

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Pénzügyi Ügyrendi Bizottságának
2025. év május 13. napi ülésére

Szám: VVF/1390-1/2025
Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendelet módosítása

Melléklet: 4 oldal

Előterjesztő: Horváth István Attila ügyvezető, Váci Városfejlesztő Kft.
Készítette: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási részlegvezető

Előzmény/korábbi döntés: -
Terjedelem: 7 oldal

Bizottsági tárgyalások:

Döntéshozatal módja: **rendelet alkotás nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))**
minősített többség (Mötv. 50. §)

Törvényességi véleményezésre bemutatva: dr. Bartók-Palotai Hajnalka
Jogi osztályvezető

.....

Törvényességi észrevétel: dr. Zsido Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:

.....

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

.....

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Polgármester

.....

Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Pénzügyi Ügyrendi Bizottság!

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendelet módosítása

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 21/2014. (VI.20.) számú rendeletének (a továbbiakban: **Rendelet**) felülvizsgálata során megállapításra került, hogy szükséges módosítani annak az alábbi rendelkezését:

1. számú melléklet a 21/2014. (VI.20.) sz. önkormányzati rendelethez

A Lakásrendelet 1. számú melléklete tartalmazza többek között a lakbér mértékét.

A módosítás következtében valamennyi kategória 20 %-os egységes emeléssel kerülne megállapításra. A lakbér megállapításánál a csökkentő és a növelő tényezők nem módosulnának. A jelenlegi szabályozás alapján az alábbiak szerinti, az egyes komfortfokozatok m² bérleti díja havonta:

Kategória	összkomfort Ft/m ² /hó	komfort Ft/m ² /hó	félkomfort Ft/m ² /hó	komfort nélküli Ft/m ² /hó	szükséglakás Ft/m ² /hó
I.	-	406,9	-	-	-
II.	334,7	269	137,8	118,1	65,6
III.	301,9	249,4	118,1	111,6	52,5
IV.	262,5	229,7	111,6	78,5	45,9
Minimum bérleti díj	11.900,- Ft	9.900,- Ft	8.000,- Ft	5.000,- Ft	5.000,- Ft

Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2023. (III. 22.) önkormányzati rendelete módosította legutóbb a bérleti díjak mértékét. Hatályba a rendeletmódosítás elfogadásától számított 60 napon belül lépett.

A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) szerint 2023-ban az előző évhez képest átlagosan 17,6 százalékkal nőttek a fogyasztói árak, majd 2024-ben az infláció mértéke 3,7 százalék volt.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy míg a magánszférában egy 56 m² alapterületű lakás bérleti díja 150.000,-Ft és 175.000,-Ft körül alakul, addig egy önkormányzati 56 m² nagyságú, összkomfortos komfortfokozatú, III. kategóriába tartozó lakás szociális alapú bérleti díja a jelenlegi szabályozás alapján 16.905,-Ft, míg piaci alapon 42.265,-Ft/ hó.

A fentebb említett emelést követően a rendeletmódosítás hatálybalépése után az alábbiak szerint alakulnának a díjak:

Kategória	összkomfort Ft/m ² /hó	komfort Ft/m ² /hó	félkomfort Ft/m ² /hó	komfort nélküli Ft/m ² /hó	szükség lakás Ft/m ² /hó
I.	-	488,3	-	-	-
II.	401,64	322,8	165,4	141,7	78,7
III.	362,28	299,3	141,72	133,9	63
IV.	315	275,64	133,9	94,2	55,1
Minimum bérleti díj	14.300,- Ft	11.900,- Ft	10.800,- Ft	6.600,- Ft	6.600,- Ft

Továbbá javasoljuk az 1. számú mellékletben feltüntetett vis maior lakás bérleti díjának az emelését aszerint, hogy 5000,-Ft bérleti díj helyett 10.000,-Ft bérleti díj kerüljön elfogadásra.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI.20.) önkormányzati rendelet módosításának és a mellékelt rendelet tervezetnek az elfogadását.

