

ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐ LAP

E-szám: 105/2025.

Tárgy: Döntés a lakás és helyiségbérleti díjak felülvizsgálatáról és a lakás és nem lakás célú helyiségek bérbeadásáról szóló rendelet módosításáról

Előterjesztő neve: Kiszelné Mohos Katalin polgármester

Előadó neve: dr. Halmosi-Rokaj Odett aljegyző

Az előterjesztés aláírás előtti előzetes ellenőrzése

Vezetői ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag megfelelő - *nem megfelelő*

előadó osztályvezetője

Pénzügyi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag megfelelő - *nem megfelelő*


pénzügyi osztályvezető

Törvényességi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag megfelelő - *nem megfelelő*

Nagykovácsi, 2025. december 3.


jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – *nem küldhető ki.*

Nagykovácsi, 2025. december 3.


polgármester



Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 1 db **önkormányzati bérlakással** rendelkezik az alábbiak szerinti:

Rákóczi u. 66. szám alatti 49 m ² alapterületű ingatlan	40.000 Ft/hó bérleti díj
---	---------------------------------

Az ingatlan tekintetében legutoljára 2022-ben került felülvizsgálatra a bérleti díj az önkormányzat tulajdonában lévő lakás és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 23/2022. (XI.22.) önkormányzati rendelet megalkotásával.

A felülvizsgálat érdekében elkészítettük a bérlakás piaci alapú aktuális bérleti díjának értékbecslését, amely alapján a Rákóczi u. 66. szám alatti ingatlan piaci alapú bérleti díja 137.000 Ft lenne.

A bérleti díj felülvizsgálata tekintetében mérlegelendő körülmények az alábbiak:

- a bérlő több mint 15 éve bérlő határozatlan bérleti jogviszonyban az ingatlant,
- bérleti díj elmaradás, közüzemi díj tartozás nem merült fel az elmúlt évek alatt,
- 3 felnőtt keresőképes bejelentett lakosa van az ingatlanban,
- az ingatlanban kazáncsere valósult meg 2025. november hónapban br. 1.323.086 Ft összecszerelésben.

A fenti körülmények alapján a piaci alapú bérleti díj szociális szempontok alapján történő mérséklését nem tartom indokoltnak és az önkormányzati bérlakások **2026. február 1. napjától irányadó, emelt összegű bérleti díjára** a Pénzügyi Bizottságtól kérünk javaslatot.

A bérleti díj mértékének módosítása az önkormányzat tulajdonában lévő lakás és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 23/2022. (XI. 22.) önkormányzati rendelet mellékletének módosításával lehetséges. A rendelet-módosítás tervezet az előterjesztés mellékletét képezi.

II.

Az önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbiak:

	hatályos bérleti díj (Ft/m²/hó + Áfa)	KSH-val növelt számlázott bérleti díjak	értékbecslés
Kossuth L. 58. sz. üzlethelyiség (papírbolt)	3.000 Ft/m²/hó + Áfa	3.659 Ft/m ² /hó +Áfa	4.025 Ft/m ² /hó + Áfa
Kossuth L. 58.	3.000 Ft/m²/hó + Áfa	nincs kiadva	3.824 Ft/m ² /hó+ Áfa

(volt KMB iroda)			
Száva u. 4. orvosi rendelő	3.000 Ft/óra + Áfa	3.111 Ft/óra + Áfa	3.400 Ft/óra + Áfa
Templom köz 6. inkubátorház	3.750 Ft/m²/hó + Áfa	4.573 Ft/m ² /hó + Áfa	5.030 Ft m ² /hó + Áfa
Zsíroshegyi út 2/A. emeleti nagyterem	10.500 Ft/óra + Áfa	-	11.550 Ft/óra + Áfa

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. § -a alapján a fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatályba lépése között legalább 30 napnak el kell telnie, így a fent nevezett helyiségbérleti díjak emelése is csak 2026. február 1. napjától lehetséges.

Kiemelendő, hogy a helyiségbérletet igénybe vevő bérlők főleg gazdálkodó szervezetek, így a mindennapos gazdasági kihívások ezen bérlőket fokozottan érintik. Ennek figyelembevételével teszek javaslatot a helyiségbérleti díjak felülvizsgálatára:

	bérleti díj 2026. febr. 1-től
Kossuth L. 58. sz. üzlethelyiség (papírbolt)	4.100 Ft/m²/hó + Áfa
Kossuth L. 58. (volt KMB iroda)	3.900 Ft/m²/hó + Áfa
Száva u. 4. orvosi rendelő	3.400 Ft/óra + Áfa
Templom köz 6. inkubátorház	5.030 Ft/m²/hó + Áfa
Zsíroshegyi út 2/A. emeleti nagyterem	11.550 Ft/óra + Áfa

III.

