



ELŐTERJESZTÉS

Maglód Város Önkormányzat Képviselőtestületének 2025. november 13-i ülésére

1/d. napirend

- Tárgya:** Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 28/2004. (VIII.30.) Kt. rendelet módosítása.
- Előadó:** Kérges László polgármester
- Készítette:** Dr. Takács Béla jegyző
- Melléklet:** rendelet-tervezet

Az előterjesztés (rendelet-tervezet) elfogadása
nyilvános ülésen minősített többségű
nyílt szavazást igényel.

[Mötv. 42 § 1. pont, 50. §]

Bizottsági tárgyalásra:

– Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság (PÜB)

JEGYZŐI ZÁRADÉK

Az előterjesztéshez és rendelet-tervezethez jogi kifogást nem emelek.

Maglód, 2025. november 5.

Dr. Takács Béla sk.
jegyző



MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERÉTŐL
2234 Maglód, Fő utca 12.

ELŐTERJESZTÉS

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. november 13-i ülésére

1/d. napirend: Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 28/2004.(VIII.30.)Kt. rendelet módosítása.

Előadó: Kérges László polgármester

Készítette: Dr. Takács Béla jegyző

Melléklet: rendelet-tervezet

Tisztelt Képviselő-testület!

A mellékelt rendelet-tervezet szerint előterjesztem a önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 28/2004.(VIII.30.)Kt. rendelet módosítására vonatkozó javaslatot.

I. **INDOKOLÁS**

Általános indokolás

Önkormányzatunk minden év novemberében szokott dönteni a díjat tartalmazó rendeletek módosításáról. Ezek közé tartozik a „lakásrendeletünk” is. A világgazdasági helyzet és a kormányzati forráselvonások – gondolok itt elsősorban az iparűzési adóval kapcsolatos elvonásra – miatt a bérleti díjak tekintetében a rendelet-tervezeti szerinti emelést javaslok.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a következőképpen szól:

„32. § 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.”

Részletes indokolás

az 1-3. §-hoz

Pontosításokat, javításokat tartalmaz.

az 4. §-hoz

A lakbérek mértékét a megemelt összegben az 1. *melléklet* szerint módosítja.

a 5. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

**II.
ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT**

A **Jat. 17. §-a** alapján előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmértük a szabályozás várható következményeit, melyeket az alábbi hatásvizsgálati lap tartalmaz:

Hatásvizsgálati lap

a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

aa) A tervezett jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A tervezet a bérlok vonatkozásában költségalapú bérlet esetén 30 százalékos, míg egyéb esetben 20 százalékos bérleti díj emelést tartalmaz, ami még így is messze elmaradást jelenti a piaci viszonyoktól.

ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

Nem mérhető hatás.

ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

Nem jelentős.

b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet módosítására törvényi kötelezettség nincs.

c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

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

Kérem, hogy a rendelet-tervezetet szíveskedjenek megtárgyalni és elfogadni.

Maglód, 2025. november 4.

**Kérges László sk.
polgármester**

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének
___/2025.(XI.___) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú
helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló
28/2004.(VIII.30.)Kt. rendelet
módosításáról

[1] Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 34. § (1)-(4) bekezdéseinek felhatalmazása alapján,

[2] a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 28/2004 (VIII.30.) KT. RENDELETE 2. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az üzemeltetési, felújítási feladatok ellátásával a képviselő-testület a Maglód Projekt Kft-t bízta meg.”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 28/2004 (VIII.30.) KT. RENDELETE 23. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek legfeljebb 5 éves határozott idejű szerződés formájában hasznosíthatóak.

(3) A bérbeadó üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket elsősorban pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbe, haszonkölcsönbe.”

3. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 28/2004 (VIII.30.) KT. RENDELETE 24. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A pályázatokat a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság véleményezi.”

4. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 28/2004 (VIII.30.) KT. RENDELETE 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

5. §

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

Kérges László
polgármester

Dr. Takács Béla
jegyző

Kihirdetési záradék

A rendelet kihirdetésének napja: 2025. november __.

Dr. Takács Béla
jegyző

1. melléklet

„1. melléklet

Az önkormányzati bérlakások bérleti díja

A munkaviszonyhoz kötött szolgálati jellegű lakás:

- összkomfortos lakás 940 Ft/m²/hó

Szociális bérlakás:

- összkomfortos lakás 580 Ft/m²/hó
- komfortos lakás 190 Ft/m²/hó
- félkomfortos lakás 180 Ft/m²/hó
- komfort nélküli lakás 160 Ft/m²/hó

Költség alapján meghatározott bérlakás:

- összkomfortos lakás 1.400 Ft/m²/hó
- komfortos lakás 1 190 Ft/m²/hó
- félkomfortos lakás 700 Ft/m²/hó
- komfort nélküli lakás 430 Ft/m²/hó

A lakbér mértékét növelni kell:

- ha a lakás különálló házas ingatlanban van + 15%
- ha a lakás meghatározott részét a bérlő a bérbeadó engedélyével nem lakás céljára kívánja felhasználni + 10%

A lakbér mértékét csökkenteni kell:

- ha a lakás külterületen, vagy nehezen megközelíthető belterületen van – 15%
- ha a lakás társbérletként került hasznosításra – 20%
- ha a lakás meghatározott részei rendeltetésszerűen nem használhatók, illetve műszaki állapota különösen kedvezőtlen – 25%
- ha a lakás építményei vagy berendezése más bérlőkkel közös használatban vannak – 20%

Garzonlakás bérleti díja:

Jelenleg az önkormányzat nem rendelkezik garzonlakással.”