

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. február 20-i testületi ülésére

Tárgy: Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) önkormányzati rendelete a lakásokról és helyiségekről szóló 25/2022. (VIII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról

Az előterjesztést készítette:

Dodonka Csaba
főtanácsos
Önkormányzati Iroda

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

Pénzügyi Ellenőrző Bizottság
Önkormányzati Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

Muhariné Mayer Piroska
aljegyző

dr. Balogh László
jegyző

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. február 20-i testületi ülésére

Tárgy: Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) önkormányzati rendelete a lakásokról és helyiségekről szóló 25/2022. (VIII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról

Ikt.sz: LMKOH/87-3/2025.

Tisztelt Képviselő-testület!

Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. október 12-én módosította legutoljára a lakásokról és helyiségekről szóló 25/2022. (VIII. 19.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: rendelet), amely rendelet módosítása akkor azért vált szükségessé, hogy az Önkormányzat intézményeivel vagy azok valamely telephelyével nem azonos helyrajzi számon lévő szolgálati lakások lakáscélú bérlete esetén a bérlet időtartama egységesen tudjon megítélésre kerülni azon bérlők esetében is, akik jelen rendelet hatályba lépése előtt kötötték meg a lakásbérleti szerződésüket, azaz mindenki egységesen 10 éves bérleti jogviszonyra legyen jogosult. A rendeletmódosítás 2023. október 13-tól hatályos.

Az önkormányzati lakások lakbérének változása okán szükségessé vált a rendelet felülvizsgálata.

1. A rendelet-tervezet általános indoklása:

Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2025. (I. 23.) önkormányzati határozatában a Képviselő-testület javaslatot tett az önkormányzati bérlakások lakbérének, valamint a szolgálati lakás nem lakás céljára történő bérbeadása bérleti díjának emeléséről a határozat mellékletében szereplő összegek szerint. A díjtételek változása miatt szükséges aktualizálni a rendelet 1. és 2. mellékletét, amely díjtételek 2022. év óta nem kerültek módosításra.

2. A rendelet-tervezet részletes indoklása:

1. § indoklása:

Módosítja a rendelet 1. és 2. mellékletét.

Az alábbi táblázat a rendelet 1. mellékletében szereplő az önkormányzati lakások lakbérét tartalmazza, amely bérleti díjak 2022. október 01-től hatályosak:

Az önkormányzati lakások lakbére

A	B	C	D	E
Sorszám	Önkormányzati lakás címe	Komfortfokozat	Mérete (m ²)	Bérleti díja (bruttó Ft/m ² /hó)
1.	Szociális bérlakások			
1.1.	Telepi út 35/a. 1. ajtó	Félkomfortos	23	500
1.2.	Telepi út 35/a. 2. ajtó	Félkomfortos	37	500
1.3.	Telepi út 35/a. 3. ajtó	Félkomfortos	24	500
1.4.	Telepi út 35/a. 4. ajtó	Félkomfortos	23	500
1.5.	Telepi út 35/a. 5. ajtó	Félkomfortos	36	500
1.6.	Telepi út 35/a. 6. ajtó	Félkomfortos	27	500
2.	Szolgálati lakások			
2.1.	Dózsa György út 95. I./3. lakás	Összkomfortos	79	1040
2.2.	Dózsa György út 102/A. 1. lakás	Összkomfortos	83	1040
2.3.	Dózsa György út 102/A. 2. lakás	Összkomfortos	83	1040
2.4.	Szabadság tér 11/B. 6. lakás	Komfortos	65	880
2.5.	Mizsei utca 13.	Komfortos	67	880
2.6.	Mizsei utca 19-27.	Összkomfortos	58,9	1040
2.7.	Szent Lajos utca 19.	Komfortos	47	880
3.	Egyéb önkormányzati lakások			
3.1.	6070 Izsák, Mező utca 74.	Komfort nélküli	16,5	220

Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2025. (I. 23.) önkormányzati határozatában a Képviselő-testület javaslatot tett az önkormányzati bérlakások lakbérének emeléséről a határozat mellékletében szereplő összegek szerint.

