

Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2024. (XI. 28.) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésük szabályairól szóló 10/2023. (V.31.) önkormányzati rendelet módosításáról

Celldömölk Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)-(2) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1)-(2), (4)-(5) bekezdésében, 34. § (3) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 43. §-ában, 54. § (1)-(3) bekezdéseiben, 58. § (1)-(3) bekezdésében, 80. § (1)-(2) bekezdésében, 84. § (1)-(2) bekezdésében, 86. §-ában, valamint a 91/A. § 18. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény meghatározott feladatkörében eljáró bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésük szabályairól szóló 10/2023. (V. 31.) önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Celldömölk, Április u. 1-5.; a Celldömölk, Hollósy tér 7-8., a Celldömölk, Horváth E. u. 30/A és 30/B., valamint a Celldömölk, Sági u. 22. számú ingatlanok bérbeadása során nyújtott külön szolgáltatás a hulladékszállítási közszolgáltatási díj.”

2. §

(1) A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésük szabályairól szóló 10/2023. (V. 31.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésük szabályairól szóló 10/2023. (V. 31.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésük szabályairól szóló 10/2023. (V. 31.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésük szabályairól szóló 10/2023. (V. 31.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

3. §

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

„1. melléklet a 10/2023. (V. 31.) önkormányzati rendelethez

Szociális alapon bérbe adható lakások jegyzéke

Cím	m2	Komfortfokozat
Április u. 1/1.	34	komfortos "D"
Április u. 1/2.	34	komfortos "D"
Április u. 1/3.	34	komfortos "D"
Április u. 1/4.	34	komfortos „D”
Április u. 1/6.	68	komfortos "D"
Április u. 2/1.	34	komfortos "D"
Április u. 2/2.	34	komfortos "D"
Április u. 2/3.	34	komfortos "D"
Április u. 2/4.	34	komfortos "D"
Április u. 2/5.	35	komfortos "D"
Április u. 2/6.	35	komfort nélküli "B"
Április u. 3/1.	35	komfortos "D"
Április u. 3/2.	35	komfortos "D"
Április u. 3/3.	35	félkomfortos "C"
Április u. 3/4.	35	félkomfortos "C"
Április u. 3/5.	35	félkomfortos "C"
Április u. 3/6.	35	komfortos "D"
Április u. 4/1.	34	komfortos "D"
Április u. 4/2.	34	komfortos "D"
Április u. 4/3.	34	komfortos "D"
Április u. 4/4.	34	komfortos "D"
Április u. 4/5.	34	komfortos "D"
Április u. 4/6.	34	komfortos "D"
Április u. 5/1.	34	komfortos "D"
Április u. 5/2.	34	komfortos "D"
Április u. 5/3.	34	komfortos "D"
Április u. 5/4.	34	komfortos "D"
Április u. 5/5.	34	komfortos "D"
Április u. 5/6.	34	komfortos "D"
Budai Nagy Antal u. 8/A. II/5.	54	gázkonvektoros "A"
Budai Nagy Antal u. 8/A. II/6.	54	gázkonvektoros "A"
Budai Nagy Antal u. 8/B. I/3.	54	gázkonvektoros "A"
Budai Nagy Antal u. 8/B. I/4.	54	gázkonvektoros "A"
Csokonai u. 35.	61	gázkonvektoros "A"

