

Előterjesztés:

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 16/2023. (X.31.) önkormányzati rendelet módosításáról

Testületi ülés dátuma:

2025. 01. 30.

Készítés ideje:

2025. 01. 20.

Készítette:

Erősné dr. Boldizsár Diána

Ellenőrizte:

dr. Péter Zsuzsanna

Pénzügyileg ellenőrizte:

Szabó János

Jóváhagyta:

dr. Hoffmann Zsolt

Tárgyalja meg:

	Nyílt ülés	Zárt ülés
Képviselő-testület	X	
Pénzügyi Bizottság	X	
Humán és Ügyrendi Bizottság	X	
Roma Nemzetiségi Önkormányzat		



Kunszentmárton Város Polgármesterétől

Előterjesztés

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 16/2023. (X.31.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület októberi felállása óta kiemelten foglalkozik az önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal, azok bérbeadásának feltételrendszerével. A lakások bejárását követő egyeztetések és elhangzott javaslatok, vélemények alapján az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 16/2023.(X.31.) önkormányzati rendelet módosítására teszek javaslatot az alábbiak szerint.

1. A szociális vetítési alap, illetve a 2022. évi L. törvénnyel történt bevezetését megelőzően az öregségi nyugdíj legkisebb összege 2008. január 1. óta változatlanul 28.500 forint. A szociális támogatásokra való jogosultságot az Alaptörvény XIX. cikke szerinti szociális biztonságra törekvés érdekében, a szociális segítségre szorulóként érzett felelősségtől vezérelve a továbbiakban nem szabad ilyen alacsony jövedelemhatárhoz kötni. Ezért javaslom a Képviselő-testületnek, hogy a minimálbér és a garantált bérminimum, valamint a nyugdíjak emelkedésére tekintettel a szociális alapon bérbeadható lakások esetében a jövedelemhatárt a bérbeadás tárgyévét megelőző év január-október hónapokra vetített teljes munkaidőben alkalmazásban állók bruttó átlagkeresetéhez igazítsa.
2. A méltányosságra vonatkozó rendelkezés egyszerűsítésre kerül.
3. A bérleti jogviszony meghosszabbításához új feltételként beemelésre kerül a közüzemi szolgáltató igazolása a közüzemi díjak rendezettségéről.
4. Javaslom, hogy a lakások bérleti díja kerüljön megemelésre. Az emelés mértéke a szociális helyzet, valamint a kizárólag piaci elven vagy közérdekű célból bérbe adható lakások vonatkozásában is 15% mértékű.

A szociális helyzet alapján bérbe adható lakások esetében a díjak jelenleg:

komfort nélküli 250,- Ft/m ²	emelés után: 300,- Ft/m ²
félkomfortos 300,- Ft/m ²	emelés után: 350,- Ft/m ²
komfortos 350,- Ft/m ²	emelés után: 400,- Ft/m ²

5. A Képviselő-testület 2024. december 12.-i soros ülésén az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Kunszentmárton, Kossuth L. u. 38/c szám alatt található ingatlant Sági Miklós részére értékesítette. A határozatnak megfelelően az adásvételi szerződést 2025. január 14-én megkötöttük, így az ingatlant törölni szükséges a lakásrendelet 2. mellékletéből.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a rendeletmódosítást fogadja el.

Kunszentmárton, 2025. január 20.

dr. Szabó Péter
polgármester

HATÁSVIZSGÁLAT

az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 16/2023.(X.31) önkormányzati rendeletének módosításáról

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

Kunszentmárton Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 16/2023.(X.31.) önkormányzati rendeletében foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

1. Társadalmi hatások:

A rendelet módosításának a társadalomra gyakorolt hatása, következménye nincs.

2. Gazdasági, költségvetési hatások:

Az ingatlan eladása miatt az önkormányzat az e lakás vonatkozásában tervezett bérleti díj bevételeitől esik. A lakások bérleti díjának emelése növeli az önkormányzat bérleti díjból származó bevételi előirányzatát.

