



LETENYE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

8868 Letenye, Kossuth L. u. 10. Pf. 60. T/F.: 93/544-970

E-mail: igazgatas@letenye.hu

Hivatali Kapu: LETENYE KRID: 446070908

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

*Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. november 27-i ülésére*

Tárgy:

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és
helyiségek bérletének, valamint
elidegenítésének szabályairól szóló 3/2012. (III.
1.) önkormányzati rendelet módosítása

Előterjesztő:

Vida László polgármester

Készítő:

Kanizsai Mónika aljegyző

Egyeztetve:

-

Tárgyalja:

Humán Bizottság
Gazdasági Bizottság

Képviselő-testületi ülésre meghívást kap:

-

Költségvetési szempontból ellenőrizte:

-

Tartalmi, formai szempontból ellenőrizte:

Dr. Hámori Nóra jegyző

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Hámori Nóra jegyző

Melléklet: rendelet tervezet

Tisztelt Képviselő-testület!

Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, 54. § (1) és (3) bekezdésében, az 58. §-ban, az 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32.cikk (1) bekezdés a) pontjában Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva alkotta meg az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól szóló rendeletét.

A rendelet több alkalommal is módosításra került, jelenleg a tervezet rendelet módosítására az alábbi indokok alapján kerül sor:

Az ÉKKÖV Kft jelenlegi ügyvezetője javasolta, hogy a lakások bérleti díja 2026. január 1-től legyen megemelve legalább 20 %-kal, mivel nagyon alacsonyan van megállapítva az összeg és a lakások kötelező karbantartására sem elégséges. A garázsokra pedig 15000 Ft/hó összeget javasolt.

A lakások bérleti díja utoljára 2024. március 1-vel lett emelve, így már időszeri új díjak megállapítása, hiszen az ingatlanok bérleti díja országosan emelkedtek, és a már 2024. évben megállapított díjak is rendkívül alacsonyan lettek megállapítva.

A díjemelést 2026. január 1-vel javaslom bevezetni, mivel a rendelet tervezetét hirdetmény útján közzé kell tenni, hogy az érintettek és érdekképviselői szervek azt véleményezni tudják, valamint így elégséges idő áll rendelkezésre a felkészülésre és a bérleti szerződések módosításának elkészítésére. Jogszabályi kötelelem, hogy díjemelés estén minimum 30 napot szükséges megadni a rendelet kihirdetése és hatályba lépése között.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011.évi CXCV. törvény 32. § Fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhére növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó **jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.**

Javaslat alapján, figyelembe véve az ÉKKÖV Kft (mint bérbeadó) javaslatát, az önkormányzati lakások bérleti díja 2026. január 1. napjától az alábbiak szerint változna:

(2) A tényleges fizetendő lakbér összege a komfortos lakások esetében:

a) **Bajcsy-Zsilinszky Endre utca 7. szám alatti ingatlanban**

aa) szociális lakbér mértéke: 555 Ft/m²/hó

ab) költségelvű lakbér mértéke: 620 Ft/m²/hó

ac) piaci alapú lakbér mértéke: 930 Ft/m²/hó

b) **Kossuth utca 15. szám alatti ingatlanban**

ba) szociális lakbér mértéke: 545 Ft/m²/hó

bb) költségelvű lakbér mértéke: 605 Ft/m²/hó

bc) piaci alapú lakbér mértéke: 908 Ft/m²/hó

(3) A ténylegesen fizetendő lakbér összege az összkomfortos lakások esetében:

a) **Kárpáti utca 3. szám alatti ingatlanban**

aa) költségelvű lakbér mértéke: 720 Ft/m²/hó

ab) piaci alapú lakbér mértéke: 1.080 Ft/m²/hó

b) **Szabadság tér 6. szám alatti ingatlanban**

- ba) szociális lakbér mértéke: 705 Ft/m²/hó
bb) költségelvű lakbér mértéke: 725 Ft/m²/hó
bc) piaci alapú lakbér mértéke: 1.090 Ft/m²/hó
c) **Béke utca 22. szám alatti** szociális bérlakásban a szociális lakbér mértéke: 705 Ft/m²/hó”

Az egyes ingatlanokban elhelyezkedő önkormányzati lakások bérleti díja emelésre került, a korábbi lakbér szabályozás hatályon kívül lett helyezve, ugyanis kevés számú a lakás, és elhelyezkedésben nincs különbség a településen belül. Az emelés a korábbi lakbér szintjét vette alapul.

A másik módosítás a következő lenne:

A rendelet 5. mellékletben felsorolt egyéb nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbeadói feladatait az ÉKKÖV Kft. látja el, amely helyiségek a bérleti díj összegét az ÉKKÖV Kft a bérleti szerződésben rögzítette, „a Képviselő-testület havi minimális összegét az 5. melléklet 3. pontjában meghatározott garázsokra 15000 Ft összegben határozza meg.”

