

Előterjesztés
a Képviselő-testület 2025. október 28. napján tartandó soros ülésére
1. napirendi ponthoz

Tárgy: az Önkormányzat tulajdonát képező **lakások bérleti díjának felülvizsgálata**
Előterjesztő: polgármester

I. rész

Tisztelt Képviselő-testület!

Megyaszó Község Önkormányzata Képviselő-testületének az *Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérleti díjának mértékéről* szóló 13/2022. (XII.9.) önkormányzati rendelete rendelkezett a bérlakások és a szolgálati lakások bérleti díjáról. Az önkormányzati rendeletet a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztályának szakmai segítségnyújtása alapján a **képviselő-testület hatályon kívül helyezte** 2023. augusztus 1. napjával.

A bérleti díjakat a képviselő-testület **2025. január 1. napjától a 102/2024. (XI.25.) határozatában szabályozza** a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: lakástv.) 34.§ (1) bekezdésére figyelemmel.

A **bérleti díjak** a jelenleg az alábbiak:

1. Megyaszó Község területén az önkormányzat tulajdonában álló nem állami támogatással épült összkomfortos lakások - **piaci alapon** megállapított -bérleti díja **változatlanul 440 Ft/m²/hó/lakás.**
2. Az állami támogatással épült, **költségalapon** meghatározott lakbérű lakások lakbére nem lehet kisebb, mint az adott lakásra eső teljes beruházási költség 2 %-a, mely évente legalább **az infláció mértékével megemelésre kerül**, 2025. évben: **605 Ft/m²/hó.**

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 9. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen: lakás- és helyiséggazdálkodás.

A lakástv. **34. § (1)** bekezdése kimondja, hogy az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

a) szociális helyzet alapján, vagy

b) költségelven, vagy

c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

A lakástv. 34.§ (4) bekezdése alapján a **költségelven** bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos **ráfordításai megtérüljenek.**

Ugyanezen szakasz (5) bekezdése kimondja, hogy a **piaci alapon** bérbe adott lakás lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó **bevételei nyereséget is tartalmazzanak.**

A lakástv.79. § (1) bekezdése szerint az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a **bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie**. A tervezett bérleti díjakról a helyben szokásos módon **hirdetményt kell közzétenni**, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.

A képviselő-testületnek a díjak emelésekor figyelemmel kell lenni a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-ára, mely alapján a 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**.

A díjak emelésére 2026. január 1. napjától az alábbiak szerint teszek javaslatot:

Bérlakások	Jelenlegi díjmérték	Javasolt díjmérték
Szolgálati lakás	440 Ft/m2/hó	változatlanul 440 Ft/m2/hó
Dorgó úti bérlakások	605 Ft/m2/hó	változatlanul 605 Ft/m2/hó (55.265 Ft)

Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az első részben szereplő határozati javaslat elfogadására!

Megyaszó, 2025. október 16.

Király Péter s.k.
polgármester

Határozati javaslat:

Megyaszó Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (.....) határozata az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérleti díjának felülvizsgálatáról

Megyaszó Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az **Önkormányzat tulajdonát képező lakások bérleti díjának felülvizsgálatáról** szóló napirendi pontot megtárgyalta és az alábbi döntést hozza:

A képviselő-testület az előterjesztés alapján a bérleti díjakat felülvizsgálta, az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérleti díjának mértékét **2026. január 1. napjától változatlan mértékben** az alábbiak szerint állapítja meg:

- 1.1. Megyaszó Község területén az önkormányzat tulajdonában álló nem állami támogatással épült összkomfortos lakások - **piaci alapon** megállapított -bérleti díja **440 Ft/m²/hó/lakás**.
- 1.2. Az állami támogatással épült, **költség alapon** meghatározott lakbérű lakások lakbére nem lehet kisebb, mint az adott lakásra eső teljes beruházási költség 2 %-a, mely évente legalább **az infláció mértékével megemelésre kerül**, 2026. évben: **605 Ft/m²/hó**.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

II.rész

Tárgy: az Önkormányzat tulajdonát képező **helyiségek bérleti díjának** mértékéről szóló önkormányzati határozat felülvizsgálata

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyiségbérleti díjak 2025. január 1-től Megyaszó Község Önkormányzat Képviselő-testületének **95/2024. (X.29.) határozata** alapján az alábbiak szerint szabályozottak:

1.1. Művelődési Ház kistermek terembérleti díja:	10.000 Ft/6 óra 20.000 Ft/nap
1.2 Művelődési Ház nagyterem terembérleti díja:	25.000 Ft/6 óra 50.000 Ft/nap
1.3. Művelődési Ház egész épület bérleti díja:	40.000 Ft/6 óra 80.000 Ft/nap Esküvő alkalmával 100.000 Ft
1.4. Napközi Konyha épületének terembérleti díja:	
1.1.1. Esküvő alkalmával:	100.000 Ft
1.1.2. Egyéb családi rendezvény, alkalom	30.000 Ft/alkalom
1.1.3. Halotti tor alkalmával	20.000 Ft/alkalom

A helyiségek bérleti díja mértékét **2026. január 1. napjától változatlanul** az alábbiak szerint javaslom megállapítani.

Helyiség megnevezése	Jelenlegi díjmérték	Javasolt díjmérték
Művelődési központ kisterem	10 000 Ft/ 6 óra	10.000 Ft/6 óra
	20 000 Ft/nap	20.000 Ft/nap
Művelődési központ nagyterem	25 000 Ft/6 óra	25.000 Ft/6 óra
	50 000 Ft/nap	50.000 Ft/nap
Művelődési központ egész épület	40 000 Ft/ 6 óra	40.000 Ft/6 óra
	80 000 Ft/nap	80.000 Ft/nap
Művelődési központ egész épület esküvő alkalmával	100 000 Ft	100.000 Ft
Napközi Konyha esküvő alkalmával	100 000 Ft	100.000 Ft
Napközi Konyha családi rendezvény alkalmával	30 000 Ft	30.000 Ft
Napközi Konyha halotti tor alkalmával	20 000 Ft	20.000 Ft

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a bérleti díjak tekintetében az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat alapján a döntés meghozatalára!

Megyaszó, 2025. október 16.

Király Péter s.k.
polgármester

Helyiségbér mértékének megállapítására vonatkozó határozati javaslat:

Megyaszó Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (....) határozata az Önkormányzat tulajdonát képező helyiségek bérleti díjának felülvizsgálatáról

Megyaszó Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és az alábbi döntést hozza:

A képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonát képező helyiségek bérleti díjait felülvizsgálta, azok - 95/2024. (X.29.) számú határozatban megállapított – díjmértékén 2026. január 1. napjától nem kíván módosítani, azokat változatlan mértékkel fenntartja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, pénzügyi ügyintéző