Határidő: 2025. májusi Kt.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.

Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: Önkormányzati rendelet az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendelet módosításáról - tervezet

Vác, 2025. május 05.

Horváth István Attila s.k.
üzgyvezető

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

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 21/2014. (VI.20.) számú rendelet módosításáról

[1] Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete annak céljából, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére valamint elidegenítésére vonatkozó szabályok a piaci viszonyokra jobban alkalmazhatóak legyenek, valamint elősegítsék a felelős és átlátható működést az alábbi rendeletet alkotja.

[2] Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 42 § 1. pontjában, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3 § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről az alábbi rendeletet alkotja.

1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet „Vegyes rendelkezések” alcíme a következő 51/D. §-sal egészül ki:

„51/D. §

E rendeletnek Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI. 21.) számú rendeletének módosításáról szóló .../2025. (.....) rendeletével (továbbiakban: Rendelet) megállapított 1. számú mellékletének rendelkezéseit a Rendelet hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokra is alkalmazni kell.”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 90. napon lép hatályba, és a kihirdetését követő 91. napon hatályát veszti.

1. melléklet az .../... (...) önkormányzati rendelethez

1. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat „I.” sora, „II.” sora, „III.” sora, „IV.” sora és „Minimum bérleti díj” sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

I.	-	488,3	-	-	-
II.	401,64	322,8	165,4	141,7	78,7
III.	362,28	299,3	141,72	133,9	63
IV.	315	275,64	133,9	94,2	55,1
Minimum bérleti díj	14.300,- Ft	11.900,- Ft	10.800,- Ft	6.600,- Ft	6.600,- Ft

”

2. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások című 21/2014. (VI. 21.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 4. pont helyébe a következő pont lép:

„4. Vis maior lakások havi bérleti díja 10.000,- Ft.”

Részletes indokolás

Az 1–3. §-hoz és az 1. melléklethez

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI.20.) számú rendeletének felülvizsgálata során megállapításra került, hogy szükséges módosítani annak 1. mellékletét. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) szerint 2023-ban az előző évhez képest átlagosan 17,6 százalékkal nőttek a fogyasztói árak, majd 2024-ben az infláció mértéke 3,7 százalék volt. A módosítás következtében valamennyi kategória 20 %-os egységes emeléssel kerül megállapításra. A lakbér megállapításánál a csökkentő és a növelő tényezők nem módosulnak.

INDOKOLÁS

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI.20.) számú rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) módosítása vált szükségessé.

1. számú melléklet a 21/2014. (VI.20.) sz. önkormányzati rendelethez

A Lakásrendelet 1. számú melléklete tartalmazza többek között a lakbér mértékét.

A módosítás következtében valamennyi kategória 20%-os egységes emeléssel kerülne megállapításra azzal, hogy minden kategória esetében lenne egy minimum bérleti díj meghatározva. A lakbér megállapításánál a csökkentő és a növelő tényezők nem módosulnának.

Előzetes hatásvizsgálat

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendelet módosításához
(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése alapján)

- Társadalmi hatások:** A rendeletmódosításban foglaltak végrehajtásának társadalmi hatása nincs.
- Gazdasági, költségvetési hatások:** A rendeletmódosításban foglaltak végrehajtása a költségvetésre kihatással lehet a 20 %-ban megemelt bérleti díjak megfizetésének okán.
- Környezeti hatások:** A rendeletmódosításban foglaltak végrehajtásának környezeti hatásai nincsenek.
- Egészségi követelmények:** A rendeletmódosításban foglaltak végrehajtásának egészségi következményei nincsenek.
- Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** A rendeletmódosításban foglaltak végrehajtása adminisztratív terheket nem von maga után.
- A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** Az 1. számú mellékletben meghatározott díjak infláció mértékéhez igazodó emelése szükséges.
- A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek a Váci Városfejlesztő Kft. rendelkezésére állnak.