



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Nyilvános ülésen tárgyalandó.
A határozati javaslat
elfogadásához egyszerű többség
szükséges.
Név szerinti szavazást nem igényel.

Ö/330-16/2025.

Előterjesztés a Képviselő testület 2025. június 26-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének felülvizsgálatára

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) felhatalmazása alapján alkotta meg az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendeletet (a továbbiakban: Rendelet). A Rendelet 26. § (2) bekezdése szerint a bérbeadó jogosult a lakbér mértékét a bérleti szerződés módosítása nélkül megemelni. Az emelés mértékéről a Képviselő-testület minden év május 31. napjáig dönt, mely díjemelés minden év július 1-jén lép hatályba. Bérbeadó a bérleti díj emelésének mértékéről a bérleti díj változása előtt legalább 8 nappal írásban értesíti a bérlőt. Tekintettel arra, hogy a Képviselő-testület 2025. évi munkatervében szereplő, 2025. május 29. napján megtartott rendes ülésre, feladattorlódás miatt nem készült el az összehasonlító adattábla, illetve nem történt meg a lakásbérleti szerződések felülvizsgálata, ezért jelen előterjesztést a Képviselő-testület 2025. júniusi rendes ülésére terjesztem be.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete utoljára a 21/2022. (X.28.) önkormányzati rendeletével módosította a Rendeletet, melynek értelmében 2023. március 1. napjától az abban foglaltak szerint megemelte az önkormányzati lakások addig alkalmazott lakbérének mértékét, átlagosan 20 %-kal.

A jelenlegi lakbérek 2023. március 1. napjától hatályosak, azt követően pedig a bérleti szerződések értelmében az infláció mértékével növekedtek a lakások bérletéért fizetendő díjak.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2024. május 30-i ülésén újra felülvizsgálta az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértékét, és a 126/2024. (V. 30.) Kt. határozatával úgy döntött, hogy azokat nem kívánja megemelni, módosítani, így a 2023. március 1. napjától hatályos bérleti díjakat alkalmazza továbbra is.

Megvizsgáltuk a környező települések helyi rendeleteiben meghatározott lakásbérleti díjakat, amelyből az derül ki, hogy Pécel viszonylag magasabb bérleti díjakon adja bérbe a tulajdonában álló lakásokat.

Az alábbi táblázatban szemléltetjük a vizsgálat során tapasztaltakat:

Bérbeadás módja	Komfortfokozat	Pécel	Fót	Gyömrő	Üllő	Maglód	Isaszeg
Szociális helyzet alapján történő bérbeadás Ft/m2/hó	összkomfortos lakás	1400	650	1500	232	480	
	komfortos lakás	800	489	850	155	160	
	félkomfortos lakás	500	325	280		150	
	komfort nélküli lakás	250	163	150	46	130	
Költségelven történő bérbeadás Ft/m2/hó	összkomfortos lakás	1550	1194		470	1070	1000
	komfortos lakás	1010	900		314	915	800
	félkomfortos lakás	600	600			540	400
	komfort nélküli lakás	300	300		82	330	200

Piaci alapon történő bérbeadás Ft/m2/hó	összkomfortos lakás	2300	1820	1500			
	komfortos lakás	1550	1365	1000			
	félkomfortos lakás	850	910	600			
	komfort nélküli lakás	500	390	400			

Fentiekre hivatkozva a fizetendő lakbér mértékének megemelését, így a Rendelet módosítását nem javaslom.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy jelenleg önkormányzatunk 41 db bérlakással rendelkezik. Ebből 0 összkomfortos, 14 db komfortos, 0 félkomfortos és 27 db komfort nélküli bérlakás. Ezen lakások közül 17 db lakásra van határozatlan idejű szerződés és 3 db lakásra határozott idejű szerződés. Az üresen álló lakások közül 6 életveszélyes állapotú. Ebből 5 bontandó, mind az 5 a Pesti út 9. szám alatt található. 10 lakásnál a bérlők nem rendelkeznek érvényes bérleti szerződéssel, de vannak, akik havonta rendezik a lakbért, illetve a használati díjat.

A 2024. évben önkormányzatunknak 5.081.949 Ft összegű lakások bérbeadásából származó, illetve 4.003.680 Ft lakáshasználati díjból származó bevétele volt.

A lakbérek be nem fizetéséből származó kintlévőség összege a 2024. december 31. napi állapot szerint 1.010.763 Ft volt, mely csökkenő tendenciát mutat a 2023. december 31-ei 4.899.000 Ft összeghez képest.

Fentieket figyelembe véve a Rendelet módosítására – a lakbérek mértékét illetően - nem teszünk javaslatot.

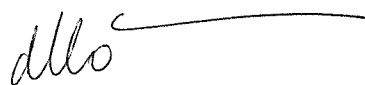
Kérem, hogy a Tisztelt Képviselő-testület az előterjesztést megtárgyalni, és a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 26. § (2) bekezdése alapján az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértékét felülvizsgálta, és úgy határoz, hogy azokat nem kívánja megemelni, módosítani.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester
Határidő: azonnal

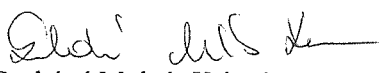
Pécel, 2025. június 18.


dr. Kővári Alexandra
polgármester

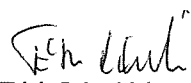
Az előterjesztést készítette:


Villányiné Szűki Anita

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.


Szabóné Molnár Krisztina
műszaki és beruházási irodavezető

 Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Tóth László jegyző

Az előterjesztés megtárgyalására a **Fejlesztési Bizottság** és a **Pénzügyi Bizottság** illetékes.

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal nem kívánok senkit meghívni.