Cím	m2	Komfortfokozat
Dózsa u. 2. fszt. 1.	68	gázkonvektoros "B"
Dózsa u. 2. fszt. 2.	39	gázkonvektoros "B"
Dózsa u. 2. fszt. 3.	72	gázkonvektoros "B"
Dózsa u. 4. fszt. 1.	60	gázkonvektoros "B"
Dózsa u. 4. fszt. 2.	66	gázkonvektoros "B"
Dózsa u. 4. fszt. 3.	66	gázkonvektoros "B"
Dózsa u. 4. fszt. 5.	45	gázkonvektoros "B"
Dózsa u. 5. fszt. 1.	35	gázkonvektoros "A"
Gábor Áron u. 29. fszt. 4.	38	gázkonvektoros "A"
Gábor Áron u. 29. II/10.	50	gázkonvektoros "A"
Gábor Áron u. 29. II/12.	48	gázkonvektoros "A"
Gayer tér 1-6. E. lph. I/4.	54	gázkonvektoros "A"
Gayer tér 1-6. F. lph. fszt. 1.	53	gázkonvektoros "A"
Gayer tér 1-6. F. lph. I/4.	54	komfortos "A"
Gayer tér 7. II/3.	34	gázkonvektoros "A"
Géfin tér 2. I/5.	45	összkomfortos "A"
Géfin tér 2. II/2.	45	összkomfortos "A"
Géfin tér 2. III/1.	56	összkomfortos "A"
Géfin tér 2. III/2.	35	összkomfortos "A"
Géfin tér 2. III/4.	45	összkomfortos "A"
Géfin tér 2. V/3.	45	összkomfortos "A"
Géfin tér 2. VII/3.	45	összkomfortos „A”
Géfin tér 2. VII/5.	45	összkomfortos „A”
Géfin tér 2. VIII/4.	45	összkomfortos „A”
Géfin tér 7. III/22.	46	összkomfortos „A”
Géfin tér 7. IV/25.	57	összkomfortos „A”
Géfin tér 7. IV/26.	49	összkomfortos „A”
Géfin tér 7. IV/29.	46	összkomfortos „A”
Hollósytér 1. fszt. 2.	55	gázkonvektoros "B"
Hollósytér 1. I/4.	54	gázkonvektoros "B"
Hollósytér 1. I/5.	57	gázkonvektoros "B"
Hollósytér 1. I/6.	27	gázkonvektoros "B"
Hollósytér 7. fszt. 1.	44	gázkonvektoros "B"
Hollósytér 7. fszt. 2.	44	gázkonvektoros "B"
Hollósytér 7. I/5.	44	gázkonvektoros "B"
Hollósytér 7. I/6.	46	gázkonvektoros "B"
Hollósytér 7. II/7.	44	gázkonvektoros "B"
Hollósytér 7. II/8.	44	gázkonvektoros "B"
Hollósytér 7. II/9.	46	gázkonvektoros "B"
Hollósytér 8. fszt. 1.	33	gázkonvektoros "B"

Cím	m2	Komfortfokozat
Hollósytér 8. fszt. 2.	33	komfortos "B"
Hollósytér 8. fszt. 3.	39	gázkonvektoros "B"
Hollósytér 8. I/2.	33	komfortos "B"
Hollósytér 8. I/3.	39	gázkonvektoros "B"
Horváth Elek u. 9.	77	gázkonvektoros "B"
Horváth Elek u. 11.	83,2	összkomfortos „B+”
Horváth Elek u. 19/A/1.	49,37	összkomfortos „B+”
Horváth Elek u. 19/A/2.	54,74	összkomfortos „A+”
Horváth Elek u. 19/A/3.	65,44	összkomfortos „A+”
Horváth Elek u. 19/A/4.	50,3	összkomfortos „A+”
Horváth Elek u. 19/A/5.	48,49	összkomfortos „A+”
Horváth Elek u. 19/A/6.	37,59	összkomfortos „A+”
Horváth Elek u. 19/B/1.	47,32	összkomfortos „A+”
Horváth Elek u. 19/B/2.	47,95	összkomfortos „A+”
Horváth Elek u. 19/B/3.	39,28	összkomfortos „A+”
Horváth Elek u. 19/B/4.	39,28	összkomfortos „A+”
Horváth Elek u. 21.	103,85	összkomfortos „B+”
Horváth Elek u. 30/A. fszt. 1.	49	komfortos "C"
Horváth Elek u. 30/A. fszt. 2.	49	komfortos "C"
Horváth Elek u. 30/A. fszt. 3.	32	komfortos "C"
Horváth Elek u. 30/A. fszt. 4.	32	komfortos "C"
Horváth Elek u. 30/B. fszt. 1.	47	komfortos "C"
Horváth Elek u. 30/B. fszt. 2.	47	komfortos "C"
Horváth Elek u. 30/B. fszt. 3.	47	komfortos "C"
Horváth Elek u. 30/B. fszt. 4.	47	komfortos "C"
Horváth Elek u. 30/B. fszt. 5.	47	komfortos "C"
Izsákfa u. 39/1.	80	félkomfortos "B"
Izsákfa u. 39/2.	45	komfortnélküli "A"
Király J. u. 24. fszt. 1.	58	gázkonvektoros "B"
Király J. u. 24. fszt. 2.	35	gázkonvektoros "B"
Király J. u. 24. fszt. 3.	58	gázkonvektoros "B"
Király J. u. 24. I/5.	58	gázkonvektoros "B"
Király J. u. 24. I/6.	59	összkomfortos "B"
Kossuth u. 7. I/4.	63	gázkonvektoros "A"
Kossuth u. 7. I/5.	71	komfortos "A"
Kossuth u. 10. fszt. 2.	57	komfortos "A"
Kossuth u. 10. fszt. 3.	59	komfortos "A"
Kossuth u. 10. I/11.	59	komfortos "A"
Kossuth u. 10. I/7.	41	komfortos "A"
Kossuth u. 12. fszt. 2.	50	gázkonvektoros "A"