A fentiek alapján a rendelet „Az önkormányzati lakások lakbére” elnevezésű, 1. melléklete az alábbiak szerint kerülne aktualizálásra (a módosított bérleti díjak ***félkövér, dőlt betűvel vannak jelölve***):

Az önkormányzati lakások lakbére

A	B	C	D	E
Sorszám	Önkormányzati lakás címe	Komfortfokozat	Mérete (m ²)	Bérleti díja 25 %-os emeléssel (bruttó Ft/m ² /hó)
1.	Szociális bérlakások			
1.1.	Telepi út 35/a. 1. ajtó	Félkomfortos	23	625
1.2.	Telepi út 35/a. 2. ajtó	Félkomfortos	37	625
1.3.	Telepi út 35/a. 3. ajtó	Félkomfortos	24	625
1.4.	Telepi út 35/a. 4. ajtó	Félkomfortos	23	625
1.5.	Telepi út 35/a. 5. ajtó	Félkomfortos	36	625
1.6.	Telepi út 35/a. 6. ajtó	Félkomfortos	27	625
2.	Szolgálati lakások			
2.1.	Dózsa György út 95. I./3. lakás	Összkomfortos	79	1300
2.2.	Dózsa György út 102/A. 1. lakás	Összkomfortos	83	1300
2.3.	Dózsa György út 102/A. 2. lakás	Összkomfortos	83	1300
2.4.	Szabadság tér 11/B. 6. lakás	Komfortos	65	1100
2.5.	Mizsei utca 13.	Komfortos	67	1100
2.6.	Mizsei utca 19-27.	Összkomfortos	58,9	1300
2.7.	Szent Lajos utca 19.	Komfortos	47	1100
3.	Egyéb önkormányzati lakások			
3.1.	6070 Izsák, Mező utca 74.	Komfort nélküli	16,5	275

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik: „Az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.”

Fenti rendelkezés alapján Lajosmizse Város Önkormányzata a helyben szokásos módon egy hirdetményben a rendelet-tervezetet közzétette a Városháza hirdetőtábláján és a város honlapján 2025. február 07-én, amely hirdetményben a „Bérlők és a Bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének” 2025. február 17-ig van lehetősége véleményük megküldésére. A megadott határidőig beérkező vélemény a rendelet-tervezettel kapcsolatosan a bizottsági üléseken kerül ismertetésre.

Az alábbi szöveg a rendelet 2. mellékletében szereplő a szolgálati lakás nem lakás céljára történő bérbeadásának bérleti díját tartalmazza, amely bérleti díj 2022. október 01-től hatályosak:

„Szolgálati lakás nem lakás céljára történő bérbeadásának bérleti díja

1. Szolgálati lakás nem lakás célú bérlete esetén a bérleti díj: bruttó 2540 Ft/m²/hó.”

Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2025. (I. 23.) önkormányzati határozatában a Képviselő-testület javaslatot tett a szolgálati lakás nem lakás céljára történő bérbeadása bérleti díjának emeléséről a határozat mellékletében szereplő összegek szerint.

A fentiek alapján a rendelet „Szolgálati lakás nem lakás céljára történő bérbeadásának bérleti díja” elnevezésű, 2. melléklete az alábbiak szerint kerülne aktualizálásra (a módosított bérleti díj ***félkövér, dőlt betűvel van jelölve***):

„Szolgálati lakás nem lakás céljára történő bérbeadásának bérleti díja

1. Szolgálati lakás nem lakás célú bérlete esetén a bérleti díj: ***bruttó 3175 Ft/m²/hó.***”

2. § indokolása:

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

3. A rendelet-tervezet előzetes hatásvizsgálata:

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható követelményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a testületet tájékoztatni kell.

