KH/4523-1/2026.

E L Ő T E R J E S Z T É S

Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. szeptember 29-i ülésére

Tárgy: Az önkormányzati lakások bérletéről, elidegenítéséről szóló 27/2023. (XII. 21.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata: maximális bérleti időtartam meghatározása, bérleti díjmódosítás

Előterjesztő: dr. Kelemen Márk
polgármester

Az előterjesztést készítette: Vincze Miklós
jegyző

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta: A képviselő-testület bizottságai

Törvényességi véleményezésre megkapta: Verosztáné Csorba Mónika
aljegyző

Jóváhagyom:
Verosztáné Csorba Mónika
aljegyző

Pénzügyi iroda részéről látta: Halcsikné Szabó Ágnes
pénzügyi irodavezető

Melléklet: rendelet-tervezet, díjmódosítási javaslat
Döntési javaslat: határozat-tervezet
Döntési változatok száma: 1

Kerekegyháza Város Polgármesterétől

E L Ő T E R J E S Z T É S
Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. szeptember 29-i ülésére

Tárgy: Az önkormányzati lakások bérletéről, elidegenítéséről szóló 27/2023. (XII. 21.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata: maximális bérleti időtartam meghatározása, bérleti díjmódosítás

Tisztelt Képviselő-testület!

1. maximális bérleti időtartam meghatározása

A T. Képviselő-testület napirendjén már több alkalommal szerepelt az a problémakör, hogy a 26 db költségelven bérbeadható lakásunk bérlői esetében nincs mobilizáció, bérlőink lakhatásukról nem próbálnak egyéb módon gondoskodni. Ebből fakadóan a fiatal házasok nem juthatnak kedvezményesebb lakhatási lehetőséghez, ami az önálló életkezdésükhöz nélkülözhetetlen lenne.

Az önkormányzati lakások vonzó bérlemények a településen:
- a piaci árnál alacsonyabb bérleti díja van,
- írásos szerződéssel kerülnek kiadásra, mely rögzíti a jogokat és kötelezettségeket, a bérleti díjat, és a bérlet időtartamát, ami kiszámíthatóbbá teszi a bérbeadó-bérlői kapcsolatot
- az ott lakóknak csak kisebb kiadásaik vannak, a nagyobb jellegű felújítás, beruházás a tulajdonost terheli, stb.

Egy-egy lakás megüresedésekor jelentős számú pályázat érkezik be, az igény a bérlakásokra nagyon magas. Sokan évek óta próbálkoznak, abban a reményben, hogy sikerül bérlakást kivenni, de ritka az üresedés. 13 lakásban több, mint 10 éve ugyanaz a bérlő.

Az alábbi kimutatás a lakások jelenlegi bérlőinek tartózkodását mutatja be:

Szent István téri lakások

	cím	Lakók/ebből kiskorú	Hány éve bérli	Egyéb megjegyzés
1.	14-1.	5/3	6.	közalkalmazott
2.	14-2.	2/0	40.	nyugdíjas közalkalmazott
3.	14-3.	3/1	12.	közalkalmazott
4.	15-1.	3/2	14.	nyugdíjas közalkalmazott
5.	15-2.	1/0	12.	
	3.			üres
Erdő utcai lakások				
	cím	Lakók/ebből kiskorú	Hány éve bérli	Egyéb megjegyzés
1.	29.	4/1	15.	
2.	28.	4/0	9.	
3.	27.	1/0	12.	nyugdíjas
4.	26	1/0	7.	közalkalmazott
5.	25.	4/2	7.	

6.	24.	2/0	9.	
7.	23.	2/0	3.	közalkalmazott
8.	22.	2/0	1.	közalkalmazott
9.	21.	2/0	21.	nyugdíjasok
10.	20.	2/0	14.	
11.	19.	2/0	1.	közalkalmazott
12.	18.	1/0	14.	
13.	17.	2/0	18.	
14.	16.	6/3	13.	közalkalmazott
15.	15.	3/0	21.	
16.	14.	3/0	6.	közalkalmazott
17.	13.	3/2	7.	közalkalmazott
18.	12.	1/0	21.	egyedülálló 2 gyermek
19.	11.	2/0	3.	közalkalmazott
20.	10.	1/0	1.	

A bérleti időszak maximalizálásával a fentebb ismertetett problémák, előnyök átfogó egy adott időponthoz kötött rendezésére kerülhetne sor, amely időpont után nagyszámban új bérlők vehetnék birtokba bérlakásaink.