Cím	m2	Komfortfokozat
Kossuth u. 12. I/4.	43	gázkonvektoros "A"
Kossuth u. 12. II/6.	44	gázkonvektoros "A"
Petőfi u. 20. fszt. 1.	54	gázkonvektoros "B"
Petőfi u. 20. fszt. 2.	73	gázkonvektoros "B"
Sághegy V/1.	50	komfortos "B"
Sági u. 1/A. II/3.	57	összkomfortos "A"
Sági u. 10. I/4.	81	összkomfortos "B"
Sági u. 12/A. fszt. 3.	53	gázkonvektoros "A"
Sági u. 12/A. I/7.	53	komfortos "A"
Sági u. 12/A. IV/17.	53	gázkonvektoros "A"
Sági u. 12/A. IV/18.	54	gázkonvektoros "A"
Sági u. 12/A. IV/19.	53	gázkonvektoros "A"
Sági u. 12/B. fszt. 2.	54	gázkonvektoros "A"
Sági u. 12/B. III/12.	54	komfortos "A"
Sági u. 12/B. III/14.	54	gázkonvektoros "A"
Sági u. 14. fszt. 3.	35	gázkonvektoros "A"
Sági u. 14. III/12.	54	komfortos "A"
Sági u. 16. fszt. 3.	35	gázkonvektoros "A"
Sági u. 16. I/4.	54	gázkonvektoros "A"
Sági u. 16. II/11.	53	gázkonvektoros "A"
Sági u. 16. III/13.	53	gázkonvektoros "A"
Sági u. 16. IV/19.	53	gázkonvektoros "A"
Sági u. 18/B. fszt. 1.	48	gázkonvektoros "A"
Sági u. 18/B. II/5.	57	gázkonvektoros "A"
Sági u. 18/C. fszt. 2.	55	gázkonvektoros "A"
Sági u. 198/1.	80	komfortos "B"
Sági u. 198/2.	59	komfortos "B"
Sági u. 198/3.	43	gázkonvektoros "B"
Sági u. 202/1.	63	komfortos "C"
Sági u. 202/2.	39	komfortos "C"
Sági u. 202/3.	32	szükséglakás
Sport u. 1.	66	komfortos "A"
Szabadságtér 2. fszt. 1.	62	komfortos "A"
Szabadságtér 2. fszt. 2.	37	komfortos "A"
Szabadságtér 2. fszt. 3.	38	gázkonvektoros "A"
Szabadságtér 2. fszt. 4.	69	komfortos "A"
Szabadságtér 2. fszt. 5.	42	komfortos "A"
Szabadságtér 2. I/2.	55	komfortos "A"
Széchenyi u. 54. fszt. 5.	58	gázkonvektoros "B"
Szentháromságtér 2. II/5.	43	gázkonvektoros "A"

