

INDOKOLÁS

az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló

16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet módosításához

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet (a továbbiakban: Ör.) legutóbb 2022. május 2. napjától módosult.

1.

A módosítás óta eltelt időszak tapasztalatait összegezve megállapításra került, hogy az Ör-be a 6. §-ba beépített új (4b) bekezdés - a fogyatékossgal élő gyermekkel költöző szülő esetében – a rendelkezések nem érnek el kellő hatást.

Az Ör. 6. §-ának vonatkozó rendelkezései a következők:

(4a) Az együttköltözők számának meghatározása során a kiskorú gyermekek 0,3 főnek számítanak.

(4b) A fogyatékos gyermek arányszáma 1,0, azzal, hogy a fogyatékos gyermeket az a) pont meghatározásánál figyelmen kívül kell hagyni.

A (4b) rendelkezés fenntartásával a fogyatékkal élő gyermekkel költöző család esetében több jövedelem szükséges, ami azt eredményezheti, hogy több pályázat az egy főre jutó minimális alsó jövedelemhatár el nem érése okán érvénytelen lesz.

A leírtakra tekintettel javasolom a rendelkezés hatályon kívül helyezését.

2.

A lakberek mértékének felülvizsgálata eredményeképpen évek óta nem történt lakbér-emelés. A jelenlegi díjak 2015. március 01- napjától hatályosak.

A lakáscélú ingatlanok bérbeadásából befolyt összeg éves szinten 58,5 millió forint, az ingatlanok lakottsága esetén emelés következő 12 hónapra 11.700.000,- Ft bevételt keletkeztet.

Tekintettel az eltelt időre, valamint az azóta történt árváltozásokra, javaslatot teszek a lakberek 2023.január 01. napjától történő 20%-os emelésére.

	jelenlegi lakbér összege	20%-os emelés kerekítés nélkül	javasolt lakbér összege
összkomfortos lakás	243 Ft	291,60 Ft	292 Ft
komfortos lakás	212 Ft	254,40 Ft	254 Ft
félkomfortos lakás	64 Ft	76,80 Ft	77 Ft
komfortnélküli lakás	47 Ft	56,40 Ft	56 Ft
Garzonbérlok Házában lévő lakás	231 Ft	277,20 Ft	277 Ft
Orosháza, Szabadság tér 5. sz. alatti lakás (költésgalapú)	483 Ft	579,60 Ft	580 Ft
összkomfortos lakás (közérdekű célú)	408 Ft	489,60 Ft	490 Ft
komfortos lakás (közérdekű célú)	317 Ft	380,40 Ft	380 Ft
félkomfortos lakás (közérdekű célú)	99 Ft	118,80 Ft	119 Ft
komfortnélküli lakás (közérdekű célú)	71 Ft	85,20 Ft	85 Ft
Garzonbérlok Házában lévő lakás (közérdekű célú)	347 Ft	416,40 Ft	416 Ft
Orosháza, Szabadság tér 5. sz. alatti lakás (közérdekű célú)	483 Ft	579,60 Ft	580 Ft

Az Ltv. 79. § (1) bekezdése szerint: „Az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlok és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviseleteket véleményük közlésére.”

Településünkön ilyen érdekképviseleti szerv nem működik, ezért vélemény kikérésére nem került sor.

Részletes indoklás:

A rendelettervezet 1-3. §-aihoz: Az Ör. 38-40/A. §-aiban meghatározott lakberek mértéke változik 20%-os mértékben.

A rendelettervezet 4. §-ához: Változik a lakások lakbérének felülvizsgálati ideje (december 31-ről szeptember 30-ra), valamint ehhez kapcsolódóan az új lakbér összegének közlési véghatárideje (február 20-ról legkésőbb december 20-ra).

A rendelettervezet 5. §-ához: Az Ör. 6. § (4b) bekezdése hatályon kívül helyezésre kerül.

A rendelettervezet 6. §-ához: Hatálybalépésre vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz. A hatályon kívül helyező rendelkezés kihirdetést követő 3. napon lép hatályba, a bérleti díj módosulása 2023. január 01. napjától hatályos.

A rendelettervezet 7. §-ához: Jogharmonizációs záradékot tartalmaz.

