



ELŐTERJESZTÉS

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. február 27-i rendkívüli testületi ülésére

Az előterjesztés címe: Rendelet tervezet a lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Előterjesztő: Kiss Attila polgármester

Előterjesztés tárgya: A lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet helyi társadalmi viszonyokhoz történő igazítása

Tartalom:

1. előterjesztés
2. rendelet tervezet

Tárgyalás módja: nyilvános / zárt / zárt ülésre javasolt

Döntéshozatal módja: egyszerű többség / minősített többség / név szerinti

Véleményezésre megkapta:

Jogi és Ügyrendi Bizottság / **Pénzügyi Bizottság** / Városfejlesztési Bizottság

Egyeztetve belső szervezeti egységekkel:

-

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:

Dr. Béni Gyula jegyző (aláírás)

A döntés végrehajtásáért felelős:

Polgármester, Szerencsi Városüzemeltető Non-profit Kft. ügyvezetője

A döntés végrehajtásának határideje: azonnal, alkalmazása 2025. március 1. napjától

Szám: JZI/14/2025.

**Szerencs Város Önkormányzatának
Képviselő-testülete
Helyben**

Tisztelt Képviselő-testület!

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló többször módosított 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendeletének hatálya kiterjed Szerencs Város Önkormányzata tulajdonában álló lakásokra, valamint a nem lakás célú helyiségekre.

A többször módosított helyi rendeletünk összhangban áll a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvénnyel, rögzíti a kötelezően önkormányzati szabályozás alá sorolt kérdéseket, tartalmazza az önkormányzati lakások bérbeadásának feltételrendszerét és eljárását, valamint az elidegenítésre vonatkozó szabályokat. A rendelet mellékletei közül kettő módosítása megtörtént az elmúlt testületi ülésen ezzel rendeződött a bérlakásként funkcionáló korábbi Civil Ház megnevezésű Kossuth út 4. szám alatt található épület kezelői státusza.

Tekintettel arra, hogy jegyzői feladatkör a rendeletek rendszeres felülvizsgálata, valamint az, hogy az ingatlanok esetében a kezelő a Szerencsi Városüzemeltető Nonprofit Kft, aki betervezte ez évi üzleti tervében a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjából származó bevételt, szükséges a lakásrendelet módosítással nem érintett 2. és 4. mellékletének átdolgozása is. Az önkormányzati lakásaink bérleti díja messze lemarad a piaci alapon bérbeadott ingatlanok aktuális bérleti díjaitól ezáltal sem az önkormányzatunk, sem pedig az üzemeltető gazdasági érdekének érvényesítését nem sikerül biztosítani.

2024-ben volt utoljára bérleti díj emelés, ennek mértéke a jelenleg hatályos lakásrendelet szerint szolgálati lakások esetében havi 1 075 Ft/m²; a piaci alapon megállapított lakbérű bérlakások havi bérleti díja: 1 230 Ft/m².

A jelen rendelet tervezet alapján javaslom, hogy a bérleti díjak emelésével próbáljuk megközelíteni a helyi piaci bérleti díjak mértékét.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a rendelet-tervezet megtárgyalását, melyet előzetesen a Pénzügyi Bizottság véleményez.

Szerencs, 2025. február 25.




Kiss Attila
polgármester

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (II. 27.) önkormányzati rendelete

a lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás célú helyiségek hasznosítását a helyi társadalmi viszonyokhoz kívánja igazítani.

[2] Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjaiban meghatározott feladatkörében eljárva és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1., valamint 8.a. pontjában kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1. §

(1) A lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

2. §

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

1. Szociális bérlakás havi bérleti díja

összkomfortos lakás	250 Ft/m ²
komfortos lakás	200 Ft/m ²
félkomfortos lakás	150 Ft/m ²
komfort nélküli lakás	100 Ft/m ²

2. Szolgálati lakások havi bérleti díja: 1 250 Ft/m²

3. Piaci alapon megállapított lakbérű bérlakások havi bérleti díja: 1 500 Ft/m²

Szerencs Város Önkormányzata tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérleti díjai:

1.) Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja:

Megnevezés:	Bérleti díj (Ft/m ² /hó)
Garázs, pince, raktár	300
Műhely	760
Irodák, valamint üzleti és vendéglátó-ipari célra hasznosított helyiségek:	
1) összkomfort	2 240
2) komfort	1 500
3) fél komfort	1 200
4) komfort nélküli	900

A bérleti díj az áfát tartalmazza.