1. A tervezett jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A jogszabály megalkotásával az önkormányzati lakások és helyiségek gazdálkodásának feltételeit lehet kialakítani, amellyel mind a szociálisan rászoruló helyi lakosokat és mind a magasan képzett szakemberek körét el lehet érni. Az önkormányzati tulajdonú szociális bérlakások, a szolgálati lakások és az egyéb önkormányzati lakások lajosmizsei lakosok részére történő elérése lakosság megtartó hatással rendelkezik, amely gazdasági érdeket is szolgál. Az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadása bevételt képez az önkormányzat részre. Ellenkező esetben az önkormányzat fizeti a felmerülő közös költségeket az üresen álló önkormányzati lakások vonatkozásában, amely havi kiadást jelent. Az önkormányzati lakások lakbérének, valamint a szolgálati lakás nem lakás céljára történő bérbeadása bérleti díjának növekedésével az önkormányzat részére többletbevétel keletkezik, amely pozitív gazdasági hatást gyakorol az önkormányzat részére, de a bérlők részére negatív gazdasági hatást okoz.

2. Környezeti és egészségi következményei:

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadása esetén mind a szociálisan rászoruló helyi lakosság mind a magasan képzett szakemberek elhelyezésével növekszik a környezeti és egészségi hatás, mivel a lakosság megelégedettsége növekszik, ha helyben el tudják érni a szolgáltatásokat, valamint helyben lakhatást, helyiségbérletet biztosít részükre az önkormányzat.

3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

A rendelet-tervezet elfogadása az adminisztratív teendők növekedését nem eredményezi.

4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A lakberek emelésének szükségességét indokolja, hogy az önkormányzat e téren 2022 év óta nem hajtott végre lakbér emelést, ezáltal a növekvő beruházási és felújítási kiadások költségeit nem fogja fedezni a jelenleg hatályos bérleti díj, így az önkormányzat költségvetését ez a jelenség negatívan érintené.

5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A Lajosmizsei Közös Önkormányzati Hivatalnál rendelkezésre állnak.

A fentiekre tekintettel az előterjesztés melléklete szerinti rendelet-tervezetet és indokolását terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

Lajosmizse, 2025. február 12.

Fekete Zsolt sk.
polgármester

Rendelet-tervezet

Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete a lakásokról és helyiségekről szóló 25/2022. (VIII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati lakások típusainak megállapítása, a szociális és piaci alapon bérbeadásra kerülő bérlakásrendszer helyi szabályainak kialakítása, az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó helyi szabályok megállapítása, a lakásokkal való ésszerűbb, a piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás megteremtése céljából, az önkormányzati bevételek növelése érdekében

[2] Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró bérlők és bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezete, valamint Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 11/2011. (IV.14.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1.1.1 pontjában és 1. melléklet 2.1.r pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Ellenőrző Bizottság és Önkormányzati Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A lakásokról és helyiségekről szóló 25/2022. (VIII. 19.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A lakásokról és helyiségekről szóló 25/2022. (VIII. 19.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet 2025. április 1-jén lép hatályba, és a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.

Fekete Zsolt
polgármester

dr. Balogh László
jegyző

A kihirdetés napja: 2025.

