

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2023. február hó 23. napján tartandó rendkívüli ülésére

Tárgy: az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelet módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Battonya Város Önkormányzat Képviselő-testületének a 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: rendelet) szabályozza az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérbeadásának feltételeit.

A rendelet értelmében a lakások bérbeadására és ezzel összefüggésben a lakbérek megállapítására kétféle módon van lehetőség:

- szociális helyzet alapján
- közérdekből (kölségelven): önkormányzattal és intézményeivel köztisztviselői és közalkalmazotti jogviszonyban álló, valamint az igazságszolgáltatás, a rendészet, és fenntartóra tekintet nélkül az oktatási-nevelési intézményekben dolgozó, továbbá az egyéb önkormányzati feladat ellátásában közreműködő személy részére.

A rendelet alapján a bérleti díjak mind a szociális helyzet alapján, mind pedig a közérdekből bérbe adott lakásokra vonatkozóan egységesen kerültek megállapításra:

31. § A szociális és önkormányzati érdekből bérbe adott lakások lakbére:

- a) összkomfortos lakás esetén 388 Ft/m²/hó,*
- b) komfortos lakás esetén 283 Ft/m²/hó,*
- c) félkomfortos lakás esetén 210 Ft/m²/hó,*
- d) komfortnélküli lakás esetén 94 Ft/m²/hó,*
- e) szükséglakás esetén 45 Ft/m²/hó.*

Ezek a díjak a rendelet **2006. augusztus 11-i hatályba lépése óta nem kerültek módosításra.**

Az elmúlt években bekövetkezett gazdasági, társadalmi változások jelentősen átalakították a piaci viszonyokat, az infláció rendkívüli mértékben emelkedett, ezzel együtt az önkormányzat kiadásai is.

A fentiekre tekintettel indokolt a rendeletben meghatározott lakbérek mértékét felülvizsgálni, aktualizálni.

A módosítás következtében **csak a közérdekből bérbe adott lakások bérleti díjai emelkednének**, tekintettel arra, hogy a szociális helyzet alapján bérbe adott lakásokat szociálisan rászorult személyek részére lehet odaitélni, amely szociális tényezőnek a lakbérben meg kell mutatkoznia.

A közérdekből bérbe adott lakások bérleti díja a módosítás következtében az alábbiak szerint alakulna:

- a) összkomfortos lakás esetén 582 Ft/m²/hó,*
- b) komfortos lakás esetén 425 Ft/m²/hó,*
- c) félkomfortos lakás esetén 315 Ft/m²/hó,*
- d) komfortnélküli lakás esetén 141 Ft/m²/hó,*
- e) szükséglakás esetén 68 Ft/m²/hó.*

A fenti emelés a jelenleg hatályos díjakhoz képest **50 %-os emelést** jelent. Az emelt bérleti díjak **2023. április 1-jétől** kerülnének alkalmazásra.

Figyelemmel arra, hogy a lakbér mértékét jogszabály határozza meg, a lakbér módosítására is a jogszabály rendelkezései az irányadók. Ilyen esetben a jogszabály erejénél fogva módosul a lakásbérleti szerződés, a jogszabálynak megfelelően változik (emelkedik).

A módosítás további indoka technikai jellegű, a Magyarország biztonságát szolgáló egyes törvények módosításáról szóló 2022. évi L. törvény 2023. január 1. napjával a szociális törvényből kivezeti a jövedelemhatárok meghatározása során használt öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összege kifejezést és helyébe a szociális vetítési alap kifejezés lép, ezért indokolt e rendeletben is a lakbértámogatás alkalmazása során használt öregségi nyugdíj legkisebb összege kifejezést szociális vetítési alpra cserélni.

Tájékoztatás a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. § (1) és (2) bekezdése alapján előírt előzetes hatásvizsgálat eredményéről:

A rendelet-tervezet valamennyi jelentősnek ítélt hatása:

1./ Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatás: a rendelet-tervezet értelmében a közérdekből bérebe adott lakások bérleti díjának emelése az ilyen szempontból bérebe vett lakások bérlőinek némileg nagyobb megterhelést okoz, de még így is az egyébként „szokásos” bérleti díjak alatt marad. Az önkormányzat bevétele az emelt bérleti díjak következtében emelkedni fog, amely elegendő arra, hogy az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

2./ Környezeti és egészségügyi következmények: nem jellemző.

