztartásokat érintené, amelyeket a felülvizsgálat nem érintett, valamint az eljárás eredményeként a bérleti díj összege nem módosult.

A bérleti díj mértékének változása (felülvizsgálati eljárás), 2024. évhez viszonyítva – fogyasztói árindex mértékének emelése nélkül - 555.067.-Ft/hó bevételnövekedést jelent az önkormányzat részére.

Amennyiben a T. Képviselő-testület úgy dönt, hogy a felülvizsgálattal nem érintett (piaci) illetve az eljárás során nem módosult bérleti díjak 2025. március 01. napjától a fogyasztói árindex mértékének megfelelő mértékű emelésétől eltekint, az intézkedés 124.695.-Ft/hó bevételkiesést jelentene az önkormányzat számára.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

Ócsa Város Képviselő-testülete

1./ úgy dönt, hogy 2025. március 01. napjától, a felülvizsgálattal nem érintett (piaci), illetve az eljárás során nem módosult bérleti díjak fogyasztói árindex mértékének megfelelő emelésétől eltekint, a bérleti díj összege 2026. február 28. napjáig változatlan marad.


2./ az Önkormányzat az 1./pontban rögzített döntésről az érintett bérlőket írásban tájékoztatja.

3./ felkéri a polgármestert, hogy 1./-2./ pontban foglalt döntés végrehajtására a szükség intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Paul Tamás polgármester

Határidő: azonnal, a döntésről történő értesítésre: a döntést követő 15 napon belül.

Ócsa, 2025. április 28.

 Paul Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:

Törvényességi záradék:

Pénzügyi iroda záradéka:

Az előterjesztés véleményezésére jogosult:

Czigelmajer Gizella hatósági irodavezető
dr. Szabó György jegyző
dr. Szabó György jegyző
Farkas Marietta pénzügyi irodavezető
Gazdasági és Ügyrendi Bizottság,
Humánpolitikai Bizottság