

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2023. január 31-ei ülésére

Tárgy:

A lakások és helyiségek bérletének, és elidegenítésének szabályairól szóló 12/2015.(II.27.) önkormányzati rendelet módosítása

Előadó:

Horváth Zsolt polgármester

Az előterjesztést készítette:

dr. Révész Judit aljegyző

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Boldoczki Krisztina jegyző

Előterjesztést véleményezi:

Pénzügyi Ellenőrző Bizottság,
Oktatási-, Kulturális-, Egészségügyi-,
Szociális, Ifjúsági és Sport Bizottság
Ügyrendi-, Közrendvédelmi és Jogi Bizottság
DFV/298-1/2023.

Ügyiratszám:

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2021. (VII. 5.) önkormányzati rendelet 15.§ (3) bekezdése szerint Az ingatlan és ingó vagyon bérbeadás útján történő hasznosításának feltétele, hogy a bérlet tárgyával összefüggésben a bérbe adót terhelő karbantartási, fenntartási, üzemben tartási és egyéb költségek a bérlet idejével arányosan a bérleti díjban megtérüljenek.

A bérleti díjak felülvizsgálata legutóbb 2022. év június hónapban megtörtént.

Azonban az azóta bekövetkezett kedvezőtlen gazdasági és költségvetési hatások miatt indokoltnak látjuk ismételt a lakásbérleti díjak emelését.

A kedvezőtlen gazdasági hatások miatt elszabadult infláció hatására jelentősen nőtt 2023.01.01. napjától a minimálbér, a garantált bérminimum és a nyugdíjak, nyugdíjszerű ellátások összege is: 14/15/16 %-kal.

A lakások és helyiségek bérletének, és elidegenítésének szabályairól szóló 12/2015.(II.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Lakásrendelet) módosítását a mellékelt rendelet-tervezet szerint javasoljuk

A Lakásrendelet 12. § (1) és (3) bekezdése alapján a **bérlakások jelenlegi, hatályos bérleti díja.**

„12. § (1) A szociális bérlakások esetén a lakbér:

- | | |
|--|-------------------------|
| <i>a) összkomfortos lakás esetén</i> | <i>700.-Ft/m2/hó</i> |
| <i>b) komfortos lakás esetén</i> | <i>500.-Ft/m2/hó</i> |
| <i>c) félkomfortos lakás esetén</i> | <i>250,-Ft/m2/hó</i> |
| <i>d) komfort nélküli lakás esetén</i> | <i>150,- Ft/m2/hó.”</i> |

(3) A piaci alapon bérbe adott lakás bérleti díja komfort fokozatának megfelelően az alábbi:

„(3) A piaci alapon bérbe adott lakás bérleti díja komfort fokozatának megfelelően az alábbi:

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| a) Összkomfortos lakás esetén | 1500,- Ft/m ² /hó |
| b) Komfortos lakás esetén | 1100,- Ft/m ² /hó |
| c) Félkomfortos lakás esetén | 800,- Ft/m ² /hó |
| d) Komfort nélküli lakás esetén | 400,- Ft/m ² /hó” |

Önkormányzati bérlakásoknál a bérleti díj emelésének indoka, hogy a karbantartási, felújítási költségek drasztikusan megemelkedtek, ezért átlag 20 %-os mértékű (felfelé 50.- Ft-os kerekítéssel) bérleti díjemelésre teszünk javaslatot.

A jelenlegi emeléssel sem közelíti meg az albérletpiaci árakat az önkormányzati lakások emelt bérleti díja.

Kérem az előterjesztésben foglaltak megvitatását, a határozati javaslat és a rendelet-tervezet elfogadását.

Dunaföldvár, 2023. január 20.