dr. Balogh László
jegyző

„1. melléklet

Az önkormányzati lakások lakbére

A	B	C	D	E
Sorszám	Önkormányzati lakás címe	Komfortfokozat	Mérete (m²)	Bérleti díja (bruttó Ft/m²/hó)
1.	Szociális bérlakások			
1.1.	Telepi út 35/a. 1. ajtó	Félkomfortos	23	625
1.2.	Telepi út 35/a. 2. ajtó	Félkomfortos	37	625
1.3.	Telepi út 35/a. 3. ajtó	Félkomfortos	24	625
1.4.	Telepi út 35/a. 4. ajtó	Félkomfortos	23	625
1.5.	Telepi út 35/a. 5. ajtó	Félkomfortos	36	625
1.6.	Telepi út 35/a. 6. ajtó	Félkomfortos	27	625
2.	Szolgálati lakások			
2.1.	Dózsa György út 95. I./3. lakás	Összkomfortos	79	1300
2.2.	Dózsa György út 102/A. 1. lakás	Összkomfortos	83	1300
2.3.	Dózsa György út 102/A. 2. lakás	Összkomfortos	83	1300
2.4.	Szabadság tér 11/B. 6. lakás	Komfortos	65	1100
2.5.	Mizsei utca 13.	Komfortos	67	1100
2.6.	Mizsei utca 19-27.	Összkomfortos	58,9	1300
2.7.	Szent Lajos utca 19.	Komfortos	47	1100
3.	Egyéb önkormányzati lakások			
3.1.	6070 Izsák, Mező utca 74.	Komfort nélküli	16,5	275

”

„2. melléklet

Szolgálati lakás nem lakás céljára történő bérbeadásának bérleti díja

1. Szolgálati lakás nem lakás célú bérlete esetén a bérleti díj: bruttó 3175 Ft/m²/hó.”

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz, a 2. §-hoz, az 1. mellékletehez és a 2. mellékletehez

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 20. § (3) bekezdésében foglaltak alapján: „Az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó, a megalkotását megelőzően rendelkezésre álló, végső előterjesztői indokolást a Nemzeti Jogszabálytárban kell közzétenni.”

Erre tekintettel Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakásokról és helyiségekről szóló 25/2022. (VIII. 19) önkormányzati rendelete módosításáról szóló .../2025. (...) önkormányzati rendelet 2025. február 20-i Képviselő-testületi ülésre beterjesztett indokolását az alábbiakban teszem közzé:

1. A rendelet-tervezet általános indoklása:

Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2025. (I. 23.) önkormányzati határozatában a Képviselő-testület javaslatot tett az önkormányzati bérlakások lakbérének, valamint a szolgálati lakás nem lakás céljára történő bérbeadása bérleti díjának emeléséről a határozat mellékletében szereplő összegek szerint. A díjtételek változása miatt szükséges aktualizálni a rendelet 1. és 2. mellékletét, amely díjtételek 2022. év óta nem kerültek módosításra.

2. A rendelet-tervezet részletes indoklása:

1. § indokolása:

Módosítja a rendelet 1. és 2. mellékletét.

Az alábbi táblázat a rendelet 1. mellékletében szereplő az önkormányzati lakások lakbérét tartalmazza, amely bérleti díjak 2022. október 01-től hatályosak:

Az önkormányzati lakások lakbére

A	B	C	D	E
Sorszám	Önkormányzati lakás címe	Komfortfokozat	Mérete (m ²)	Bérleti díja (bruttó Ft/m ² /hó)
1.	Szociális bérlakások			
1.1.	Telepi út 35/a. 1. ajtó	Félkomfortos	23	500
1.2.	Telepi út 35/a. 2. ajtó	Félkomfortos	37	500
1.3.	Telepi út 35/a. 3. ajtó	Félkomfortos	24	500
1.4.	Telepi út 35/a. 4. ajtó	Félkomfortos	23	500
1.5.	Telepi út 35/a. 5. ajtó	Félkomfortos	36	500
1.6.	Telepi út 35/a. 6. ajtó	Félkomfortos	27	500
2.	Szolgálati lakások			
2.1.	Dózsa György út 95. I./3. lakás	Összkomfortos	79	1040
2.2.	Dózsa György út 102/A. 1. lakás	Összkomfortos	83	1040
2.3.	Dózsa György út 102/A. 2. lakás	Összkomfortos	83	1040
2.4.	Szabadság tér 11/B. 6. lakás	Komfortos	65	880
2.5.	Mizsei utca 13.	Komfortos	67	880
2.6.	Mizsei utca 19-27.	Összkomfortos	58,9	1040
2.7.	Szent Lajos utca 19.	Komfortos	47	880
3.	Egyéb önkormányzati lakások			
3.1.	6070 Izsák, Mező utca 74.	Komfort nélküli	16,5	220

Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2025. (I. 23.) önkormányzati határozatában a Képviselő-testület javaslatot tett az önkormányzati bérlakások lakbérének emeléséről a határozat mellékletében szereplő összegek szerint.

