



Mindszent Város Képviselő-testülete

6630 Mindszent, Köztársaság tér 31.

Tel.: 62/527-010 Fax: 62/527-027

E-mail: mindszent@mindszent.hu

www.mindszent.hu

Iktató szám:

MIN/2978-1/2025.

Tárgy:

Lakásrendelet módosítása

Az anyagot készítette:

Ördögné dr. Kecskeméti Viktória
jogi irodavezető

Törvényességi véleményezésre benyújtva:

dr. Ujházi-Pál Margit – jegyző
.....*ujhazi-pal*.....

Az anyag előterjesztője:

Gémes László – polgármester

Véleményezésre megküldve:

Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság

Képviselő-testületi ülés időpontja:

2025. május 6.
(5. napirendi pont)

Napirend kapcsán meghívandó személyek:

Döntések:

rendelet-tervezet
minősített többség



Mindszent Város Polgármesterétől

6630 Mindszent, Köztársaság tér 31.

Tel.: 62/527-015 Fax: 62/527-027

E-mail: polgarmester@mindszent.hu

www.mindszent.hu

Szám: MIN/2978-1/2025.

Tárgy: Lakásrendelet módosítása

MINDSZENT VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Mindszent

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény értelmében az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

Fentiekre figyelemmel alkotta meg Mindszent Város Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 31/2016. (X. 18.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: Rendelet), ami utoljára 2023 októberében került felülvizsgálatra.

A Rendelet szövegében az alábbi – túlnyomórészt a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság által is kezdeményezett - módosításokat javaslom:

1. A rendelet hatálya alcím rendelkezései között kerüljön rögzítésre, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakóingatlanok típusát, címét és alapterületét a Rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.
2. A Rendelet 6. § (2) bekezdése az alábbi mondattal egészüljön ki:
„Azon bérlők, akik az alapjogviszony és a hosszabbítás együttes időtartama alatt sem tudják egyéb módon megoldani lakhatásukat, és igazoltan nem tartoznak sem az önkormányzatnak, sem a közszolgáltatóknak, továbbá nincs a tulajdonukban saját, beköltözhető állapotú lakóingatlan, a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottságtól kérelmezhetik, legfeljebb kettő év időtartamra bérleti jogviszonyuk meghosszabbítását. A Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság az eset összes körülményének mérlegelése után dönt.”
A módosítás indoka, hogy az elmúlt időszak során voltak és jelenleg is van olyan bérlőnk, aki lakhatásának biztosításában segítséget nyújtana egy átmeneti, legfeljebb két éves időtartamra történő hosszabbítás azt követően, hogy a Bizottság által meghatározott alapjogviszonya és annak hosszabbítása is lejárt.
3. A jelenleg hatályos Rendelet szerint:
„19. § (1)¹⁴ A lakbér havi mértéke négyzetméterenként
a)¹⁵ a Köztársaság tér 4-6. és 7. szám alatt található ingatlanok tekintetében egységesen 605,- Ft,
b)¹⁶ a Köztársaság tér 12., a Szabadság tér 31. és a Szabadság u. 97/F szám alatt található lakóingatlanok tekintetében egységesen 699,- Ft,
c) a szolgálati lakások esetén megegyezik a költségalapú bérlakások bérleti díjával.”
A szociális bérlakás bérleti díja 300,- Ft/m²/hó.

A Bizottság javaslata, hogy a gazdasági mutatók, árak és bérek változásaira tekintettel a lakáscélú ingatlanok bérleti díjai kerüljenek módosításra az alábbiak szerint:

A lakbér havi mértéke négyzetméterenként

- a Köztársaság tér 4-6. kivéve a II. em. 9. szám, a Köztársaság tér 7., a Szabadság tér 31. és a Szabadság u. 97/F szám alatt található lakóingatlanok tekintetében egységesen 900,- Ft,
- a Köztársaság tér 12. és a Köztársaság tér 4-6. II. em. 9. alatt található lakóingatlanoknál 1.100,- Ft,
- a szolgálati lakások esetén a költségalapú bérlakások négyzetméter árának 80%-a,
- szociális bérlakásunknál (Észak u. 13.) 600,- Ft legyen azzal, hogy a bérleti díjakat 100 forintra kerekítve kell megállapítani.

A Bizottság javaslatával azzal az eltéréssel érték egyet, hogy a Köztársaság tér 4-6. szám alatti lakások esetében egységesen 900,- Ft/m²/hó összegben kerüljön megállapításra a bérleti díj, ne képezzen kivételt a II. emelt 9. szám alatti lakás.