3./ Adminisztratív terheket befolyásoló hatások: nem jellemző.

A jogalkotás megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: tekintettel arra, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérleti díját a lakástörvény értelmében rendeletben kell meghatározni, a módosításra is csak rendeleti úton kerülhet sor.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Kérem a képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a rendelet-módosítás elfogadására.

Battonya, 2023. február 6.

Boros Csaba
polgármester

| | |
|--|---|
| Az előterjesztést készítette: | dr. Czakó Anita aljegyző |
| Az előterjesztést áttanulmányozta és jóváhagyta: | Varga István Tamás jegyző |
| Az előterjesztést tárgyalta: | Településfejlesztési, Mezőgazdasági, Környezetvédelmi és Ügyrendi Bizottság, Pénzügyi Bizottság |
| Melléklet: | 1 db rendelet-tervezet indokolással |
| Előterjesztéshez meghívott: | - |
| Döntéshozatal: | Minősített többség |

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

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelet módosításáról

Battonya Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében, valamint a 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőt rendeli el:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelet 21/C. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) **Lakbértámogatásra** az a szociális helyzet alapján lakásbérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő jogosult, ahol a háztartásban az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének 300 %-át, a fizetendő lakbér havi összege eléri a háztartás összjövedelmének 30 %-át.”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelet 31. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„31. §

A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbére:

- a) *összkomfortos lakás esetén 388 Ft/m²/hó,*
- b) *komfortos lakás esetén 283 Ft/m²/hó,*
- c) *félkomfortos lakás esetén 210 Ft/m²/hó,*
- d) *komfortnélküli lakás esetén 94 Ft/m²/hó,*
- e) *szükséglakás esetén 45 Ft/m²/hó.”*

3. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelet „A lakbér mértéke” alcíme a következő 31/A. §-sal egészül ki:

„31/A. §

A közérdekből bérbe adott lakás bérleti díja:

- a) *összkomfortos lakás esetén 582 Ft/m²/hó,*
- b) *komfortos lakás esetén 425 Ft/m²/hó,*
- c) *félkomfortos lakás esetén 315 Ft/m²/hó,*
- d) *komfortnélküli lakás esetén 141 Ft/m²/hó,*
- e) *szükséglakás esetén 68 Ft/m²/hó.”*

4. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelet „Hatálybalépés” alcíme a következő 52. §-sal egészül ki:

„52. §

A 31/A. § rendelkezéseit a már hatályban lévő bérleti szerződésekre 2023. április 1. napjától kell alkalmazni.”

5. §

Ez a rendelet 2023. április 1-jén lép hatályba.

Boros Csaba

Varga István Tamás

polgármester

jegyző

Kihirdetve: 2023. napján az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2023. (.....) önkormányzati rendelet

Varga István Tamás

jegyző

Végső előterjesztői indokolás

Általános indokolás

A lakásrendeletben meghatározott lakásbérleti díjak 2006. óta, azaz a rendelet hatályba lépése óta nem módosultak, ezért figyelemmel a megváltozott gazdasági, társadalmi viszonyokra, szükséges a rendeletben meghatározott bérleti díjak felülvizsgálata és újra szabályozása. A módosítás csak a közérdekből bérbe adott lakások tekintetében emeli meg a bérleti díjat, a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások tekintetében a szociális tényezőnek meg kell jelennie a lakbér mértékében. A közérdekből bérbe adott lakások bérleti díja 50%-os emelést tartalmaz. A módosítás további indoka technikai jellegű, a Magyarország biztonságát szolgáló egyes törvények módosításáról szóló 2022. évi L. törvény 2023. január 1. napjával a szociális törvényből kivezeti a jövedelemhatárok meghatározása során használt öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összege kifejezést és helyébe a szociális vetítési alap kifejezés lép, ezért indokolt e rendeletben is a lakbértámogatás alkalmazása során használt öregségi nyugdíj legkisebb összege kifejezést szociális vetítési alpra cserélni.

Battonya, 2023.

Varga István Tamás

jegyző