A fentiek alapján a rendelet „Az önkormányzati lakások lakbére” elnevezésű, 1. melléklete az alábbiak szerint kerülne aktualizálásra (a módosított bérleti díjak ***félkövér, dőlt betűvel vannak jelölve***):

Az önkormányzati lakások lakbéré

A	B	C	D	E
Sorszám	Önkormányzati lakás címe	Komfortfokozat	Mérete (m ²)	Bérleti díja 25 %-os emeléssel (bruttó Ft/m ² /hó)
1.	Szociális bérlakások			
1.1.	Telepi út 35/a. 1. ajtó	Félkomfortos	23	625
1.2.	Telepi út 35/a. 2. ajtó	Félkomfortos	37	625
1.3.	Telepi út 35/a. 3. ajtó	Félkomfortos	24	625
1.4.	Telepi út 35/a. 4. ajtó	Félkomfortos	23	625
1.5.	Telepi út 35/a. 5. ajtó	Félkomfortos	36	625
1.6.	Telepi út 35/a. 6. ajtó	Félkomfortos	27	625
2.	Szolgálati lakások			
2.1.	Dózsa György út 95. I./3. lakás	Összkomfortos	79	1300
2.2.	Dózsa György út 102/A. 1. lakás	Összkomfortos	83	1300
2.3.	Dózsa György út 102/A. 2. lakás	Összkomfortos	83	1300
2.4.	Szabadság tér 11/B. 6. lakás	Komfortos	65	1100
2.5.	Mizsei utca 13.	Komfortos	67	1100
2.6.	Mizsei utca 19-27.	Összkomfortos	58,9	1300
2.7.	Szent Lajos utca 19.	Komfortos	47	1100
3.	Egyéb önkormányzati lakások			
3.1.	6070 Izsák, Mező utca 74.	Komfort nélküli	16,5	275

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik: „Az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.”

Fenti rendelkezés alapján Lajosmizse Város Önkormányzata a helyben szokásos módon egy hirdetményben a rendelet-tervezetet közzétette a Városháza hirdetőtábláján és a város honlapján 2025. február 07-én, amely hirdetményben a „Bérlők és a Bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének” 2025. február 17-ig van lehetősége véleményük megküldésére. A megadott határidőig beérkező vélemény a rendelet-tervezettel kapcsolatosan a bizottsági üléseken kerül ismertetésre.

Az alábbi szöveg a rendelet 2. mellékletében szereplő a szolgálati lakás nem lakás céljára történő bérbeadásának bérleti díját tartalmazza, amely bérleti díj 2022. október 01-től hatályosak:

„Szolgálati lakás nem lakás céljára történő bérbeadásának bérleti díja

1. Szolgálati lakás nem lakás célú bérlete esetén a bérleti díj: bruttó 2540 Ft/m²/hó.”

Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2025. (I. 23.) önkormányzati határozatában a Képviselő-testület javaslatot tett a szolgálati lakás nem lakás céljára történő bérbeadása bérleti díjának emeléséről a határozat mellékletében szereplő összegek szerint.

A fentiek alapján a rendelet „Szolgálati lakás nem lakás céljára történő bérbeadásának bérleti díja” elnevezésű, 2. melléklete az alábbiak szerint kerülne aktualizálásra (a módosított bérleti díj *félkövér, dőlt betűvel van jelölve*):

„Szolgálati lakás nem lakás céljára történő bérbeadásának bérleti díja

1. Szolgálati lakás nem lakás célú bérlete esetén a bérleti díj: ***bruttó 3175 Ft/m²/hó.***”

2. § indokolása:

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.