**Horváth Zsolt sk.
polgármester**

Dunaföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
/2023. (II.) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletének, és elidegenítésének szabályairól szóló 12/2015.(II.27.)
önkormányzati rendelet módosításáról
(tervezet)

Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 19/2020. (IX.28.) önkormányzati rendelet 27.§ (6) bekezdése alapján a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság, az Oktatási-,Kulturális, Egészségügyi,- Szociális, Ifjúsági és Sport Bizottság és az Ügyrendi-, Közrendvédelmi és Jogi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A lakások és helyiségek bérletének, és elidegenítésének szabályairól szóló 12/2015.(II.27.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdés a)–d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A szociális bérlakások esetén a lakbér:)

- „a) összkomfortos lakás esetén 850 Ft/m²/hó*
- b) komfortos lakás esetén 600 Ft/m²/hó*
- c) félkomfortos lakás esetén 300 Ft/m²/hó*
- d) komfort nélküli lakás esetén 200 Ft/m²/hó.”*

(2) A lakások és helyiségek bérletének, és elidegenítésének szabályairól szóló 12/2015.(II.27.) önkormányzati rendelet 12. § (3) bekezdés a)–d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A piaci alapon bérbbe adott lakás bérleti díja komfort fokozatának megfelelően az alábbi:)

- „a) Összkomfortos lakás esetén 1 800 Ft/m²/hó*
- b) Komfortos lakás esetén 1 300 Ft/m²/hó*
- c) Félkomfortos lakás esetén 1 000 Ft/m²/hó*
- d) Komfort nélküli lakás esetén 500 Ft/m²/hó”*

2. §

A lakások és helyiségek bérletének, és elidegenítésének szabályairól szóló 12/2015.(II.27.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Lakbértámogatásra jogosult az a bérlő,)

- „a) akinek a családjában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg az szociális vetítési alap összegét, egyedülálló esetén annak 150 %-át,”*

3. §

Ez a rendelet 2023. március 1-jén lép hatályba, és 2023. március 6-án hatályát veszti.

Horváth Zsolt
polgármester

dr. Boldoczki Krisztina
jegyző

**Dunaföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
a lakások és helyiségek bérletének, és elidegenítésének szabályairól szóló
12/2015.(II.27.) önkormányzati rendeletét módosító
.../2023.(...) önkormányzati rendelethez
Általános indokolás**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 18. § (1) bekezdése szerint 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.

Az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdés szerint feladatkörében eljárva a helyi önkormányzati törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja alapján az önkormányzat kötelező feladata a lakás- és helyiséggazdálkodás.

A rendelet-tervezet előkészítése során figyelembe vettük a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 3. §-át, mely szerint:

„Az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni. A szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételhető meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.”

Figyelembe vettük a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendeletben foglalt szabályokat, így a jogszabály formai tagolását, a fejezetek és alcímek számozását a hivatkozott rendeletnek megfelelően tartalmazza a rendelet-tervezet.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet-tervezet tartalmazza az előterjesztés szerinti javaslat alapján az emelt bérleti díjakat.

A 2. §-hoz

2023. január 1-jétől az öregségi nyugdíj minimum elnevezése helyébe a szociális vetítési alap megnevezés lépett. Erre tekintettel szükségessé vált a tervezetben szereplő módosítás.

A 3. §-hoz

A rendelet-tervezet a jogszabály hatályba lépéséről rendelkezik.

Hatásvizsgálati lap

Dunaföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletének, és elidegenítésének szabályairól szóló 12/2015.(II.27.) önkormányzati rendeletét módosító .../2023.(...) önkormányzati rendelethez

Tájékoztatás előzetes hatásvizsgálat eredményéről

I. Várható társadalmi hatások

A megnövekedett felújítási, karbantartási költségek indokolják az inflációt meghaladó bérleti díj emelést.

II. Várható gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának költségvetési hatása, még az inflációt meghaladó emelés ellenére sem jelentős.

III. Várható környezeti hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása nincs.

IV. Várható egészségügyi következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségügyi hatása nincs.

V. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának adminisztratív terheket befolyásoló hatása jelenleg nincs.

VI. A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei.

Nem kötelező, de a gazdasági hatások indokolják a módosítást.

VII. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet alkalmazásaként a bérleti díj emeléséről ki kell értesíteni a bérlőket, illetve a szerződések módosításait el kell készíteni.

A rendelet-tervezet vonatkozásában az Európai Unió intézményeivel és tagállamaival egyeztetési kötelezettség nem áll fenn, nem tartozik az előzetes bejelentési kötelezettség alá tartozó jogszabály-tervezetek közé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet vitassa meg a rendelet-tervezetet és fogadja el azt.

Dunaföldvár, 2023. január 20.

**Horváth Zsolt sk.
polgármester**