A hatályos rendeletünk értelmében a bérlakásokra jelenleg, határozott idejű, 1 éves szerződéseket kötünk, amelyek a pályázati feltételek teljesítése esetén korlátlanul hosszabbítható.
Javasoljuk, hogy a hosszabbítás időtartama **5 évben legyen maximalizálva**. Az intézményi foglalkoztatottak esetében a kerekegyházi munkajogviszonyuk fennállásáig biztosított a bérleti jog. Jelen szabályok 2026.12.15. napjával lépnének hatályba. A jelenleg hatályos bérleti szerződések 2026.12.31. napjáig kerültek meghosszabbításra, így 2026.12.15-i hatályba lépésből fakadóan már a bérlők által betartandó előírások lennének.

Azonban, ahogy a fentiekből is megállapítható, hogy biztosítani szükséges méltányossági jogcímeket az 5 éves bérleti időszakon túl, mert bizonyos élethelyzetek - pl: egyedülálló szülő, nyugdíjaskor – esetében a bérlő, a lakhatásáról valószínűleg nem tudna megfelelően gondolkodni.
A javasolt méltányossági jogcímek:

- a bérlő, vagy a vele jogszerűen, életvitelszerűen együtt lakó személy a 70. életévét betöltötte.
- a bérlő – jogszerűen, életvitelszerűen együtt lakó személyként - háztartásában súlyosan fogyatékos személy él.
- a bérlő – jogszerűen, életvitelszerűen együtt lakó személyként - háztartásában legalább két gyermeket egyedülállóként nevelő szülő, ideértve a gyámot, a nevelőszülőt és a hivatásos nevelőszülőt.

Átmeneti szabályozás 9/A.§: Az átmeneti szabályozás értelmében a 2026.12.31. napján megszűnő bérleti szerződések 2027.04.30. napjáig kerülnének meghosszabbításra.
Az 5 éven túli bérlők 2027. április 30. napjáig kötelesek a bérlakást megüríteni.
A méltányossági kérelmeket 2027. január 31. napjáig lehet benyújtani, amelyek 2027. február 28. napjáig elbírálásra kerülnének, amennyiben a méltányossági kérelem nem felel meg a jogosultsági feltételeknek, úgy ebben az esetben is bérlakást 2027. április 30. napjáig meg kell üríteni.

Így a 2027.04.30. napjával kiírásra kerülő új lakásbérlet pályázatot már a megürített bérlakásokra írhatjuk ki a javaslat szerint módosítandó 9.§-ban foglaltak szerint.
Ezzel egyidejűleg a bérleti díjak felülvizsgálatát is javasolt végrehajtani. Mint, ahogy említettem, nagy az igény a bérlakásokra, de arra is figyelemmel kell lennünk, hogy a városközpontban új építésű magánerős bérlakások fognak a piacra, mintegy 10 db.

Növelés mértéke %			15%	20%	25%					
Lakcím	**Bérlemény alapterülete (m2)**	**2026.02.01 Ft/m2**	**2027.02.01**	**2027.02.01**	**2027.02.01**	**Javasolt bérleti díj mértéke 2027.02.01. Ft/m2**	**Havi bérleti díj 2026.01.01**	**Havi bérleti díj 2027.02.01**	**Intézményi foglalkoztatottak 15%-os kedvezményes díja**	**Növekmény**
50 m2 alatti bérlakások										
Erdő u. 1 db	44	1 360 Ft	1 564 Ft	1 632 Ft	1 700 Ft	1 700 Ft	59 840 Ft	74 800 Ft	63 580 Ft	14 960 Ft
Erdő u. 9 db	42	1 360 Ft	1 564 Ft	1 632 Ft	1 700 Ft	1 700 Ft	57 120 Ft	71 400 Ft	60 690 Ft	14 280 Ft
Szt. István tér 15-2.	38	1 090 Ft	1 254 Ft	1 308 Ft	1 363 Ft	***1 700 Ft***	41 420 Ft	64 600 Ft	54 910 Ft	23 180 Ft
51 m2 feletti 80 m2 alatti bérlakások										
Erdő u. 9 db	77	1 201 Ft	1 381 Ft	1 441 Ft	1 501 Ft	1 501 Ft	92 477 Ft	115 577 Ft	98 240 Ft	23 100 Ft
Erdő u. 1 db	79	1 201 Ft	1 381 Ft	1 441 Ft	1 501 Ft	1 501 Ft	94 879 Ft	118 579 Ft	100 792 Ft	23 700 Ft
80 m2 feletti bérlakások										
Szt. István tér 3 db	100	1 090 Ft	1 254 Ft	1 308 Ft	1 363 Ft	1 363 Ft	109 000 Ft	136 300 Ft	115 855 Ft	27 300 Ft
Szt. István tér 15-1.	94	1 090 Ft	1 254 Ft	1 308 Ft	1 363 Ft	1 363 Ft	102 460 Ft	128 122 Ft	108 904 Ft	25 662 Ft
Szt. István tér 3.	100	1 090 Ft	1 254 Ft	1 308 Ft	1 363 Ft	1 363 Ft	109 000 Ft	136 300 Ft	115 855 Ft	27 300 Ft

A bérleti díj felülvizsgálatkor egységesen 25 %-os emeléssel számoltunk. A piaci viszonyokkal azonos számítási metodika alapján 3 bérleti díj kategóriát állítottunk fel:

- 50 m2 alatti
- 51-80 m2 közötti
- 81 m2 feletti.

