

**TISZAÚJVÁROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**21/2024. (XII.13.) önkormányzati rendelete**

**a Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Tiszaújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Tiszaújváros Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 8/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontjának 1.1. alpontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Ellenőrző, Tulajdonosi és Ügyrendi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek hasznosításáról a Lakás tv. és a rendelet rendelkezései alapján a képviselő-testület, a polgármester vagy az önkormányzati intézmény vezetője dönt.”

**2. §**

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Szolgálati jelleggel bérbe adott önkormányzati lakások bérleti díja 400,- Ft/m<sup>2</sup>/hó, minimum 12.500 Ft/hó.”

### 3. §

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 15. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### „15. §

A költségelven bérbe adott önkormányzati lakások bérleti díja 600,- Ft/m<sup>2</sup>/hó, minimum 14.000 Ft/hó.”

### 4. §

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérbeadói jogokat

- a) intézményi helyiségek vonatkozásában, a 2 évet meg nem haladó bérbeadás esetén az intézmény vezetője,
- b) a szerződéses vagyonhasznosítással (használatba, haszonélvezetbe, vagyonkezelésbe, üzemeltetésbe adás) érintett ingatlan helyiségei esetén a szerződésben rögzített személy gyakorolja a Lakás tv., a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a rendelet keretei között.”

### 5. §

Ez a rendelet 2025. április 1-jén lép hatályba.

Dr. Juhos Szabolcs s. k.  
jegyző

Dr. Fülöp György s. k.  
polgármester

## Végső előterjesztői indokolás

Tiszaújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2015-ben alkotta meg a jelenleg hatályos, Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Lakásrendelet).

A Lakásrendelet 13. § (4) bekezdése alapján a szociális jelleggel, a 14. § (3) bekezdése alapján a szolgálati jelleggel bérbe adott önkormányzati lakások esetében a lakbér mértékét a képviselő-testület évenként felülvizsgálja.

Legutóbb a 2017. évi felülvizsgálat eredményeként került sor a lakbér mértékének 2018. január 1-jétől történő emelésére.

Az idei felülvizsgálat során összehasonlítottuk a Lakásrendeletben rögzített bérleti díjakat más városok tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérleti díjaival, amelynek eredményeként megállapítható, hogy szinte minden vizsgált település magasabb díjakat alkalmaz.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. §-a rendelkezik az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, mely alapján a költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek. Ugyanakkor a megállapított lakbér nyereséget nem termelhet.

Ennek tükrében elkészítettük a 2023. október 1. és a 2024. szeptember 30. közötti időszak adatainak felhasználásával a szolgálati lakások önköltségére vonatkozó kalkulációt, mely alapján megállapítható, hogy az 1 m<sup>2</sup>-re jutó havi költség közel 600 forint.

A fentiekben részletesen ismertetett felülvizsgálat eredményeként a szolgálati lakás és a költségelven bérbe adott lakás bérleti díj emelését tartjuk indokoltnak az alábbiak szerint:

**Szolgálati lakás bérleti díja: 300 Ft/m<sup>2</sup>/hó összegről 400 Ft/m<sup>2</sup>/hó összegre,**

**Költségelven bérbe adott lakás bérleti díja: 500 Ft/m<sup>2</sup>/hó összegről 600 Ft/m<sup>2</sup>/hó összegre.**

**A szociális jelleggel bérbe adott önkormányzati lakások esetében, tekintettel arra, hogy ezekben a lakásokban nagyrészt kisnyugdíjasok, illetve kisebb jövedelemmel rendelkező lakók élnek, emelést nem javasolunk.**

**A bérleti díjak módosításán túl, szükséges volt a rendelet jogharmonizációs vizsgálata is, mely alapján javasoljuk a 2024. szeptemberi képviselő-testületi ülésen elfogadott, az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 10/2024. (IX.27.) önkormányzati rendeletben a vagyontárgyak bérbeadásával kapcsolatosan meghatározottakhoz hasonlóan, a Lakásrendelet 30. §-ban az intézményvezetők hatáskörébe tartozó helyiségek bérbeadásának időtartamát 1 évről 2 évre módosítani.**