

**Szigetszentmárton Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2025. (X. 30.)
önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 1/2025.(II.4.) rendelet
módosításáról**

[1] Szigetszentmárton Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdéseiben, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 15. §-ában, a 19. §-ban, 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. §-ában, a 35. § (2) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében, a 42. § (2) bekezdésében, az 54. § (1) és (3) bekezdéseiben, az 58. § (2)-(3) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján, valamint

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

1. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 1/2025. (II. 4.) önkormányzati rendelet 2. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

2. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 1/2025. (II. 4.) önkormányzati rendelet 2. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakást és nem lakás céljára szolgáló helyiséget csak az e rendeletben meghatározott jogcímen és módon lehet bérbe adni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bérleti jogviszonnyal összefüggő eljárási feladatokat a Szigetszentmártoni Polgármesteri Hivatal (továbbiakban: Hivatal) látja el. ”

3. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 1/2025. (II. 4.) önkormányzati rendelet 8. § b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Szociális helyzet alapján megállapított bérleti díj mellett lakást bérbe adni annak a kérelmezőnek lehet, aki megfelel a 6. §-ban foglaltaknak, továbbá:)

„b) mind a bérlő, mind az együtt költöző közeli hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének két és félszeresét, egyedülálló személy esetében háromszorosát, valamint”

4. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 1/2025. (II. 4.) önkormányzati rendelet 9. § (1)–(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A Szociális helyzet alapján megállapított bérleti díj mellett bérbe adott lakás esetén az erre való jogosultságot minden év november 15. napjáig felül kell vizsgálni. Igazoltnak kell tekinteni a jogosultságot, ha a bérlő rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben, rendszeres szociális segélyben, vagy lakásfenntartási támogatásban részesül. A jogosultság igazolása alól mentesül az a bérlő, aki bérleti szerződésének megkötésére, meghosszabbítására a tárgyévben került sor. A jogosultság megállapítása iránti kérelmet és mellékleteit bérlőnek a Képviselő-testület szociális ügyekkel foglalkozó bizottságánál kell előterjesztenie minden év október 15. napjáig. A hiányos kérelmek esetében a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság egy alkalommal hiánypótlásra szólítja fel a bérlőt. A határidő elmulasztása jogvesztő hatályú.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság minden év novemberi ülésén felülvizsgálja bérlőnek a szociális helyzet alapján megállapított bérleti díjra való jogosultságát a bérlő által bemutatott igazolások alapján. Amennyiben bérlő jogosultsága megszűnik vagy a 4. sz. melléklet szerinti kérelem és mellékletei leadására az (1) bekezdésben megállapított határidőt elmulasztja akkor a bérleti díj piaci alapú díjra módosul a (4) bekezdésben meghatározott módon.

(3) A Szociális helyzet alapján megállapított bérleti díj mellett bérbe adott lakás bérlője köteles haladéktalanul írásban bejelenteni a szociális ügyekkel foglalkozó bizottságnak mindazon változásokat melyek alapján a továbbiakban nem jogosult a szociális helyzet alapján megállapított bérleti díjra.”

5. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 1/2025. (II. 4.) önkormányzati rendelet 11. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A pályázati kiírást a Hivatal készíti elő e rendelet 12. §-a alapján. A pályázati kiírást a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság hagyja jóvá. A pályázatok elbírálása a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság határhörébe tartozik.”

(2) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 1/2025. (II. 4.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A szociális bérlakások bérbeadására vonatkozó pályázatokat a Szigetszentmártoni Újságban, az Önkormányzat hivatalos honlapján kell közzétenni.”

6. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 1/2025. (II. 4.) önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Helyi közérdekű, közszolgálati lakás bérlői Szigetszentmárton Község közigazgatási területén belül található közérdekű, közszolgálati feladatot ellátó szervezeteknél jogviszonyban álló személyek is lehetnek, abban az esetben, amennyiben a szolgálati célra kijelölt lakás(ok)ban e rendelet 14. § (2) bekezdésében megjelölt személyek nem veszik igénybe, és a lakhatása másként nem biztosítható.”

7. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 1/2025. (II. 4.) önkormányzati rendelet 24. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A szociális helyzet alapján megállapított bérleti díj melletti jogcímek alapján történő bérbeadás esetén a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.”

8. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 1/2025. (II. 4.) önkormányzati rendelet 30. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„30. §

A piaci jogcímen vagy költségelven létrejövő lakásbérleti jogviszony legfeljebb 5 évre szól, melynek lejártakor a bérbeadó a bérlő részére a lakást 1-5 évre újra bérbe adhatja, amennyiben bérlő maradéktalanul eleget tett a korábbi szerződésben vállalt kötelezettségeinek.”

9. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 1/2025. (II. 4.) önkormányzati rendelet 43. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„43. §

A bérbeadás tekintetében az Önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérbeadásának feltételeit - az Önkormányzat vagyonára vonatkozó rendeletben meghatározott szabályok alkalmazásával - határozza meg.”

10. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 1/2025. (II. 4.) önkormányzati rendelet 67. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérbeadó a lakások elidegenítéséből származó bevételét a számláját vezető pénzügyi intézménynél elkülönített számláján kezeli, és elsősorban az önkormányzat épületei felújítására, korszerűsítésére használja.”

11. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 1/2025. (II. 4.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 1/2025. (II. 4.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

12. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.