Cím	m2	Komfortfokozat
VasváriPál u. 6/A. fszt. 2.	36	gázkonvektoros "A"
VasváriPál u. 6/A. I/6.	65	gázkonvektoros "A"
VasváriPál u. 6/A. III/11.	49	gázkonvektoros "A"
VasváriPál u. 6/A. IV/13.	53	gázkonvektoros "A"
VasváriPál u. 6/A. IV/14.	49	gázkonvektoros "A"
VasváriPál u. 6/A. IV/15.	52	gázkonvektoros "A"
VasváriPál u. 6/B. fszt. 1.	53	gázkonvektoros "A"
VasváriPál u. 6/B. II/7.	53	gázkonvektoros "A"
VasváriPál u. 6/B. III/10.	53	gázkonvektoros "A"
VasváriPál u. 6/C. II/7.	53	gázkonvektoros "A"
VasváriPál u. 6/C. II/9.	52	gázkonvektoros "A"
VasváriPál u. 6/C. III/11.	49	gázkonvektoros "A"

”

„2. melléklet a 10/2023. (V. 31.) önkormányzati rendelethez

Költségelven bérbbe adható lakások jegyzéke

Cím	Terület
Bem u. 1. I/1.	72,00
Bem u. 1. I/2.	73,00
Dózsa u. 4. fszt. 4.	50,00
Gábor Áron u. 29. fszt. 2. .	48,00
Gábor Áron u. 29. I/7.	61,00
Gábor Áron u. 29. I/8.	48,00
Gayer tér 7. I/5.	45,00
Gayer tér 7. II/7.	45,00
Géfin tér 2. I/2.	45,00
Géfin tér 2. I/4.	42,00
Géfin tér 2. VI/2.	45,00
Géfin tér 2. VI/4.	56,00
Géfin tér 2. VI/5	35,00
Géfin tér 2. VII/1.	45,00
Géfin tér 2. VII/4.	45,00
Géfin tér 2. VIII/1.	45,00
Géfin tér 2. VIII/3.	45,00
Géfin tér 2. IX/1.	45,00
Géfin tér 2. IX/3.	45,00
Géfin tér 2. IX/4.	45,00
Géfin tér 2. IX/5.	45,00
Géfin tér 7. I/7.	28,00
Géfin tér 7. IV/27.	65,00
Géfin tér 7. IV/28.	46,00
Géfin tér 7. IV/30.	46,00
Géfin tér 7. IV/31.	46,00
Hollósy tér 1. fszt. 1.	59,00
Hollósy tér 1. fszt. 3.	26,00
Hollósy tér 7. fszt. 3.	46,00
Hollósy tér 7. I/4.	44,00
Hollósy tér 7. III/10.	23,00
Hollósy tér 7. III/11.	71,00
Hollósy tér 8. I/1.	33,00
Hollósy tér 8. II/1.	33,00

Cím	Terület
Hollósy tér 8. II/2.	33,00
Hollósy tér 8. II/3.	39,00
Hollósy tér 8. III/1.	63,00
Kossuth u. 10. I/12.	42,00
Kossuth u. 12. fszt. 4.	63,00
Mikes u. 18. I/2.	45,00
Mikes u. 18. III/12.	59,00
Sági u. 1/C. III/2.	50,00
Sági u. 6. I/2.	41,00
Sági u. 10. I/6.	59,00
Sági u. 12/A. fszt. 2.	54,00
Sági u. 12/A. I/5.	53,00
Sági u. 12/B. fszt. 3.	53,00
Sági u. 12/B. I/5.	53,00
Sági u. 12/B. IV/17.	53,00
Sági u. 18/B. III/9.	48,00
Sági u. 22. I/1.	52,49
Sági u. 22. I/2.	52,60
Sági u. 22. I/3.	52,49
Sági u. 22. I/4.	51,54
Sági u. 22. I/5.	46,34
Sági u. 22. I/6.	52,66
Sági u. 22. II/7.	45,21
Sági u. 22. II/8.	45,32
Sági u. 22. II/9.	45,21
Sági u. 22. II/10.	51,54
Sági u. 22. II/11.	46,34
Sági u. 22. II/12.	52,66
Sági u. 188/A. fszt. 1.	81,00
Sági u. 188/A. fszt. 2.	81,00
Szentháromság tér 2. I/3.	58,00
Szentháromság tér 2. II/7.	57,00
Széchenyi u. 16.	62,00
Vasvári Pál. u. 6/A. fszt. 3.	65,00