4. A Rendelet 23. Bérlo kijelölés alcím 40. § (1) bekezdés módosítása kizárólag a polgármester hatáskörébe utalná a költségalapú bérlakások közül szolgálati lakás kijelölését az önkormányzat hosszútávú érdekeire tekintettel, a hatékony és optimális munkaerő-gazdálkodás követelményét figyelembe véve, az önkormányzat és költségvetési szerveinek foglalkoztatottjai részére.

A (2) bekezdés hatályát veszítené, hiszen az önkormányzatnak nincsenek önállóan gazdálkodó költségvetési szervei, így ezek vezetői sem rendelkezhetnek ágazati tevékenységükhöz kapcsolódóan bérlo kijelölési joggal.

A (3) bekezdés a) és b) pontjaiban pedig pontosításra kerülnek azok a foglalkoztatási jogviszonyok, amelyek szolgálati lakás igénylésére biztosítanak jogalapot.

A (6) bekezdés szerint a szolgálati lakásokról a Polgármesteri Hivatal Jogi irodája nyilvántartást vezet.

A jogalkotási törvény rendelkezése, hogy a jogszabály előkészítőjének a tervezethez indokolást kell készítenie (ami esetünkben tulajdonképpen maga az előterjesztés), és a döntéshozó (jelen esetben a Képviselő-testület) felé nyilatkoznia kell az indokolás közzétételével kapcsolatos álláspontjáról. Jelen rendeletmódosítás célja a szabályozási cél sérelme nélküli egyszerűsítés, felmerült gyakorlati problémák megoldása. A rendelet módosítása lehetővé teszi a lakások bérletére vonatkozó rendelkezések pontosítását, kiegészítését, a feleslegessé vált rendelkezések hatályon kívül helyezését, valamint munkaerő-gazdálkodási szempontokat figyelembe véve lehetőséget biztosít az önkormányzat és intézményei foglalkoztatottjai számára szolgálati lakás igénylésére, illetve kijelölésére.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a rendelet-módosításról szükséges döntést meghozni szíveskedjenek.

Mindszent, 2025. április 30.

Tisztelettel:

Gémes László
polgármester

**Mindszent Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (V.) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének
szabályairól szóló 31/2016. (X. 18.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

[1] Mindszent Város Képviselő-testülete elhivatott, hogy biztosítsa a városban élők számára a megfelelő lakhatási feltételeket, valamint szabályozza a lakások és helyiségek bérbeadásának, továbbá elidegenítésének a rendjét és feltételeit figyelembe véve a helyi sajátosságokat és szükségleteket.

[2] Mindszent Város Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)–(2) bekezdése, 4. § (3) bekezdése, 5. § (3) bekezdése, 12. § (5) bekezdése, 19. § - a, 20. § (3) bekezdése, 21. § (6) bekezdése, 23. § (3) bekezdése, 27. § (2) bekezdése, 31. § (2) bekezdése, 33. § (3) bekezdése, 34. § (3) bekezdése, 35. § (2) bekezdése, 36. § (2) bekezdése, 42. § (2) bekezdése, 54. § (1) és (3) bekezdése, 58. § (2)-(3) bekezdése, 62. § (3) bekezdése, 68. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 31/2016. (X.18.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az önkormányzat tulajdonában álló lakóingatlanok típusát, címét és alapterületét a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.”

2. §

A lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 31/2016. (X.18.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A költségalapon meghatározott lakbérű bérleti szerződés a Köztársaság tér 12., a Szabadság tér 31. és a Szabadság u. 97/F szám alatti lakások vonatkozásában legfeljebb 3 évre megállapított határozott időre szól (a továbbiakban: alapjogviszony). A lakásbérleti szerződés lejártát megelőzően legalább 30 nappal a bérlő által benyújtott írásbeli kérelemre, a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság döntése alapján a szerződést egy alkalommal újabb, legfeljebb 2 évre szóló határozott időtartamra lehet meghosszabbítani. Azon bérlők, akik az alapjogviszony és a hosszabbítás együttes időtartama alatt sem tudják egyéb módon megoldani lakhatásukat, és igazoltan nem tartoznak sem az önkormányzatnak, sem a közszolgáltatóknak, továbbá nincs a tulajdonukban saját, beköltözhető állapotú lakóingatlan, a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottságtól kérelmezhetik, legfeljebb kettő év időtartamra bérleti jogviszonyuk meghosszabbítását. A Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság az eset összes körülményének mérlegelése után dönt.

3. §

A lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 31/2016. (X.18.) önkormányzati rendelet 8/C. § (1) bekezdésében a „négyzetméterenként 300,- Ft” szövegrész helyébe a „négyzetméterenként 600,- Ft” szöveg lép.