Borbély Péter polgármester



dr. Jambrik Anna jegyző

A rendelet 2025. 10.30-án kihirdetésre került:



dr. Jambrik Anna LL.M. jegyző



1. melléklet a 13/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelethez

1. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 1/2025. (II. 4.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat 2. és 3. sor helyébe a következő rendelkezések lépnek:

”

(I. Lakásállomány						
	Lakás címe	Hrsz.	komfort fokozat	Nagyság m²	szoba-szám	Jogcím)
2.	2318 Szigetszentmárton, Május 1. u. 11/b.	191	összkomfortos	81 m ²	4	Piaci
3.	2318 Szigetszentmárton, Május 1. u. 13.	192/1	összkomfortos	79 m ²	3	Piaci

”

2. melléklet a 13/2025. (X. 30.) önkormányzati rendelethez

1. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 1/2025. (II. 4.) önkormányzati rendelet 2. mellékletében foglalt táblázat fejléce és 3. sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

”

(Jogcím)	Komfortfokozat	Bérleti díj Ft/m²/hó)
1. szociális alapú bérleti jogviszony	összskomfortos	759 Ft/m²/hó
	komfortos	495 Ft/m²/hó

”

2. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 1/2025. (II. 4.) önkormányzati rendelet 2. mellékletében foglalt táblázat 5. sora, „3. szolgálati és helyi közérdekű, közszolgálati bérleti jogviszony (piaci alapú bérleti díj 80%-a)” sora és 4. piaci alapú bérleti jogviszony. sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

”

(Jogcím)	Komfortfokozat	Bérleti díj Ft/m²/hó
1. szociális alapú bérleti jogviszony	összskomfortos	759 Ft/m²/hó)
		7-12 hóig 935 Ft/m²/hó
3. szolgálati és helyi közérdekű, közszolgálati bérleti jogviszony (piaci alapú bérleti díj 80%-a)	összskomfortos	1496 Ft/m²/hó
4. piaci alapú bérleti jogviszony	összskomfortos	1870 Ft/m²/hó

”

Végső előterjesztői indokolás

Az Önkormányzat 2025. januári ülésén megalkotta az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 1/2025.(II.4.) sz. rendeletét (továbbiakban: R.), ezzel hatályon kívül helyezte a 24 évig hatályban volt ilyen tárgyú rendeletét. Az Önkormányzat munkaterve alapján a Lakásrendeletet minden év októberében felül kell vizsgálni annak érdekében, hogy az abban szabályozott lakás és nem lakás céljára szolgáló bérleti díjak módosítása megtörténjen.

A 2. §-a kiegészül egy (2) bekezdéssel: „Az (1) bekezdés szerinti bérleti jogviszonnyal összefüggő eljárási feladatokat a Szigetszentmártoni Polgármesteri Hivatal (továbbiakban: Hivatal) látja el.”

A R. 8. § b) pontjában a szociális bérlet esetén az egyedülálló bérlő egy főre jutó jövedelmét célszerű a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének háromszorosában megállapítani.

A R. 9. § (1)–(3) bekezdésében módosításra került a szociális bérlet alapjául szolgáló felülvizsgálat időpontja október 1-ről október 15-re.

A R. 11. § (2) bekezdésében mivel a Hivatal megnevezése átkerült a 2. §-a, ezért ebben a paragrafusban a Hivatalt már csak rövid néven lehet nevezni.

A R. 11. § (5) bekezdéséből kikerül a helyi önkormányzati hirdetőtáblákon való hirdetés.

A R. 14. § (7) bekezdése kiegészül az alábbiakkal: „(7) Helyi közérdekű, közszolgálati lakás bérlői Szigetszentmárton Község közigazgatási területén belül található közérdekű, közszolgálati feladatot ellátó szervezeteknél jogviszonyban álló személyek is lehetnek, abban az esetben, amennyiben a szolgálati célra kijelölt lakás(ok)ban e rendelet 14. § (2) bekezdésében megjelölt személyek nem veszik igénybe, és a lakhatása másként nem biztosítható.”

A R. 30. §-ában kikerült az „1 alkalommal” kitétel, jól fizető bérlő esetében az önkormányzat érdekét a hosszú távú együttműködés szolgálja.

A R. 43. §-a tartalmazta a polgármester átruházott hatáskörét a nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában.

A R. 67. § (1) bekezdésében a lakások elidegenítéséből származó bevétel felhasználási célját nagyon leszűkítette (csak az önkormányzati lakóingatlanokra) úgy célszerűbb megfogalmazni, hogy elsősorban az önkormányzat épületei felújítására, korszerűsítésére használja.

A R. 1. melléklete még 3 db szociális alapon bérbe adható lakóingatlant tartalmaz. 2025. évben két lakás: 2318 Szigetszentmárton, Május 1. u. 11/b. és a 2318 Szigetszentmárton, Május 1. u. 13. átminősítésre került piaci alapúvá, ezt szükséges átvezetni a rendelet mellékletében is.

A R. 2. melléklete tartalmazza a lakásbérleti díjakat. A bérleti díjjal kapcsolatosan a testület tekintettel arra, hogy nem tükrözte a piaci viszonyokat és 2023-ban sem kerül módosításra, így 2024. évben első lépcsőként jelentősebb mértékben emelésre került. A bérleti díjat második lépésben 10%-al javasolt emelni. Az ezt követő években már elégséges lesz az infláció követő emelés.