2.) Kiadható termék bérleti és egyéb díjai:

Népház (3900 Szerencs, Kossuth tér 1.)	
Megnevezés:	Bérleti díj mértéke (Ft/óra)
Nagyterem (90 m ²)	8 000
Klímahasználat/fűtés (minden megkezdett órára)	2 000

A fenti díjak az áfát tartalmazzák.

3/a.) Kiadható szobák bérleti és egyéb díjai:

Huszárvár Hotel (3900 Szerencs, Huszárvár u. 11.)		
Megnevezés:	Díj mértéke (Ft/fő/éj)	
Szállás/szoba:	1 fő esetén:	16 000
	2 fő esetén:	14 000
	3 fő felett:	13 000
	Pótágy:	8 000
	Gyermekek részére (0 - 3 éves korig)*:	díjtalan
	Gyermekek részére (3 - 6 éves korig)*:	8 000
	Korai bejelentkezés (10.00 órától):	8 000 Ft/szoba
	Késői kijelentkezés (17.00 óráig):	8 000 Ft/szoba
Teljes szálló igénylése esetén szabad (ténylegesen az igénybe vevő)	7 000 Ft/szoba/éj	

által nem használt) szobánként fizetendő	
Extra takarítás (alkalmanként)	10 000 Ft/szoba
Szirmay terem bérleti díja (85 m ²)	8 000 Ft/óra
Szirmay terem - klímahasználat/fűtés (minden megkezdett órára)	2 000 Ft/óra
Vár étterem helyiség bérleti díja (50 m ²)	6 000 Ft/óra
Rákóczi terem helyiség bérleti díja (25 m ²)	6 000 Ft/óra

Az fenti díjak az áfát, a szobákra vonatkozó szállásdíjak (szállás/szoba sor) a reggelit és a szálláshely közvetítói díját, turizmusfejlesztési hozzájárulást igen, de az idegenforgalmi adót nem tartalmazzák.

*A gyermekkedvezmény szállásra vonatkozik, szülővel egy szobában, minimum 2 teljes árat fizető felnőtt és a gyermek együttes elhelyezése esetén érvényes.

3/b.)

Városi Panzió (3900 Szerencs, Kossuth tér 1.)		
Megnevezés	Díj mértéke (Ft/fő/éj)	
Szállás/szoba	1 fő esetén:	13 000
	2 fő esetén:	11 000
	Pótágy:	7 000
Korai bejelentkezés (10.00 órától)	7 000 Ft/szoba	
Késői kijelentkezés (17.00 óráig)	7 000 Ft/szoba	
Alapáron felüli szolgáltatások egységesen:		
Klímahasználat/fűtés	4 000 Ft/szoba/éj	

Az fenti díjak az áfát, a szobákra vonatkozó szállásdíjak (szállás/szoba sor) a szálláshely közvetítói díját, turizmusfejlesztési hozzájárulást igen, de az idegenforgalmi adót nem tartalmazzák.

3/c.)

Simai Ifjúsági Tábor és Vendégház (3881 Sima, Fő út 6-7.)		
Megnevezés:	Díj mértéke:	
Szállás/szoba:	1 fő esetén**:	8 500 Ft/fő/éj
	2 fő esetén**:	7 500 Ft/fő/éj
	3 fő esetén**:	7 000 Ft/fő/éj
	3 fő felett**:	6 500 Ft/fő/éj
	Gyermekek részére (0 - 3 éves korig)*:	díjtalan
	Gyermekek részére (3-18 éves korig)*:	5 000 Ft/fő/éj
	Pótágy**:	5 000 Ft/fő/éj

	Korai bejelentkezés (10.00 órától)**:	6 000 Ft/szoba
	Késői kijelentkezés (17.00 óráig)**:	6 000 Ft/szoba
Alapáron felüli szolgáltatások egységesen:		
	Klímahasználat/fűtés	4 000 Ft/szoba/éj
	Teljes tábor igénylése esetén üresen maradt (ténylegesen az igénybe vevő által nem használt) szobánként fizetendő	6 000 Ft/szoba/éj
	Közösségi helyiség bérleti díja nem szálló vendégek részére (minden megkezdett óránként):	5 000 Ft/óra
	Klímahasználat, fűtés a közösségi helyiségekben (minden megkezdett óránként):	2 000 Ft/óra
	Területhasználati díj (szalonnasütő mellékhelyiséggel nem szálló vendégek részére):	4 000 Ft/ fő/nap

A díjak az áfát, továbbá a szállásdíjak és a szálláshely közvetítői díját, turizmusfejlesztési hozzájárulást igen, de az idegenforgalmi adót nem tartalmazzák.

*A gyermekkedvezmény szállásra vonatkozik. Szülővel egy szobában, minimum 2 teljes árat fizető felnőtt együttes elhelyezése esetén érvényes.