A piaci bérleti díjakat figyelembe véve, elmondható, hogy az egységes 25%-os díjemelés a piaci bérleti díjak átlagos 60%-ának felel meg, ami a bérlakásaink felszereltsége, műszaki állapota alapján teljesen megfelel az elvárható bérleti díjnak. Egy bérlakásunk a városközponti 38 m2-es esetében kellett magasabb összegben meghatározni az egységes 25%-os emelés által kiszámított bérleti díjat, melynek oka egyrészt az 50 m2-nél kisebb lakások bérleti díja esetében az 1 m2-re jutó fajlagos költségek (pl: kazáncsere, tűzhelycsere, karbantartási költségek) a kislakások esetében magasabb költséghányadost eredményeznek (pl. azonos összegű a kazánköltség, de a kislakásoknál lényegesen magasabb az egységköltség), másrészt a piaci bérleti díj összege is lényegesen eltért. A táblázat részletesen bemutatja a százalékos díjemelést, 3 alapterület szerinti bérleti díj kategóriát, az ezek alapján meghatározott a végleges díjjavaslatot (az 50 m2 alatti-; az 51-80 m2 közötti; és a81 m2 feletti bérlakások), továbbá a foglalkoztatotti 15%-os kedvezményes bérleti díjat is, és a növekmény mértékét is.
A szociális alapon történő bérbeadás esetében a költségelvű bérleti díjak 50%-os mértéke alkalmazandó.

A Ltv. 79. § (1) bekezdése értelmében: „Az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviseleteket véleményük közlésére.”

Ezen előírásnak jelen döntésünk alapján tudunk eleget tenni, így a soron következő ülésünkön tudjuk majd a rendelet-tervezetet elfogadni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a javaslatról dönteni szíveskedjen.

Kerekegyháza, 2026. szeptember 24.

dr. Kelemen Márk
polgármester

Határozat-tervezet

…../2026. (IX. 29.) sz. Kth.
Kerekegyháza Város Önkormányzata tulajdonában álló bérlakások bérleti díja, bérleti jogviszonyok maximális időtartama meghatározása

Határozat

1./ Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete, mint Kerekegyháza Város Önkormányzata tulajdonában álló bérlakások tulajdonosa a 2027. február 1. napjától alkalmazandó bérleti díjakat az alábbiak szerint határozza meg:

Megnevezés	Bérleti díj 2027. február 01. napjától
Költségelvű bérlakások bérleti díja:	
50 m2-nél kisebb bérlakások bérleti díja	1700 Ft/m2/hó
51- 80 m2 közötti bérlakások bérleti díja	1501 Ft/m2/hó
81 m2 nagyobb bérlakások bérleti díja	1363 Ft/m2/hó
Szociális bérlakások bérleti díja:	
50 m2-nél kisebb bérlakások bérleti díja	850 Ft/m2/hó
51- 80 m2 közötti bérlakások bérleti díja	750 Ft/m2/hó
81 m2 nagyobb bérlakások bérleti díj	681 Ft/m2/hó

Felelős: dr. Kelemen Márk polgármester
Határidő: 2027. február 1.

2./ A Képviselő-testülete, mint Kerekegyháza Város Önkormányzata tulajdonában álló bérlakások tulajdonosa a 2027. január 1. napjától a költségelven kiadott bérlakásoknál a bérleti jogviszonyok maximális időtartamát időtartamát 5 évben határozza meg. Az 5 éves bérleti időszakot meghaladóan, kérelemre alábbi méltányossági jogcímek alapján folytatható a bérleti jogviszony:

- a bérlő, vagy a vele jogszerűen, életvitelszerűen együtt lakó személy a 70. életévét betöltötte.
- a bérlő – jogszerűen, életvitelszerűen együtt lakó személyként - háztartásában súlyosan fogyatékos személy él.
- a bérlő – jogszerűen, életvitelszerűen együtt lakó személyként - háztartásában legalább két gyermeket egyedülállóként nevelő szülő, ideértve a gyámot, a nevelőszülőt és a hivatásos nevelőszülőt.

3./ A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a vonatkozó lakásrendelet-tervezetet - Lakástörvény 79. § (1) bekezdésében szabályozott véleményezést követően – soron következő képviselő-testületi ülésre terjessze be, annak elfogadása érdekében.

Felelős: dr. Kelemen Márk polgármester
Határidő: 2026. november 30.