Tárgyalja: Humánpolitikai Bizottság

 Pénzügyi Bizottság

Nyilvános ülés anyaga

**Berettyóújfalu Város Önkormányzata Polgármesterétől**

**ELŐTERJESZTÉS**

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérleti díjainak emelésére legutóbb 2020. március 1-el került sor, az akkor 2009 óta érvényben lévő lakbérek az alábbiak szerint változtak (Ft/m2/hó):

* szociális helyzet alapján: komfort nélküli lakás 35-Ft-ról 150-Ft-ra,

 félkomfortos lakás 45-Ft-ról 250-Ft-ra,

 komfortos lakás 135-Ft-ról 350-Ft-ra.

* a költségelven kiadott komfortos lakások 400-Ft-os, az összkomfortos lakások 500-Ft-os bérleti díja nem változott.

A járványra vonatkozó veszélyhelyzeti szabályok miatt 2022. december 31-ig nem lehetett emelni a lakbéreket, azonban az üzemeltető Herpály Vagyonkezelő Kft. javaslatot tett a bérleti díjak emelésére mindegyik jogcímet érintően. A veszélyhelyzeti lakbéremelési tilalom ideje alatt a Herpály Vagyonkezelő Kft. kiadásai az épületek állagmegóvási, karbantartási költségeinek vonatkozásában is nőttek, ezért több mint 3 évvel a legutóbbi lakbéremelést követően indokolható a tervezet szerinti emelés.

A jelenlegi rendelet tervezet alapján a költségelvű komfortos lakások esetén 400-ról 600-Ft-ra, összkomfortos lakások esetén 500-ról 700-Ft-ra nőne a bérleti díj (a nyugdíjasházi lakások esetében is).

A szociális helyzet alapján kiadott lakások esetében a komfort nélkülieknél 150 helyett 250-Ft, félkomfortosnál 250 helyett 400-Ft, komfortosnál 350 helyett 500-Ft lenne a bérleti díj 2023. július 1-től.

A rendelet módosítást követően a bérlőket a Herpály Vagyonkezelő Kft. értesíti a lakbér változásról, javaslom, hogy a rendelet 2023. július 1-től lépjen hatályba.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megvitatni. Az előterjesztéshez egy rendelet tervezet tartozik.

Berettyóújfalu, 2023. május 15.

Muraközi István

 polgármester

**Előzetes hatásvizsgálat**

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendelet módosításához

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a értelmében a jogszabályok előkészítőjének előzetes hatásvizsgálat elvégzésével kell felmérnie a szabályozás várható következményeit. Önkormányzati rendelet esetében az előzetes hatásvizsgálat eredményéről az önkormányzat képviselő-testületét kell tájékoztatni a rendelet elfogadását megelőzően.

**Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:**

A lakbérek emelésére 2020 márciusában került sor legutóbb. Az akkori emeléshez képest a jelenlegi javaslat kisebb mértékű emelést irányoz elő, a bérlakás állomány karbantartásához, felelős kezeléséhez azonban szükséges.

**Környezeti, egészségi hatása:**

Környezeti, egészségi hatást a korábbiakhoz képest nem gyakorol a szabályozás

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:**

A bérleti szerződések módosítása, a bérlők értesítése szükséges.

**A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szerinti, rendeletben kötelezően szabályozandó területek miatt szükséges önkormányzati lakásrendelet megléte.

**A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, és pénzügyi feltételek:**

A rendelet alkalmazásához a személyi, szervezeti, tárgyi feltételek biztosítottak.

Berettyóújfalu, 2023. május 15.

 Dr. Körtvélyesi Viktor

 jegyző

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének

**/2023. (…..) önkormányzati rendelete**

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

**TERVEZET**

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontja alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében foglalt felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja szerinti feladatkörében eljárva, a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2022. (II. 25.) önkormányzati rendelet 2. sz. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Berettyóújfalu Város Önkormányzata Humánpolitikai Bizottsága és Pénzügyi Bizottsága véleményének kikérésével az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendeletet az alábbiak szerint módosítja:

**1. §**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 25. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A lakbérnek a bérbeadás jellege szerint differenciált mértékét jelen rendelet 1. melléklete tartalmazza.”

**2. §**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

**3. §**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendelet

*a)* 2. § (3) bekezdésében a „Herpály-Team” szövegrészek helyébe a „Herpály Vagyonkezelő” szöveg,

*b)* 16. § (1) bekezdésében a „Herpály-Team” szövegrész helyébe a „Herpály Vagyonkezelő” szöveg,

*c)* 16. § (4) bekezdés nyitó szövegrészében a „Herpály-Team” szövegrész helyébe a „Herpály Vagyonkezelő” szöveg,

*d)* 16. § (6) bekezdésében a „Herpály-Team” szövegrész helyébe a „Herpály Vagyonkezelő” szöveg,

*e)* 16. § (8) bekezdésében a „Herpály-Team” szövegrész helyébe a „Herpály Vagyonkezelő” szöveg,

*f)* 16. § (9) bekezdésében a „Herpály-Team” szövegrészek helyébe a „Herpály Vagyonkezelő” szöveg,

*g)* 16. § (10) bekezdésében a „Herpály-Team” szövegrész helyébe a „Herpály Vagyonkezelő” szöveg,

*h)* 24. § (1) bekezdésében a „Herpály-Team” szövegrész helyébe a „Herpály Vagyonkezelő” szöveg

lép.

**4. §**

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

**polgármester jegyző**

**1. melléklet a …/2023. (…..) önkormányzati rendelethez**

1. Szociális helyzet alapján és költségelven bérbe adott lakások esetében a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező lakbér mértéke (bruttó):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Komfortfokozat | Szociálishelyzet alapján bérbe adott(Ft/m²/hó) | Költségelven bérbe adott(Ft/m²/hó) |
| összkomfortos | - | 700  |
| komfortos | 500  | 600  |
| félkomfortos | 400  | - |
| komfort nélküli | 250  | - |

1. Az Árpád u. 1. szám alatti nyugdíjasházi bérlakások bérleti díja 700-Ft/m²/hó.
2. Bérlőkijelölési jog alapján bérbe adott lakás bérleti díja 700-Ft/m²/hó.
3. A jelen rendelet hatályba lépését megelőzően, szociális helyzet alapján bérbe adott összkomfortos lakások bérleti díja 600 Ft/m²/hó.
4. A TOP-4.3.1-16-HB1-2017-00007 azonosítójú, Leromlott városrész rehabilitációja tárgyú pályázat keretében felújított, Berettyóújfalu, Csalogány u. 10. szám alatti sorház 6 összkomfortos lakása tekintetében a bérleti díj 600 Ft/m²/hó.
5. Ha a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek felülvizsgálata során megállapítást nyer, hogy a jövedelmi, vagyoni feltételek már nem állnak fenn, a költségelven megállapított lakbér összege:

 komfort nélküli lakás esetében 300 Ft/ m²/hó,

félkomfortos lakás esetében 500 Ft/ m²/hó,

 komfortos lakás esetében 600 Ft/ m²/hó.