3. Környezeti és egészségügyi következmények

A rendelet módosításával az abban foglalt rendelkezések végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása, következménye nincs.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet megalkotásával az adminisztráció növekedése nem várható.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet módosítását a szociális alapon bérbeadható lakások esetében a jövedelemhatár megállapítás módszerének módosítása, az 5440 Kunszentmárton, Kossuth L. u. 38/c. szám alatti ingatlan értékesítése, bérleti díjak emelkedése teszi szükségessé.

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

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek nem változnak, a pénzügyi feltételek az önkormányzat adott évi költségvetésében biztosítottak.

dr. Szabó Péter
polgármester

Kunszentmárton Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2025.(.....) önkormányzati rendelete

az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 16/2023.(X.31.) önkormányzati rendeletnek módosításáról

[1] A szociális vetítési alap, illetve a 2022. évi L. törvénnyel történt bevezetését megelőzően az öregségi nyugdíj legkisebb összege 2008. január 1. óta változatlanul 28.500 forint. A szociális támogatásokra való jogosultságot az Alaptörvény XIX. cikke szerinti szociális biztonságra törekvés érdekében, a szociális segítségre szorulóként érzett felelősségtől vezérelve a továbbiakban nem szabad ilyen alacsony jövedelemhatárhoz kötni. A Képviselő-testület ezért a minimálbér és a garantált bérminimum, valamint a nyugdíjak emelkedésére tekintettel a szociális alapon bérbeadható lakások esetében a jövedelemhatárt a bérbeadás tárgyévét megelőző év január-október hónapokra vetített teljes munkaidőben alkalmazásban állók bruttó átlagkeresetéhez igazítja.

[2] Kunszentmárton Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 9. § (1) bekezdésében, a 10. § (2) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 15. §-ában, a 17. § (2) bekezdésében, a 18. § (1) bekezdésében, a 19. §-ában, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, a 34. § (1) és (3) bekezdésében, a 35. § (2) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében, a 42. § (2) bekezdésében, az 54. §-ában, az 58. § (2)-(3) bekezdésében, a 62. § (3) bekezdésében, a 68. § (2) bekezdésében, a 80. § (1)-(2) bekezdésében és a 84. §-ában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, valamint a 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, a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 16/2023.(X.31.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) az együtt költöző személyeket is számítva az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a bérbeadás tárgyévét megelőző év január-október hónapokra vetített teljes munkaidőben alkalmazásban állók bruttó átlagkeresetének 30%-át, egyedülélő esetében annak 35%-át és”

2. § Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 16/2023.(X.31.) önkormányzati rendelet 11. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az önkormányzati lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén a szociális bizottság rendkívüli méltánylást érdemlő esetben eltekinthet az (1) bekezdésben szereplő feltételtől.”

3.§ Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 16/2023.(X.31.) önkormányzati rendelet 35. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„35. § (1) Az a bérlő, aki a bérleti jogviszony megszűnéséig lakhatását nem tudja más módon biztosítani, a jogviszony megszűnése előtt legalább 30 nappal újabb bérbevételi ajánlatot nyújthat be, az általa bérelt lakás szerződésének meghosszabbítása érdekében. Az újabb bérbevételi ajánlathoz csatolandó mellékleteken kívül csatolnia kell a közüzemi szolgáltatók igazolását arról, hogy nincs közüzemi díjtartozása.

4.§ Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 16/2023.(X.31.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

5.§ Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 16/2023.(X.31.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe e rendelet 2. melléklete lép.