A Nagykovácsi Polgármesteri Hivatal 167 helyrajzi számú ingatlanán elhelyezett faház tekintetében földbérleti szerződés áll fenn, amely alapján – figyelemmel a 114/2022. (XI. 21.) számú határozatban előírt bérleti díjra – **25.000 Ft + Áfa/hó** bérleti díj bevételünk keletkezik.

Az előterjesztéshez mellékelt értébecslés értelmében a jelenleg irányadó bérleti díj **28.500 Ft + Áfa/hó**.

Tekintettel arra, hogy a bérleti díj összege 2023 óta – a KSH indexálás kivételével – nem került módosításra, indokoltnak látom a földbérleti díj **28.500 Ft + Áfa/hó** összegre történő emelését.

A hivatkozott földbérlet mellett még két további földbérleti szerződésünk áll fenn önkormányzati ingatlan vonatkozásában a 80/2022. (VI. 23.) és a Z-67/2021. (VI. 24.) határozatok alapján.

A 80/2022. (VI. 23.) határozat szerint az önkormányzat tulajdonában lévő Kossuth Lajos u. 1. szám alatti telephelyünkön adunk bérbe 220 m² alapterületű ingatlanrészt.

A bérlet által jelenleg fizetett KSH-val növelt összeg 53.659 Ft + Áfa/hó. Az értékbecslésben javasolt bérleti díj nagyságrendje 58.960 Ft + Áfa/hó. A bérleti díj mértéke – a KSH indexálás kivételével – 2023 óta nem nőtt, így indokoltnak látjuk a bérleti díj 268 Ft/m²/hó + Áfa-ra, összesen **58.960 Ft + Áfa/hó**-ra történő emelését.

A Z-67/2021. (VI. 24.) döntés alapján a Zsíroshegyi út 2/A. szám alatt található tűzoltósági üzemépület kertjéből bérel 52 m² alapterületű ingatlanrészt a szomszédos ingatlan tulajdonosa. A jelenleg fizetett KSH-val növelt bérleti díj 14.676 Ft + Áfa/hó. Az értékbecslés alapján javasolt nagyságrendje 16.120 Ft + Áfa/hó. A bérleti díj mértéke – a KSH indexálás kivételével - 2021 óta nem nőtt, így indokoltnak látjuk a bérleti díj 310 Ft/m²/hó + Áfa-ra, összesen **16.120 Ft + Áfa/hó**-ra történő emelését.

IV.

Dr. Piros Zsuzsanna fogszabályozó szakorvos osztott használatban rendel a Nagykovácsi, Kossuth L. u. 58. szám alatt található fogorvosi rendelő helyiségben, biztosítva a nagykovácsi gyermekek számára a tb alapon finanszírozott fogszabályozással kapcsolatos szakorvosi ellátást.

Hasonlóan a két fogszakorvosunkhoz, a fogszabályozó szakorvos számára is ingyenesen biztosítjuk a fogorvosi rendelő használatát, a rezsiköltség arányos részének megfizetése mellett.

Figyelemmel arra, hogy a két fogszakorvossal Dr. Vági Piroskával és Dr. Jani Ágnessel a rezsiköltség viselése tekintetében már megállapodást kötöttünk, dr. Piros Zsuzsanna a rá eső rezsihányadot a két fogszakorvos számára téríti meg.

Kérem vitassák meg az előterjesztést és döntsenek a rendelet-módosítás tervezet és a határozati javaslatok elfogadásáról.

Hatásvizsgálat eredménye:

a) A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A rendelet-tervezet következtében a bérleti díj emelése jelenthet társadalmi hatást, tekintettel arra, hogy a lakásbérlet tekintetében az elmúlt 2 évben nem került sor díjemelésre. A bérleti díj mértéke növekszik, így költségvetési bevétel növekedés is várható.

b) A rendelet környezeti, egészségi következményei

A rendelet-tervezetben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt, és egészségi következményei nincsenek.

c) A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendelet-tervezetben foglaltak végrehajtása további adminisztratív terhet nem ró az önkormányzatra.

d) A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Az elmúlt 2 évben nem került sor a lakásbérleti díj emelésére, és a bérleti díj emelés szükségességét indokolja, hogy a jövő évi költségvetési koncepció megalkotásával egyidejűleg szükséges az önkormányzat jövő évi bérleti díj bevételeit is tervezhetővé tenni.

e) A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet-tervezet végrehajtásával kapcsolatban a személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Nagykovácsi, 2025. december 3.

Kiszelné Mohos Katalin
polgármester

Melléklet:
- értékbecslés

HATÁROZATI JAVASLAT I.