**A szerencsi lakcímkártyával rendelkezők a fenti szállás/szoba díjakból (3/c) 30%-os kedvezményben részesülnek. (A kedvezmény más kedvezménnyel nem vonható össze).

4.) Sportlétesítmények bérleti díja:

Megnevezés	Bérleti díj mértéke (Ft/óra)(megkezdett óránként)
Sportlétesítmények egységesen - (nem sportolás céljára történő igénybevétel esetén)	20 000
Kulcsár Anita Sportcsarnok - küzdőtér	12 000
Kulcsár Anita Sportcsarnok - küzdőtér (SZVSE szakosztályoknak)	2 500
ifj. Tatay Zoltán Ifjúsági Sporttelep - küzdőtér	12 000
ifj. Tatay Zoltán Ifjúsági Sporttelep - külső sportpálya	12 000
ifj. Tatay Zoltán Ifjúsági Sporttelep - külső műfüves sportpálya	12 000
ifj. Tatay Zoltán Ifjúsági Sporttelep - külső műfüves sportpálya világítása	5 000
ifj. Tatay Zoltán Ifjúsági Sporttelep - külső sportpálya, külső műfüves sportpálya világítással és küzdőtér (SZVSE szakosztályoknak)	2 500
Hunyadi Sportcsarnok	12 000
Hunyadi Sportcsarnok (SZVSE szakosztályoknak)	2 500

A díjak magukba foglalják a szociális kiszolgáló helyiségek (öltözők, illemhely) igénybevételének díját is és tartalmazzák áfát.

5.) Egyéb turisztikai célú létesítmények:

A Szerencsi Fürdő és Wellnessház fürdőtere zártkörű rendezvények idejére az alábbi bérleti díjak mellett vehető igénybe:

1. 25 főig	105 000 Ft/4 óra
2. 26-50 fő között	210 000 Ft/4 óra
3. 51-75 fő között	315 000 Ft/4 óra

A bérleti díj az áfát és a szociális és kiszolgáló helyiségek igénybevételének díját is tartalmazza.

6.) A városban működő, illetve helyi székhelyű egyesületek, társadalmi és civil szervezetek számára a közérdekű feladataik ellátásához igénybe vett helyiségek bérleti díja 2 500 Ft/m²/hó, mely összeg a rezsiköltséget és az áfát is tartalmazza.

7.) A jelen (7.) pontban foglalt rezsiköltségek csak az 1.) pont Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjaira vonatkoznak. Az 1. pontban meghatározott bérleti díjak a rezsiköltséget - a szemétszállítás díjának és a közös használatú helyiségek takarításának költségei kivételével - nem tartalmazzák. A rezsiköltség összege bruttó 2 500 Ft/m²/hó.

Amennyiben a bérlemény önálló mérőórával, vagy nem minden közüzemi szolgáltatás vonatkozásában rendelkezik, a rezsiköltség mértékéről és elszámolásáról, a közüzemi szerződést megkötő fél személyéről, a szerződésben egyedileg kell rendelkezni.

Amennyiben az 1. ponttal érintett ingatlanok jogszabály vagy szerződés, vagy más jogi tény alapján harmadik személy birtokában van annak rezsiköltségét a birtokosnak kell fizetnie a fentiek megfelelő alkalmazásával.

Végső előterjesztői indokolás

Magyarország Alaptörvénye a 32. cikk (2) bekezdés rögzíti a helyi önkormányzat azon jogát, hogy Feladatkörében eljárva a törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkosson.

A Jat. 21. §-a szerint önkormányzati rendelet esetén folyamatosan figyelemmel kell kísérni a jogszabályok hatályosulását és szükség szerint le kell folytatni a jogszabály utólagos hatásvizsgálatát, továbbá a Jat. 22. §-a alapján a jogszabályok tartalmi felülvizsgálatát is el kell végezni.

A felülvizsgálat alapján a bérleti díjak módosítása vált szükségessé.

Előzetes hatásvizsgálat

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 1/2020.(I.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: JAT) 17.§ (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a testületet tájékoztatni kell:

A JAT 17.§ (2) bekezdése szerint a hatásvizsgálat során vizsgálni kell:

A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

A tervezett jogszabály hatásai

- a.) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A rendelet megalkotásának társadalmi, gazdasági következménye nincs.

- b.) környezeti és egészségi következményei: Nem releváns.

- c.) adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A rendelet végrehajtásához szükséges személyi állomány rendelkezésre áll. A jelenlegi adminisztratív terheket nem növeli.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Nem releváns.