A harmadik módosítási javaslat:

Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testületének bizottságai neve változott, azt szükséges volt átjavítani.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a rendelet megalkotására.

Letenye, 2025. november 20.




Vida László
polgármester

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

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 3/2012. (III.1.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testülete kiemelt célja, hogy a lehető leghatékonyabb módon hasznosítsa a tulajdonában álló önkormányzati bérlakások bérbeadását szem előtt tartva az önkormányzat és a bérlők érdekeit egyaránt. A hatékony lakásgazdálkodás egyik alapja az alap bérleti díjak megfelelő mértékének megállapítása.

[2] Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, 54. § (1) és (3) bekezdésében, az 58. §-ban, az 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32.cikk (1) bekezdés a) pontjában Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 3/2012. (III.1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A tulajdonosi és bérbeadási jogokat a rendeletben meghatározottak szerint a Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület), a Gazdasági Bizottság, a Humán Bizottság, valamint a polgármester gyakorolja.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 3/2012. (III.1.) önkormányzati rendelet 3. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az 5. mellékletben felsorolt egyéb nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbeadási feladatait az ÉKKÖV Kft. látja el, amely helyiségek a bérleti díj összegét a Képviselő-testület havi minimális összegét az 5. melléklet 3. pontjában meghatározott garázsokra 15000 Ft összegben határozza meg.”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 3/2012. (III.1.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakások bérbeadására a pályázatot a Humán Bizottság írja ki.”

3. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 3/2012. (III.1.) önkormányzati rendelet 24/B. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Ltv. 85/F. § (1) és (2) bekezdése alapján a lakóingatlan kényszerértékesítése során az önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról a Gazdasági Bizottság javaslata alapján az Képviselő-testület dönt az alábbi feltételek együttes fennállása esetén:

- a) a lakóingatlan kényszerértékesítésére a természetes személy tulajdonos, illetve zálogkötelezett (továbbiakban: adós) lakáscélú kölcsönével összefüggésben, az adós gazdasági válsághoz kapcsolódó, előre nem látható krízishelyzete következtében kerül sor,
- b) az adós kérelmet terjesztett elő a lakóingatlan bérleti jogának megszerzése érdekében az árverési hirdetmény kifüggesztését, illetve a lakóingatlan értékesítéséről szóló írásbeli értesítésének kézhezvételét követő naptól számított 15 napon belül,
- c) az önkormányzat írásban kötelezettséget vállal a megvásárolt lakóingatlan adós részére – az Ltv.-ben és e rendeletben meghatározott feltételek szerinti – határozatlan időre bérbeadásáról,
- d) a lakóingatlan vételára a 5.000.000,-Ft-ot nem haladja meg,
- e) az önkormányzat elővásárlási jogával érintett lakóingatlan megvásárlása az önkormányzat költségvetésében meghatározott összeg erejéig történik.”

4. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 3/2012. (III.1.) önkormányzati rendelet 34. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„34. §

(1) A szociális lakbér mértékét az Ltv. 34. § (2) bekezdésében, a költségelvű lakbér mértékét az Ltv. 34. § (4) bekezdésében, a piaci alapú lakbér mértékét az Ltv. 34. § (5) bekezdésében foglaltak figyelembevételével kell meghatározni.

(2) A tényleges fizetendő lakbér összege a komfortos lakások esetében:

- a) Bajcsy-Zsilinszky Endre utca 7. szám alatti ingatlanban
 - aa) szociális lakbér mértéke: 555 Ft/m²/hó
 - ab) költségelvű lakbér mértéke: 620 Ft/m²/hó
 - ac) piaci alapú lakbér mértéke: 930 Ft/m²/hó
- b) Kossuth utca 15. szám alatti ingatlanban
 - ba) szociális lakbér mértéke: 545 Ft/m²/hó
 - bb) költségelvű lakbér mértéke: 605 Ft/m²/hó
 - bc) piaci alapú lakbér mértéke: 910 Ft/m²/hó

(3) A ténylegesen fizetendő lakbér összege az összkomfortos lakások esetében:

- a) Kárpáti utca 3. szám alatti ingatlanban
 - aa) költségelvű lakbér mértéke: 720 Ft/m²/hó
 - ab) piaci alapú lakbér mértéke: 1.080 Ft/m²/hó
- b) Szabadság tér 6. szám alatti ingatlanban
 - ba) szociális lakbér mértéke: 705 Ft/m²/hó
 - bb) költségelvű lakbér mértéke: 725 Ft/m²/hó
 - bc) piaci alapú lakbér mértéke: 1.090 Ft/m²/hó
- c) Béke utca 22. szám alatti szociális bérlakásban a szociális lakbér mértéke: 705 Ft/m²/hó”

5. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 3/2012. (III.1.) önkormányzati rendelet 36. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A lakbérek felülvizsgálatáról készülő előterjesztést a Gazdasági Bizottság véleményezi.”

6. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 3/2012. (III.1.) önkormányzati rendelet

- a) 35. §-a,
- b) 2. melléklete.

