1 db rendelet-tervezet

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI E L Ő T E R J E S Z T É S

Előterjesztő: Szőllős László alpolgármester

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006. (XII.08.) önkormányzati rendeletének módosítása – a lakások bérleti díjainak felülvizsgálata

Ügyintéző: Dr. Juhász Marica jegyző

Iktatószám: -

Melléklet: -

Feladatot jelent: Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal Pénz- és Adóügyi Iroda
Dr. Juhász Marica jegyző

Véleményező bizottság:	**Bizottsági elnök:**
Pénzügyi, Ügyrendi, Etikai, Közrendvédelmi és Polgári védelmi Bizottság	Fórián Albert

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2026. szeptember 30.

Törvényességi ellenőrzést végezte, látta:

Dr. Juhász Marica *jegyző* .....

Az ülés időpontja: 2026. november 26.

Egyéb meghívottak: -

<u>NYILVÁNOS ÜLÉS</u>/ZÁRT ÜLÉS

Hajdúhadház Város Önkormányzata
Alpolgármesterétől
4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.
(52) 384-103
www.hajduhadhaz.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények, irányadó jogszabályok

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat különösen a lakás- és helyiséggazdálkodás.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34.§ (1)-(2) bekezdése alapján:
(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.

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályait a **30/2006. (XII.08.) önkormányzati rendeletében** (a továbbiakban: rendelet) állapította meg.

A rendelet 23. § (1) bekezdése alapján a fizetendő lakbér mértéke a lakás alapterület és komfortfokozat után havonta:

A lakás komfortfokozata		- Szociális helyzet alapján (bérbe adott lakás bérleti díja Ft/m^2)	- költség elven	- piaci alapon
a)	összkomfortos lakás esetén:	1300.-	1500.-	1900.-
b)	komfortos lakás esetén:	1000.-	1300.-	1500.-
c)	félkomfortos lakás esetén:	500.-	600.-	700.-
d)	komfort nélküli lakás esetén:	450.-		

II. Döntési lehetőség bemutatása; döntés indokolása:

Az elmúlt időszak gazdasági folyamataira és az infláció mértékére tekintettel javasolt 2027. január 1-jei hatállyal a fizetendő lakbérek mértékét az alábbiak szerint megemelni.

A lakás komfortfokozata	Szociális helyzet alapján	költség-elven	piaci alapon
	bérbe adott lakás bérleti díja Ft/m^2		
a) összkomfortos lakás esetén:	1400.-	1600.-	2000.-
b) komfortos lakás esetén	1100.-	1400.-	1600.-
c) félkomfortos lakás esetén	600.-	700.-	800.-
d) komfort nélküli lakás esetén	550.-		

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. törvény (a továbbiakban: Stabilitási tv.) 32. §-a alapján, a fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

A rendelet-módosítás költségvetési vonzata, hogy a befizetésre kerülő bérleti díjak az Önkormányzat bevételét fogják képezni, mely bevétel az érintett lakások karbantartásának terheit csökkenti.

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 következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Kormány által előterjesztendő törvényjavaslat, illetve kormányrendelet esetén a Kormányt, önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét 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 Jat 17/A. §-a alapján a jogszabály előkészítőjének feladata, hogy az előzetes hatásvizsgálat eredményét mérlegelje, és - a jogalkotás alapvető követelményei figyelembevételével - akkor tegyen javaslatot a jogszabály megalkotására, ha az a szabályozási cél eléréséhez feltétlenül szükséges.

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 rendelet-módosítás társadalmi, gazdasági hatása, hogy a lakások bérlete után fizetendő bérleti díjak 2027. január 1. napjától megemelésre kerülnek. A befizetésekből származó bevétel az érintett lakások karbantartásának terheit csökkenti.

ab) környezeti és egészségi következményei:
A rendelet módosításának környezeti és egészségi következményei nincsenek.

