

Képviselő-testületi előterjesztés

2025. február 19.

Tárgy: Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló önkormányzati rendelet módosítása

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: I/112-1/2025

Melléklet: Hatásvizsgálati lap, Rendelet-tervezet, Indokolás

Készítette: Makói Közös Önkormányzati Hivatal – Makó székhelytelepülés hivatal – Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyonsoport

.....
Barna Gábor
megbízott irodavezető

Témafelelős:

.....
Barna Gábor
megbízott irodavezető

Az előterjesztést látta:

MKE
.....
101
.....

Véleményezésre megküldve:

minden bizottság

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
dr. Bodnár Gréta
jegyző

A napirend előterjesztőjének jóváhagyása:

.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz.: I/112-I/2025

Üi.: Barna Gábor

Rendelet-tervezet

Tárgy: Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló önkormányzati rendelet módosítása

Melléklet: hatásvizsgálati lap, rendelettervezet, indokolás

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Makó

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakbérek tekintetében legutóbb **2022. októberi ülésén** módosította a Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendeletét az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról. A lakásrendelet jelenlegi módosítása a **lakbérek 20 %-os mértékkel történő emelésére tesz javaslatot**, minden lakáskategóriára és bérlettípusra egységesen, 2025. április 16. napjától kezdődő hatállyal, figyelemmel arra, hogy a határozott időre szóló, 6 hónapos tartamú lakások bérleti szerződésai (25 darab) ezzel a nappal jönnek létre. A bérleti díjak számítási táblázata a rendelet 1. számú mellékletében található.

A jelenlegi és a módosítás szerinti díjak összehasonlítását a következő táblázat mutatja:

Lakbér mértéke:	bérleti díj mértéke: 2025 január Ft/ m ²	bérleti díj mértéke: 2025 április 16-tól Ft/m ²
1. szociális alapon történő bérbeadás esetén:		
a) összkomfortos, iparosított technológiával épült lakás:	228	274
b) összkomfortos nem iparosított technológiával épült lakás:	252	302
c) komfortos lakás:	198	238
d) félkomfortos lakás:	88	106
e) komfort nélküli lakás:	53	64
2. szabadpiaci feltételekkel bérbe adott ingatlanok esetén:		
a) összkomfortos lakás:	826	991
b) komfortos lakás:	750	900
c) félkomfortos lakás:	619	743
d) komfort nélküli lakás:	550	660
3. költségelven történő bérbeadás esetén:		
a) összkomfortos, iparosított technológiával épült lakás:	456	547
b) összkomfortos nem iparosított technológiával épült lakás:	504	605
c) komfortos lakás:	396	475
d) félkomfortos lakás:	176	211
e) komfort nélküli lakás:	105	126

Tisztelt Képviselő-testület!

Fenti előterjesztésben és a mellékelt rendelet-tervezetben foglaltak alapján javaslom Makó Város Önkormányzata lakásrendeletének módosítását.

M a k ó, 2025. február 10.



Farkas Éva Erzsébet
polgármester

1. melléklet Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelethez

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP
(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen

I. társadalmi hatásai: a tervezetnek társadalmi hatása nincs.

II. gazdasági, költségvetési hatásai: segíti az önkormányzati költségvetés stabilitását.

III. környezeti következményei: a tervezetnek környezeti hatása nincs.

IV. egészségi következményei: a tervezetnek egészségi hatása nincs.

V. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: a tervezetnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs

VI. megalkotásának szükségessége: a legutóbbi áremelés óta eltelt két esztendő alatt mind a szabadpiaci lakbérek, mind a lakásokkal kapcsolatos, a tulajdonost terhelő felújítások, karbantartások költségei – építőanyagárak és a munkadíjak is - jelentősen emelkedtek, ezért indokolt a lakások bérleti díjának általánosan

VII. alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: rendelkezésre áll.

Makó, 2025. február 10.

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../.... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján,

[2] Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet 2025. április 16-án lép hatályba.

Farkas Éva Erzsébet s. k.
polgármester

dr. Bodnár Gréta s. k.
jegyző

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

1. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pont a)–e) alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„a) összkomfortos, iparosított technológiával épült lakás: **274,- Ft/m²**,

b) összkomfortos nem iparosított technológiával épült lakás: **302,- Ft/m²**,

c) komfortos lakás: **238,- Ft/m²**,

d) félkomfortos lakás: **106,- Ft/m²**,

e) komfort nélküli lakás: **64,- Ft/m²”**

2. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 2. pont a)–d) alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„a) összkomfortos lakás: **991,- Ft/m²**,

b) komfortos lakás: **900,- Ft/m²**,

c) félkomfortos lakás: **743,- Ft/m²**,

d) komfort nélküli lakás: **660,- Ft/m²”**

3. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3. pont a)–e) alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„a) összkomfortos, iparosított technológiával épült lakás: **547,- Ft/m²**,

b) összkomfortos nem iparosított technológiával épült lakás: **605,- Ft/m²**,

c) komfortos lakás: **475,- Ft/m²**,

d) félkomfortos lakás: **211,- Ft/m²**,

e) komfort nélküli lakás: **126,- Ft/m²”**

Általános indokolás

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a jelen módosítást megelőzően 2022. év végén döntött a lakások bérleti díjáról. Az azóta eltelt két esztendő alatt mind a szabadpiaci lakbérek, mind a lakásokkal kapcsolatos, a tulajdonost terhelő felújítások, karbantartások költségei – építőanyagárak és a munkadíjak is - jelentősen emelkedtek. Ezért indokolt a lakások bérleti díjának általánosan, 20 %-al történő emelése.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A lakások bérleti díját tartalmazó mellékletet cseréli le az 20%-kal megnövelt bérleti díjakat tartalmazó mellékletre.

A 2. §-hoz

A rendelet hatálybalépését határozza meg.