7. §

Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba.

Általános indokolás

Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testülete kiemelt célja, hogy a lehető leghatékonyabb módon hasznosítsa a tulajdonában álló önkormányzati bérlakások bérbeadását szem előtt tartva az önkormányzat és a bérlők érdekeit egyaránt. A hatékony lakásgazdálkodás egyik alapja az alap bérleti díjak megfelelő mértékének megállapítása.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testülete bizottságainak elnevezése változott, ezt szükséges átvezetni. Továbbá a garázsok bérleti díja emelésre kerül 15.000 Ft-ra mivel a piaci árak változtak.

A 2. §-hoz

Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testülete bizottságának elnevezése változott.

A 3. §-hoz

Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testülete bizottságának elnevezése változott.

A 4. §-hoz

Az egyes ingatlanokban elhelyezkedő önkormányzati lakások bérleti díja emelésre került, átlagosan 20 %-kal a korábbi lakberek mértékéhez képest, kivéve a piaci alapút, a piaci alapú lakbér a költségelvű lakbér 150 %-a lesz.

Az 5. §-hoz

Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testülete bizottságának elnevezése változott, azt szükséges átvezetni.

A 6. §-hoz

Az egyes ingatlanokban elhelyezkedő önkormányzati lakások bérleti díja emelésre került, a korábbi lakbér szabályozás hatályon kívül lett helyezve, ugyanis kevés számú a lakás, és elhelyezkedésben nincs különbség a településen belül. Az emelés a korábbi lakbér szintjét vette alapul.

A 7. §-hoz

Hatályba léptető, záró rendelkezés.

Előzetes hatásvizsgálat

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése alapján

A rendelet-tervezet címe: *Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2025. (.....) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 3/2012. (III. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról*

Társadalmi-gazdasági hatása: *lakbérek emelése gondot okozhat egyes bérlőknél annak ellenére, hogy a díj még így is a piaci árak alatt van. A hatályba lépés későbbi időpontja lehetőséget ad a felkészülésre mind a bérbe vevő, mint a bére adó részére.*

Költségvetési hatása: *Az üzemeltetés megemelkedett költségei (karbantartás, felújítások) már túlhaladták a bevételeket. A bérleti díj bevétele emelkedik az fordítható karbantartásra, és a felújítási tervben megjelölt célokra. A forrás összege így emelkedik és finanszírozhatóbbak lesznek a költségek.*

Környezeti, egészségi következményei: *Nincs.*

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: *bérleti szerződések módosítása.*

Egyéb hatása: *Nincs.*

A rendelet megalkotásának szükségessége: *a jelentős áremelkedések miatt bekövetkezett likviditási gondok enyhítése, a folyamatos karbantartás, felújítások finanszírozhatóságának biztosítása*

A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények: *A lakások folyamatos karbantartásának, felújításának elmaradása, ennek következtében állagromlás.*

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

- **személyi:** *Nem igényel további személyi feltételeket.*
- **szervezeti:** *Nem igényel szervezeti változást.*
- **tárgyi:** *Rendelkezésre állnak.*
- **pénzügyi:** *Rendelkezésre állnak.*

Humán Bizottság

Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 9/2023. (IV.28.) önkormányzati rendelete 8. melléklete alapján

1. Humán és Ügyrendi Bizottság:

1.2. Állást foglal:

1.2.2. az önkormányzati rendelet és határozat- tervezet jogszerűségéről,

1.7. Véleményezi:

1.7.1. jogi szempontból a képviselő- testület elé kerülő önkormányzati rendelet-tervezeteket, alapító okiratokat, megállapodásokat, szerződéseket

Határozati javaslat

Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testülete Humán Bizottsága javasolja elfogadásra Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 3/2012. (III. 1.) önkormányzati rendelet módosítását az előterjesztésnek megfelelően.

Megbízza az elnököt, hogy a döntést ismertesse a soron következő képviselő-testületi ülésen.

Felelős: Mezriczky István elnök

határidő: soron következő képviselő-testületi ülés

Gazdasági Bizottság

2.2. Ellenőrzi:

2.2.1. az önkormányzat vagyonával történő gazdálkodását,

2.2.2. a Képviselő-testület pénzügyekkel összefüggő döntéseinek végrehajtását,

2.4. Megtárgyalja:

2.4.3. az önkormányzati vagyont érintő előterjesztéseket.

2.5. Véleményezi:

2.5.4. - az Önkormányzat tulajdonában álló, az értékesítésre kijelölt lakás forgalmi értékét, a lakbérek felülvizsgálatáról szóló előterjesztést,

Határozati javaslat

Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági Bizottsága javasolja elfogadásra Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 3/2012. (III. 1.) önkormányzati rendelet módosítását az előterjesztésnek megfelelően.

Megbízza az elnököt, hogy a döntést ismertesse a soron következő képviselő-testületi ülésen.

Felelős: Somogyi Tibor elnök

határidő: soron következő képviselő-testületi ülés