”

„4. melléklet a 10/2023. (V. 31.) önkormányzati rendelethez

**Cellödömölk Város Önkormányzatának tulajdonában lévő szociális alapon bérbeadott lakások
lakbérének mértéke 2025 január 1-től**

	Lakbérék Ft/hó/m²
Összkomfortos „A” és „A+”	483
Összkomfortos „B” és „B+”	414
Gázkonvektoros „A”	389
Gázkonvektoros „B”	345
Komfortos „A”	345
Komfortos „B”	311
Komfortos „C”	266
Komfortos „D”	200
Félkomfortos „A”	190
Félkomfortos „B”	159
Félkomfortos „C”	97
Komfort nélküli „A”	81
Komfort nélküli „B”	64
Szükséglakás	33

”

„5. melléklet a 10/2023. (V. 31.) önkormányzati rendelethez

Celldömölk Város Önkormányzata tulajdonában lévő költségelven megállapított lakbérű lakások lakbérének mértéke 2025. január 1-től

1-65 m ² lakásnagyság esetén:	884 Ft/hó/m ²
66-80 m ² lakásnagyság esetén:	764 Ft/hó/m ²
80 m ² lakásnagyság felett:	752 Ft/hó/m ²
Kivéve:	
Távhővel ellátott lakások:	764 Ft/hó/m ²
Szilárd tüzelésű lakások:	752 Ft/hó/m ²

”

Általános indokolás

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény rendelkezései alapján:

„34. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

- a) szociális helyzet alapján, vagy
- b) költségelven, vagy
- c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

(2) A szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

(4) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.”

Az Önkormányzat jelenleg szociális alapon 163, piaci alapon mintegy 68 lakást ad bérbe.

A jogszabályi előírások figyelembevételével a szociális bérlakások komfortfokozatuk és elhelyezkedésük alapján több kategóriába sorolta a képviselő-testület:

A Rendelet 18. § (5) bekezdésében leírtak szerint a Képviselőtestület a lakbért évente egy alkalommal változtathatja meg.

Az önkormányzat bérleti díj emelésének lehetőségével utoljára 2023. január 1-jével élt.

A költségelví bérlakások bérleti díja területi alapon került megkülönböztetésre. A képviselő testület döntése alapján a távhővel ellátott lakások kiadása a jelenlegi bérleti szerződések megszűnését követően kizárólag költségelven adhatók bérbe. A távhős és az esetlegesen szilárd tüzelésű lakások bérleti díja alacsonyabb összegben került megállapításra.

2025. január 1. napjával átlagosan 15 %-os mértékkel emelkednek az önkormányzati lakások bérleti díjai.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díja kiegészül a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás díjával a meghatározott ingatlanok vonatkozásában, míg a lift díj kikerül ezen szabályozási körből.

A 2. §-hoz és az 1–4. mellékletéhez

(1)-(2) A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésük szabályairól szóló 10/2023. (V.31.) önkormányzati rendelet 1. melléklete a szociális alapon bérbe adható lakások jegyzékét, míg a 2.

melléklete a költségelven bére adható lakások jegyzékét tartalmazza tartalmazza. Az eltelt időszakban több önkormányzati lakás is értékesítésre került, illetve több lakás komfortfokozata is növekedett, ezért a változások átvezetésére került sor a mellékletekben.

(3) A rendelet 3. melléklete Celldömölk Város Önkormányzatának tulajdonában lévő szociális alapon bérbeadott lakások lakbérének 2025. január 1-től megemelt mértékét szabályozza.

(4) A rendelet 4. melléklete Celldömölk Város Önkormányzata tulajdonában lévő költségelven megállapított lakbérű lakások lakbérének 2025. január 1-től megemelt mértékét szabályozza.

A 3. §-hoz

A rendelet hatálybalépését szabályozza.