



Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzat
Polgármesterétől

Képviselő-testület 2022. december hó 08. napján tartandó rendkívüli 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: 1 db
Döntési dokumentumok típusa: rendelet-tervezet
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 5/2020.(II.13.) számú rendelettel történt, mely 2020. március 01. óta hatályos. Az elmúlt években – magasabb szintű jogszabályi rendelkezések folytán - a lakberek mértékét nem emelhette a Képviselő-testület.

Az elmúlt évek emelésének elmaradását figyelmen kívül hagyva is, a jelenlegi infláció mértéke indokoltta tesz egy 20%-os lakbéremelést.

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
összskomfortos lakás esetén:	629.-	760.-	915.-
komfortos lakás esetén	423.-	526.-	618.-
félkomfortos lakás esetén	211.-	257.-	309.-
komfort nélküli lakás esetén	132.-	154.-	193.-

Az infláció alakulását figyelembe véve célszerű egy 20%-os emelést végrehajtani. Ennek eredményeként a lakbér mértéke az alábbiak szerint alakul:

A lakás komfortfokozata	szociális helyzet alapján	költség elvén	piaci alapon
összskomfortos lakás esetén:	755.-	910.-	1100.-
komfortos lakás esetén	510.-	630.-	740.-
félkomfortos lakás esetén	255.-	310.-	370.-
komfort nélküli lakás esetén	160.-	185.-	230.-

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, a bérlők számára néhány ezer forintos emelést jelent a módosítás.

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 mértéke 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.

Indokolási kötelezettség

A Jat. 18. § (1) bekezdése alapján a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről.

A Jat. 18. § (2) bekezdése alapján a jogszabály tervezetének indokolásában tájékoztatást kell adni a javasolt szabályozás és az európai uniós jogból eredő kötelezettségek összhangjáról, valamint a 20. § szerinti egyeztetési kötelezettségről.

Az elfogadásra javasolt rendelet-tervezet az európai uniós jogból eredő kötelezettségekkel összhangban van.

Az általános és a részletes indokolás a rendelet-tervezet szövegét követően kerül bemutatásra.

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

Hajdúhadház, 2022. november 30.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester

Az előterjesztést összeállította:

Szaniszló Tamás
aljegyző

Rendelet-tervezet

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének ../2022.(XII.08) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006.(XII.08.) 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, Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi Bizottsága véleményének kikérésével az alábbiakat rendeli el:

1. §

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 helyébe a következő rendelkezés lép:

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

A lakás komfort fokozata - Szociális helyzet alapján - költség elven - piaci alapon (bérbe adott lakás bérleti díja Ft/m²)

- a) összkomfortos lakás esetén: 755.- 910.- 1100.-
- b) komfortos lakás esetén 510.- 630.- 740.-
- c) félkomfortos lakás esetén 255.- 310.- 370.-
- d) komfort nélküli lakás esetén 160.- 185.- 230.-”

2. §

Ez a rendelet 2023. január 1-jén lép hatályba, és 2023. január 2-án hatályát veszti.

Dr. Kiss-Kazsuk Katalin
jegyző

Csáfordi Dénes
polgármester

Záradék

Ez a rendelet a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára történő kifüggesztéssel kihirdetve.

Hajdúhadház, 2022. december

Dr. Kiss-Kazsuk Katalin
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az infláció emelkedésének következményeként indokolt a lakberek mértékének 20%-os emelése.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §

A módosítások tartalmi részéről rendelkezik.

2. §

A rendelet hatálybalépésének és hatályon kívül helyezésének időpontjáról rendelkezik.