A rendelettervezet hatásai:

1. Társadalmi, gazdasági és költségvetési hatások:
Orosháza városa számára kiemelt fontosságú, hogy rendezett, élhető városnak mutakozzon. Ehhez tartozik a bérlakásokkal való gazdálkodás keretében a lakbérek időszakos felülvizsgálata. A módosítások az önkormányzati költségvetés bevételeit növelik.
2. Környezeti és egészségi következmények:
A rendelet megalkotása nem jár környezeti és egészségi következményekkel.
3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:
Adminisztratív terheket befolyásoló hatások nem jelentősek.
4. A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:
Az Ör. 41. § (4) bekezdése rendelkezést tartalmaz arra vonatkozóan, hogy a Képviselő-testület a lakások lakbérét minden év szeptember 30. napjáig felülvizsgálja és megállapítja a következő évre vonatkozó bérleti díjakat.
5. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:
A személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. §-a alapján a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, mely indokolás nyilvánosságát jogszabályban meghatározottak szerint kell biztosítani.

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 20. §-a értelmében – az IM rendelet 21. §-a szerinti kivételek alkalmazásán kívül – az adott jogszabály tervezetéhez tartozó indokolást közzé kell tenni a Nemzeti Jogszabálytárban.

Az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó indokolást – a jogszabály előkészítőjének az indokolásban kifejtett, erre vonatkozó álláspontja alapján – nem kell közzétenni, ha a jogszabály

- a) jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem kimutatható, illetve
- b) technikai vagy végrehajtási jellegű.

A jelen önkormányzati módosító rendeletnek az előzetes hatásvizsgálat alapján a település lakosságára hatása kimutatható - tekintettel a lakbérek mértékének

módosítására -, mely jelentős tényre tekintettel szükségesnek tartom a kihirdetésre kerülő önkormányzati rendelethez csatolt indokolásnak a Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételét.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a rendelettervezet megtárgyalására és a rendelet megalkotására.

Orosháza, 2022. augusztus 19.



Dr. Burai Mihály
jegyző

Tervezet!

Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet módosításáról

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. számú törvény 3. § (1) bekezdésében, 34. §-ában, valamint a 2. számú mellékletben kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelete 38. és 39. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„38. §

Az e rendelet 5. § (2) bekezdés a), b), e), f), g) h) és i) pontja alapján létrejött bérleti jogviszony tekintetében a havi lakbér mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata szerint a 39. §-ban foglaltak kivételével:

- a) összkomfortos lakás esetében 292,- Ft/m²/hó
- b) komfortos lakás esetében 254,- Ft/m²/hó
- c) félkomfortos lakás esetében 77,- Ft/m²/hó
- d) komfortnélküli lakás esetében 56,- Ft/m²/hó.

39. §

A Garzonbérllők Házában lévő lakások havi bérleti díja: 277,- Ft/m²/hó. Az így megállapított bérleti díj mértékére a 41. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések nem alkalmazhatóak.”

2. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelete 40. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Orosháza, Szabadság tér 5. sz. alatti 2936. hrsz-ú ingatlanban lévő lakások költségalapú bérleti díja, mely a ráfordított költségek alapján kerül meghatározásra 580,-Ft/m²/hó.”

3. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelete 40/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„40/A. §

Az önkormányzati bérlakások közérdekű célból történő bérbeadása esetén a lakbér mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata szerint:

- a) összkomfortos lakás esetében 490,- Ft/m²/hó
- b) komfortos lakás esetében 380,- Ft/m²/hó
- c) félkomfortos lakás esetében 119,- Ft/m²/hó
- d) komfortnélküli lakás esetében 85,- Ft/m²/hó
- e) Garzonbérlők Házában lévő lakások esetében 416,- Ft/m²/hó
- f) Orosháza, Szabadság tér 5. sz. alatti lakások esetében 580,- Ft/m²/hó.”

4. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 41. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A Képviselő-testület a lakások lakbérét minden év szeptember 30. napjáig felülvizsgálja és megállapítja a következő évre vonatkozó bérleti díjakat. A megállapított új lakbér összegét az bérbeadó köteles a bérlőkkel folyamatosan, legkésőbb december 20. napjáig írásban közölni.”

5. §

Hatályát veszti az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 6. § (4b) bekezdése.

6. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

(2) Az 1–3. § 2023. január 1-jén lép hatályba.

7. §

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Orosháza, 2022. augusztus 24.

(Dávid Zoltán)
polgármester

(Dr. Burai Mihály)
jegyző

Kihirdetve: napján.

(Dr. Burai Mihály)
jegyző