4. §

A lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 31/2016. (X.18.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakbér havi mértéke négyzetméterenként

- a) a Köztársaság tér 4-6., a Köztársaság tér 7., a Szabadság tér 31. és a Szabadság u. 97/F szám alatt található lakóingatlanok tekintetében egységesen 900,- Ft,
- b) a Köztársaság tér 12. szám alatt található lakóingatlanoknál 1.100,- Ft,
- c) a szolgálati lakások esetén a költségalapú bérlakások négyzetméter árának 80%-a.”

5. §

A lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 31/2016. (X.18.) önkormányzati rendelet 19. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A bérleti díjakat a 19. § (1) bekezdés figyelembe vételével 100 forintra kerekítve kell megállapítani.”

6. §

A lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 31/2016. (X.18.) önkormányzati rendelet 40. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A polgármester a költségalapú bérlakások közül szolgálati lakást jelölhet ki az önkormányzat hosszútávú érdekeire tekintettel, a hatékony és optimális munkaerő-gazdálkodás követelményét figyelembe véve, az önkormányzat és költségvetési szerveinek foglalkoztatottjai részére.

7. §

A lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 31/2016. (X.18.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdés a) és b) pontjai helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Az (1) bekezdés szerinti bérbeadás során ki kell kötni, hogy:)

„a) a lakásbérleti szerződés a költségvetési szervvel (továbbiakban: munkaadó) létrejött munkaviszony, közalkalmazotti, közszolgálati jogviszony, egészségügyi foglalkoztatási, továbbá köznevelési foglalkoztatási jogviszony fennállásáig, vagy határozott időtartamra szól,

b) a munkaviszony, közalkalmazotti, közszolgálati jogviszony, egészségügyi foglalkoztatási, továbbá köznevelési foglalkoztatási jogviszony, vagy a határozott idő elteltékor a bérleti jogviszony megszűnik, és a bérlő másik lakásban történő elhelyezésre vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt,”

8. §

A lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 31/2016. (X.18.) önkormányzati rendelet 40. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az (1) bekezdés szerinti szolgálati lakásokról a Polgármesteri Hivatal Jogi irodája nyilvántartást vezet.”

9. §

A lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 31/2016. (X.18.) önkormányzati rendelet az e rendelet melléklete szerinti 1. melléklettel egészül ki.

10. §

Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 31/2016. (X.18.) önkormányzati rendelet 40. § (2) bekezdése.

11. §

Ez a rendelet a kihirdetés napját követő napon lép hatályba.

M i n d s z e n t , 2025. május

Gémes László
polgármester

dr. Ujházi-Pál Margit
jegyző

Kihirdetve: 20..

jegyző

Mindszent Város Önkormányzata tulajdonát képező lakóingatlanok jegyzéke**1. Költségelven/költségápoláson bérbe adható lakások:**

Mindszent, Köztársaság tér 12. sz. alatti társasházban

A lph. I/1.	(45,04 m ²)
A lph. I/2.	(36,22 m ²)
A lph. I/3.	(35,11 m ²)
A lph. I/4.	(60,58 m ²)
A lph. I/5.	(35,62 m ²)
A lph. I/6.	(44,95 m ²)
A lph. II/7.	(45,03 m ²)
A lph. II/8.	(59,31 m ²)
A lph. II/9.	(36,52 m ²)
A lph. II/10.	(47,09 m ²)
A lph. II/11.	(44,88 m ²)
B lph. I/1.	(36,92 m ²)
B lph. I/2.	(48,07 m ²)
B lph. I/3.	(48,56 m ²)
B lph. I/4.	(36,68 m ²)
B lph. II/5.	(31,49 m ²)
B lph. II/6.	(38,38 m ²)
B lph. II/7.	(39,31 m ²)
B lph. II/8.	(31,37 m ²)

Mindszent, Köztársaság tér 4-6 sz. alatti társasházban

Fszt. 1. lakás	(55 m ²)
II/9. lakás	(69 m ²)
II/10. lakás	(53 m ²)
II/13. lakás	(53 m ²)
II/14. lakás	(53 m ²)
III/21. lakás	(69 m ²)

Mindszent, Köztársaság tér 7. sz. alatti társasházban

B lph. III/20.	(59 m ²)
B lph. III/22.	(59 m ²)

Mindszent, Szabadság tér 31. sz. alatti lakóház (82,43 m²)Mindszent, Szabadság u. 97/F sz. alatti lakóház (72,53 m²)**2. Szociális bérlakás:**Mindszent, Észak u. 13. sz. (51,74 m²)