6.§ Ez a rendelet 2025. február 1. napján lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

dr. Szabó Péter
polgármester

Dr. Hoffmann Zsolt
jegyző

1. melléklet a(z) .../2025.(.....) önkormányzati rendelethez

1. melléklet a 16/2023.(X.31.) önkormányzati rendelethez

Szociális helyzet alapján bérbe adható lakások

	A	B	C	D
1.	Cím	terület (m²)	komfortfokozat	bérleti díj (Ft)
2	Kunszentmárton, Alkotmány u. 13/A 1.	97	komfortos	38 800,-
3	Kunszentmárton, Alkotmány utca 13/A 4.	71	komfortos	28 400,-
4	Kunszentmárton, Demeter u. 53	45	komfortos	18 000,-
5	Kunszentmárton, Garai u. 1/1	36	komfort nélküli	10 800,-
6	Kunszentmárton, Garai u. 1/2	15	komfort nélküli	4 500,-
7	Kunszentmárton, Kerületiház u. 39/1	71	komfortos	28 400,-
8	Kunszentmárton, Kerületiház u. 39/2	47	komfortos	18 800,-
9	Kunszentmárton, Kerületiház u. 39/3	68	komfortos	27 200,-
10	Kunszentmárton, Köttön u. 1.	38,5	komfort nélküli	11 550,-
11	Kunszentmárton, Köztársaság tér 8/1	67	komfortos	26 800,-
12	Kunszentmárton, Köztársaság tér 8/2	55	komfortos	22 000,-
13	Kunszentmárton, Köztársaság tér 8/3	61	komfortos	24 400,-
14	Kunszentmárton, Köztársaság tér 8/4	35	komfort nélküli	10 500,-
15	Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/1	51	komfort nélküli	15 300,-
16	Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/2	50	komfort nélküli	15 000,-
17	Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/4	56	komfortos	22 400,-
18	Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/5	48	komfortos	19 200,-
19	Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/6	30	félkomfortos	10 500,-
20	Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/7	65	komfortos	26 000,-
21	Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/8	66	komfortos	26 400,-
22	Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/1	33,3	komfortos	13 320,-
23	Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/2	39,3	komfortos	15 720,-

24	Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/3	44,7	komfortos	17 880,-
25	Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/4	48,8	komfortos	19 520,-
26	Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/5	46,5	komfortos	18 600,-
27	Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/6	41,2	komfortos	16 480,-
28	Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/7	42	komfortos	16 800,-
29	Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/8	20	félkomfortos	7 000,-
30	Kunszentmárton, Öcsödi u. 8	60	komfortos	24 000,-
31	Kunszentmárton, Újvilág u. 28	54	komfortos	21 600,-
32	Kunszentmárton, Vég u. 4	42	komfort nélküli	12 600,-

2. melléklet a(z) .../2025.(.....) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet a 16/2023.(X.31.) önkormányzati rendelethez

Kizárólag piaci elven, vagy közérdekű célból bérbe adható lakások

	A	B	C	D
1.	Cím	terület (m²)	komfortfokozat	bérleti díj (Ft)
2	Kunszentmárton, Deák F. u. 1/1	82	összkomfortos	40 000,-
3	Kunszentmárton, Deák F. u. 1/2	78	összkomfortos	40 000,-
4	Kunszentmárton, Deák F. u. 1/3	50	összkomfortos	35 000,-
5	Kunszentmárton, Kossuth L. u. 38/a	56	összkomfortos	52 000,-
6	Kunszentmárton, Kölcsey u. 4-6 1. em.	56	összkomfortos	57 000,-
7	Kunszentmárton, Kölcsey u. 4-6 1/2	61	összkomfortos	57 000,-
8	Kunszentmárton, Kölcsey u. 8. 1/2	25,7	összkomfortos	35 000,-
9	Kunszentmárton, Öcsödi u. 8	60	komfortos	24 000,-
10	Kunszentmárton, Rákóczi u. 2	62	összkomfortos	52 000,-
11	Kunszentmárton, Széchenyi ltp. G ép. 1/5	63	összkomfortos	52 000,-
12	Kunszentmárton, Köztársaság tér 11. 1. em.4.	39	összkomfortos	52 000,-
13	Kunszentmárton, Köztársaság tér 11. 1/3	44	összkomfortos	52 000,-