Tárgy: Döntés az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérleti díjának felülvizsgálatáról

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás célú helyiségek bérleti díját az alábbiak szerint határozza meg 2026. február 1. napjától:

	bérleti díj 2026. febr. 1-től
Kossuth L. 58. sz. üzlethelyiség (papírbolt)	4.100 Ft/m²/hó + Áfa
Kossuth L. 58. (volt KMB iroda)	3.900 Ft/m²/hó + Áfa
Száva u. 4. orvosi rendelő	3.400 Ft/óra
Templom köz 6. inkubátorház	5.030 Ft/m²/hó + Áfa
Zsíroshegyi út 2/A. emeleti nagyterem	11.550 Ft/óra + Áfa

A bérleti díj évente, először 2027. január 1-én, a KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével, külön döntés nélkül változik.

Hatályát veszti az 113/2022. (XI. 21.) határozat 2026. február 1. napjától.

Felhatalmazza a polgármestert és a jegyzőt a helyiségbérleti szerződések módosítására, és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. február 1.

Felelős: polgármester, jegyző

HATÁROZATI JAVASLAT II.

Tárgy: Döntés a Nagykovácsi belterület 167 helyrajzi számú ingatlanon fennálló

földbérlet bérleti díjának felülvizsgálatáról

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Nagykovácsi belterület 167 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 30 m² alapterületű részén fennálló földbérlet bérleti díja 2026. február 1. napjától 28.500 Ft + Áfa/hó.

A bérleti díj évente, először 2027. január 1-én, a KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével, külön döntés nélkül változik.

Hatályát veszti az 114/2022. (XI. 21.) határozat 2026. február 1. napjától.

Felhatalmazza a polgármestert és a jegyzőt a bérleti szerződés módosítására és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. február 1.

Felelős: polgármester, jegyző

HATÁROZATI JAVASLAT III.

Tárgy: Döntés a Nagykovácsi belterület 4692 helyrajzi számú (Kossuth L. u. 1.) ingatlanon fennálló bérlet bérleti díjának felülvizsgálatáról

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Nagykovácsi belterület 4692 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 220 m² alapterületű részén fennálló bérleti díj 2026. február 1. napjától 58.960 Ft + Áfa/hó.

A bérleti díj évente, először 2027. január 1-én, a KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével, külön döntés nélkül változik.

Hatályát veszti az 80/2022. (VI. 23.) határozat 2026. február 1. napjától.

Felhatalmazza a polgármestert és a jegyzőt a bérleti szerződés módosítására és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. február 1.

Felelős: polgármester, jegyző

HATÁROZATI JAVASLAT IV.

Tárgy: Döntés a Nagykovácsi belterület 1382 helyrajzi számú (Zsíroshegyi út 2/A.) ingatlanon fennálló bérlet bérleti díjának felülvizsgálatáról

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Nagykovácsi belterület 1382 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 52 m² alapterületű részén fennálló földbérlet bérleti díja 2026. február 1. napjától 16.120 Ft + Áfa/hó.

A bérleti díj évente, először 2027. január 1-én, a KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével, külön döntés nélkül változik.

Hatályát veszti a Z- 67/2021. (VI. 24.) határozat 2026. február 1. napjától.

Felhatalmazza a polgármestert és a jegyzőt a bérleti szerződés módosítására és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. február 1.

Felelős: polgármester, jegyző

HATÁROZATI JAVASLAT V.

Tárgy: Döntés Dr. Piros Zsuzsanna fogszabályozó szakorvos rendelő használatáról

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, Dr. Piros Zsuzsanna fogszabályozó szakorvos számára a Nagykovácsi, Kossuth L. u. 58. szám alatt található fogorvosi rendelő használatát ingyenes biztosítja oly módon, hogy a rezsiköltség arányos részét Dr. Piros Zsuzsanna az ott rendelő Dr. Vági Piroska és Dr. Jani Ágnes fogszakorvosok részére közvetlenül téríti meg.

Felhatalmazza a polgármestert és jegyzőt a helyiségbérleti szerződés aláírására, és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. február 1.

Felelős: polgármester, jegyző

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában lévő lakás és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 23/2022. (XI. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet célja, hogy a bérlakásgazdálkodás hatékonyabb és gazdaságosabb működése érdekében a bérleti díj emelésére kerüljön sor.

[2] Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakás és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 23/2022. (XI. 22.) önkormányzati rendeletének módosításáról az alábbiakat rendeli el.

1. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakás és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 23/2022. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 1. melléklet helyébe az 1. melléklet lép:

2. §

Ez a rendelet 2026. február 1. napján lép hatályba.

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

1. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakás és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 23/2022. (XI. 22.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pont helyébe a következő pont lép:

„1. Nagykovácsi, Rákóczi u. 66. szám alatti 49 m² alapterületű ingatlan
Ft/hó”

Általános indokolás

Az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása során indokolt a bérleti díj nagyságrendjét felülvizsgálni a felelős költségvetési gazdálkodás előirányzatainak tervezhetősége érdekében.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A módosítás a bérleti díj 2026. február 1. napjától hatályos emelését tartalmazza.

A 2. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.