



Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzat
Polgármesterétől
Képviselő-testület 2018. január hó 26. napján tartandó ülésére

Tárgy: az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006.(XII.08.) sz. rendelet módosítása – a helyiségek bérleti díjainak felülvizsgálata

Illetékes Bizottság: Pénzügyi Bizottság.

Döntési dokumentumok száma: 2 db.

Döntési dokumentumok típusa: rendelet-tervezet, határozati javaslat.

Nyílt ülés

Szavazás módja: nyílt - minősített többség.

Névszerinti szavazás: nem.

Költségvetést érint: igen.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények.

A testület a tárgyban szereplő rendeletében határozta meg az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában a fizetendő lakbér mértékét az alapterület és komfortfokozat alapján.

Az utolsó módosítás 3/2014.(II.04.) számú rendelettel történt, mely 2014. február 15. óta hatályos. Értelmszerűen az elmúlt 3 évben – az éves felülvizsgálat keretében - a lakberek mértékét nem emelte a Képviselő-testület.

II. Irányadó jogszabályok.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34.§

(1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

a) szociális helyzet alapján, vagy

b) költségelven, vagy

c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

(2) 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.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006.(XII.8) önkormányzati

rendelet 23. § (1) bekezdése tartalmazza a fizetendő lakbér mértékét, illetve a helyiségek bérleti díjának az összegét.

III. A jelenlegi szabályozás alapján a lakbér összege a következő:

A fizetendő lakbér mértéke (ft/m²) a lakás alapterület és komfortfokozat után havonta:

A lakás komfortfokozata	Szociális helyzet alapján	költség elvén	piaci alapon
összkomfortos lakás esetén:	587.-	710.-	854.-
komfortos lakás esetén	395.-	491.-	577.-
félkomfortos lakás esetén	197.-	240.-	288.-
komfort nélküli lakás esetén	123.-	144.-	181.-

Az infláció alakulását figyelembe véve célszerű egy 3%-os emelést végrehajtani. Ennek eredményeként a lakbér mértéke az alábbiak szerint alakul:

A lakás komfortfokozata	Szociális helyzet alapján	költség elvén	piaci alapon
összkomfortos lakás esetén:	605.-	731.-	880.-
komfortos lakás esetén	407.-	506.-	594.-
félkomfortos lakás esetén	203.-	247.-	397.-
komfort nélküli lakás esetén	127.-	148.-	186.-

Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17.§ (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható követelményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Képviselő-testületet tájékoztatni kell.

A Jat. 17.§ (2) bekezdése szerint a hatásvizsgálat során vizsgálni kell:

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

A fentiek alapján a rendeletalkotás várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat tükrében - az alábbi tájékoztatás adható:

a) a rendeletalkotás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A költségvetésnek a lakbérek vonatkozásában több bevétele lesz.

ab) környezeti és egészségi következményei:

Nem releváns

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A tervezet adminisztratív terheket nem keletkeztet.

b) a rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A módosítás elmaradásának jogi következménye nincs, az emelést az infláció indokolja.

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása Hajdúhadház Város Önkormányzatának személyi, szervezeti, tárgyi feltételeit nem érinti. A jelenlegi személyi, tárgyi, szervezeti funkciókat változtatni nem szükséges.

Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjai szintén felülvizsgálatra kerültek. Ennek eredményeként megállapítást nyert, hogy a korábban kötött megállapodások piaci alapúak. Egyetlen kivétel van a Hajdúhadházi Református Egyház esetében a havi bérleti díj jelenleg 25.965 forint. Hajdúhadház, Béke útja 2/a. szám alatt bérlik az Önkormányzat tulajdonát képező 60 m2 nagyságú helyiségcsoportot. Tekintettel a Főtér közelében lévő, többi bérlő által fizetendő lényegesen magasabb díjakra ez esetben indokoltnak látszik egy jelentősebb mértékű emelés. Az új bérleti díj összegét legalább 35.000 forintban indokolt megállapítani.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, rendelet-tervezetet minősített, a határozati javaslatot egyszerű többséggel elfogadni szíveskedjen.

Hajdúhadház, 2018. január 16.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester

Az előterjesztést összeállította:

Szaniszló Tamás
aljegyző

Rendelet-tervezet

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
../2018.(.....) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006.(XII.08.) sz. rendelet
módosításáról**

Hajdúhadház Város Önkormányzata képviselő testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról rendelkező 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) és (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbiakat rendeli el:

1.§

(1) A 23.§ (1) bekezdés helyébe az alábbi bekezdés lép:

(1) A fizetendő lakbér mértéke a lakás alapterület és komfortfokozat után havonta:

A lakás komfortfokozata	Szociális helyzet alapján	költség- elven	piaci alapon
bérbe adott lakás bérleti díja Ft/m2			
a) összkomfortos lakás esetén:	605.-	731.-	880.-
b) komfortos lakás esetén	407.-	506.-	594.-
c) félkomfortos lakás esetén	203.-	247.-	397.-
d) komfort nélküli lakás esetén	127.-	148.-	186.-

2.§

Ez a rendelet 2018. február 01-én lép hatályba és a következő napon hatályát veszti.

Dr Kiss Katalin
jegyző

Csáfordi Dénes
polgármester

Záradék

Ez a rendelet a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára történő kifüggesztéssel kihirdetve.
Hajdúhadház, 2018. január

Dr. Kiss Katalin
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az infláció emelkedésének következményeként indokolt a lakbérek mértékének 3%-os emelése.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §

A módosítások tartalmi részéről rendelkezik.

2. §

A rendelet hatálybalépésének és hatályon kívül helyezésének időpontjáról rendelkezik.

Határozati javaslat

...../2018. (....) HÖ.sz. határozat

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek 2017. évi bérleti díját és úgy döntött, hogy a Hajdúhadházi Református Egyház esetében a Hajdúhadház, Béke u. 2. szám alatti épületben lévő helyiségcsoportra vonatkozó bérleti díjat 2018. február 01-től havi 35.000 forintra emeli.

Határidő: 2018. január 31.

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester.

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi irodavezető.