

Előlap az előterjesztéshez

Az előterjesztés címe: 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

Az előterjesztést összeállította: Szaniszló Tamás aljegyző

Az előterjesztést ellenőrizte és jóváhagyta: Dr. Juhász Marica jegyző

Véleményezi: Pénzügyi Bizottság

Az ülés időpontja: 2023. november 30.



Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzata
Polgármesterétől
Képviselő-testület 2023. november hó 30. 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: 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 egy évvel ezelőtt történt, mely 2023. január 01. óta hatályos. Az elmúlt évben is volt egy jelentős infláció. Ennek mértékét, figyelemmel az egyéb gazdasági folyamatokra is, teljes egészében nem célszerű beépíteni a lakbér emelésébe. Azonban az önkormányzat teherbíró képességét is szem előtt tartva indokolt egy 10%-os lakbéremelés.

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:	755.-	910.-	1100.-
komfortos lakás esetén	510.-	630.-	740.-
félkomfortos lakás esetén	255.-	310.-	370.-
komfort nélküli lakás esetén	160.-	185.-	230.-

Az infláció alakulását figyelembe véve célszerű egy 10%-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:	830.-	1000.-	1210.-
komfortos lakás esetén	560.-	700.-	815.-
félkomfortos lakás esetén	280.-	340.-	410.-
komfort nélküli lakás esetén	175.-	205.-	255.-

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 lakberek vonatkozásában több bevétele lesz, mely az érintett lakások karbantartásának terheit csökkenti.

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, 2023. november 10.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester

Rendelet-tervezet

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének ../2023.(XI.30.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006.(XII.08.) rendelet módosítása

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 5. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

A pályázatokat a Szociális és Családvédelmi Bizottság, illetve a Hajdúhadházi Roma Nemzetiségi Önkormányzat véleményezi és javaslatát döntésre a Képviselő testület elé terjeszti.

2. §

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: 830.- 1000.- 1210.-
- b) komfortos lakás esetén 560.- 700.- 815.-
- c) félkomfortos lakás esetén 280.- 340.- 410.-
- d) komfort nélküli lakás esetén 175.- 205.- 255.-”

3.§

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

Dr. Juhász Marica
jegyző

Csáfordi Dénes
polgármester

Záradék

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

Hajdúhadház, 2023. november

Dr. Juhász Marica
jegyző

Általános indokolás

A lakáspályázatok véleményezésének és kijelölésének jogkörét módosítja, valamint az emelés mértékét szabályozza.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A módosítások tartalmi részéről rendelkezik.

A 2. §-hoz

Az infláció emelkedésének következményeként indokolt a lakberek mértékének 10%-os emelése.

A 3. §-hoz

A rendelet hatálybalépésének és hatályon kívül helyezésének időpontjáról rendelkezik.