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatások:
A rendelet módosítása adminisztratív terhet keletkeztet.

b) a rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:
A módosítás elmaradásának jogi következménye nincs, az emelés az elmúlt időszak gazdasági folyamataira és az infláció mértékére tekintettel indokolt.

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:
A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak.

Indokolási kötelezettség

A Jat. 18. §-a alapján:
(1) A jogszabály tervezete preambulumot tartalmaz, amelyben a szabályozás célját minden esetben meg kell határozni. A jogszabály tervezetének preambulumában a jogszabály előkészítője szükség szerint rögzítheti a szabályozással összefüggő azon elvi, elméleti tételeket, amelyeket a jogszabály tervezetének szerkezeti egységeiben a normatív tartalom hiánya miatt nem lehet rendezni.
(2) A rendelet tervezetének preambuluma az (1) bekezdés szerinti tartalmi elemek mellett tartalmazza a rendelet megalkotásához szükséges, az igazságügyért felelős miniszter rendeletében meghatározott érvényességi kellékek felsorolását.
(3) A jogszabály tervezetének preambulumát az igazságügyért felelős miniszter rendeletében meghatározott jogszabályszerkesztési követelmények szerint kell kialakítani.
(4) A preambulumot a jogszabály módosítása esetén a jogszabály megváltozott tartalmának megfelelően módosítani kell, ha az a preambulum és a jogszabály rendelkezéseinek tartalmi összhangja megteremtése érdekében szükséges.
(5) A jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a jogszabály normatív tartalmával összefüggő társadalmi, gazdasági, szakmai okokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről. A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolásában a jogszabály előkészítője bemutathatja a szabályozással összefüggő azon részletes körülményeket, amelyek a szabályozás értelmezését segíthetik, továbbá ismertetheti a szabályozás előzményeit.
(6) A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás nyilvánosságát jogszabályban meghatározottak szerint kell biztosítani.
(7) A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás kötelező erővel nem rendelkezik.

(8) A jogszabály értelmezésekor figyelmen kívül kell hagyni a jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás jogszabályszöveggel ellentétes részét.

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.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi rendelet-tervezetet <u>minősített többséggel</u> elfogadni szíveskedjen.

RENDELET-TERVEZET

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2026. (...) önkormányzati rendelete

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

[1] E rendelet célja Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006. (XII.08.) önkormányzati rendeletében szabályozott önkormányzati tulajdonú lakások után fizetendő bérleti díjak mértékének felülvizsgálata.

[2] Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1)-(2) bekezdésében és 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi, Ügyrendi, Etikai, Közrendvédelmi és Polgári védelmi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket 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 23. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A fizetendő lakbér mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata után havonta:

A lakás komfortfokozata	- Szociális helyzet alapján	- költség elven	- piaci alapon (bérbe adott lakás bérleti díja Ft/m^2)

a)	összkomfortos lakás esetén:	1400.-	1600.-	2000.-
b)	komfortos lakás esetén	1100.-	1400.-	1600.-
c)	félkomfortos lakás esetén	600.-	700.-	800.-
d)	komfort nélküli lakás esetén	550.-”		

2. §

Ez a rendelet 2027. január 1-jén lép hatályba, és 2027. január 2-án hatályát veszti.

Dr. Juhász Marica
jegyző

Csáfordi Dénes
polgármester

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

Hajdúhadház, 2026. …….

Dr. Juhász Marica
jegyző

Általános indokolás

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 30/2006. (XII.08.) önkormányzati rendeletének módosítása az önkormányzati tulajdonú lakások után fizetendő bérleti díjak megemelése miatt szükséges.

A módosítás az európai uniós jogból eredő kötelezettségekkel összhangban van.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az önkormányzati tulajdonú lakások után fizetendő bérleti díjak módosításáról rendelkezik.

A 2. §-hoz

A rendelet hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezését tartalmazza.

Hajdúhadház, 2026. szeptember 30.

Tisztelettel:

Szőllős László
alpolgármester