



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

**ELŐTERJESZTÉS
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2026. február 12-én
tartandó ülésére**

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet módosítása

Az előterjesztést készítette:

Dr. Patay Balázs irodavezető
Szervezési és Jogi Iroda
Dr. Fölföldi Klára osztályvezető
Jogi Osztály

Kezelési megjegyzés:

rendelet-tervezet

Döntési változatok száma:

1

Határozat-tervezet melléklete:

Előterjesztés melléklete:

hatásvizsgálati lap

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Gazdálkodó Város Bizottság
Szabályozási Bizottság
Gondoskodó Város Bizottság

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Temesvári Péter „s.k.”
jegyző

Kecskemét Megyei Jogú Város Alpolgármestere
Ügyiratszám: 3060-1/2026.

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2026. február 12-én tartandó ülésére

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet módosítása

Tisztelt Közgyűlés!

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) 1. § (4) bekezdése alapján az önkormányzat a lakás bérbeadásához fűződő jogokat és kötelezettségeket közszolgáltatási szerződés alapján a közszolgáltatást végző gazdasági társaság útján gyakorolja és teljesíti.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 182/2025. (X.2.) határozata alapján Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. között 2025. november 1. napjával közszolgáltatási szerződés lépett hatályba, mely alapján 2025. november 1. napjától az önkormányzat tulajdonában lévő lakások vonatkozásában a teljes körű kezelési, üzemeltetési, karbantartási feladatokat a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. látja el.

A Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. megalapozott kérelmében a Lakásrendelet 28/A. §-ának módosítását javasolta az utóbbi időben lezajlott gazdasági változások miatt. A piaci alapon bérelhető lakások hasznosítása során az előzetesen vállalt egyösszegű befizetés alsó határának eltörlése, a felső határ és ezzel együtt a bérlet időtartamának csökkentése együttesen azt eredményezheti, hogy piaci feltételeknek jobban megfelelő „verseny” révén valamennyi lakás hasznosításra kerülhet.

A Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. a Lakásrendelet 18. §-ában a szociális bérlakások pályázati feltételei közül a szociális vetítési alaphoz igazodó jövedelemhatárok módosítására is javaslatot tett, mivel az egyre emelkedő nettó átlagkeresetek és nyugellátási díjak miatt az egyébként ténylegesen rászoruló pályázók már sokszor nem felelnek meg a pályázati feltételeknek. Ugyanezen indoklás alapján a Lakásrendelet 13. §-ában szabályozott befogadás feltételi körének módosítása is indokolt.

Javaslom, hogy a rendelet rendelkezései 2026. február 13. napján lépjenek hatályba.

Részletes Indokolás

A rendelet-tervezet 1. §-a

A Lakásrendelet 28/A. §-a vonatkozásában tartalmaz újraszabályozó rendelkezést a piaci alapon bérelhető önkormányzati lakások iránti pályázat tartalmi elemei körében abból a célból, hogy az ingatlanpiacon az utóbbi időben lezajlott gazdasági kihívásoknak méginkább megfelelő rendszer jöhessen létre, és e szegmensben – a jogszabályok adta kereteken belül – érvényesülhessenek a piaci feltételek.

A rendelet-tervezet 2. §-a

A Lakásrendelet 18. §-a tekintetében tartalmaz szövegcsérés módosítást. Az egyre emelkedő nettó átlagkeresetek és nyugellátási díjak a szociális vetítési alaphoz igazodó jövedelemhatárok módosítását indokolják, tekintettel arra, hogy sok esetben az egyébként ténylegesen rászoruló pályázók már nem felelnek meg a szociális bérlakásra kiírt jövedelmi pályázati feltételeknek. Ennek megfelelően a Lakásrendelet 13. §-ában szabályozott befogadás feltételi körében is indokolt ezen szövegcsérés módosítás.

A rendelet-tervezet 3. §-a

Hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz, amely a 28/A. § (3) bekezdésének technikai jellegű módosítása.

A rendelet-tervezet 4. §-a

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján elkészült a rendelet-tervezet előzetes hatásvizsgálata, amelyet az előterjesztés melléklete tartalmaz.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Kecskemét, 2026. február 2.

Dr. Fekete Gábor Domicián „s.k.”
alpolgármester

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Tárgy: az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet módosítása

1. Társadalmi hatások

A Rendelet elfogadása által megteremthető a hatékonyabb, valamint a piaci és társadalmi viszonyok kihívásainak még inkább megfelelő lakásgazdálkodás.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A módosítások eredményeként várhatóan az önkormányzat költségvetése bevételei kismértékben emelkednek, az üresen álló önkormányzati lakások száma pedig csökken.

3. Környezeti hatások

A Rendeletben foglaltak végrehajtásának nincs hatása a környezetre.

4. Egészségügyi következmények

A Rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségre gyakorolt hatása nincs.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A Rendeletben foglaltak végrehajtása – a gyakoribb pályáztatás révén – az adminisztratív terheket kis mértékben növelheti.

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek rendelkezésre állnak.

7. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A Rendelet megalkotásának elmaradása esetén a bérlakás-állomány egyes elemeinek hasznosítása nem tud megvalósulni, mely által a lakásgazdálkodási közfeladat hatékony működéséhez fűződő tulajdonosi érdek sérül.

8. Indokolás közzététele

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III.13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján az indokolás közzététele szükséges.

9. Európai uniós jogból eredő kötelezettségek

A Rendelet megalkotása európai uniós jogból eredő kötelezettséget nem érint.

RENDELET-TERVEZET:

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2026. (II. 12.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának kiemelt közfeladata, hogy Kecskemét megyei jogú város közigazgatási területén az önkormányzati bérlakás-gazdálkodás hatékony, egyensúlyi működése megvalósuljon.

[2] A fenti cél megvalósulása érdekében Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében és 19. §-ában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X.8.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3.4.1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Gazdálkodó Város Bizottsága, a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X.8.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 4.4.1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Gondoskodó Város Bizottsága és a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X.8.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 7.4.2. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Szabályozási Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 28/A. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell, hogy)

„b) az előzetesen vállalt egyösszegű befizetés maximum 3 évi lakbérnek megfelelő összeg lehet,”

(2) A Lakásrendelet 28/A. § (3) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

(A pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell, hogy)

„g) a pályázó nyertessége esetére vállalja, hogy az egyösszegű befizetésnek megfelelő, de legalább 1 év időtartamú bérleti szerződést köt.”

(3) A Lakásrendelet 28/A. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A pályázat nyertesével a Közszolgáltató az egyösszegű befizetésnek megfelelő, de legalább 1 év időtartamú bérleti szerződést köt.”

2. §

A Lakásrendelet

- a) 13. § (1b) bekezdés c) pont ca) alpontjában a „150” szövegrész helyébe a „200” szöveg és a „350” szövegrész helyébe a „400” szöveg,
- b) 13. § (1b) bekezdés c) pont cb) alpontjában a „125” szövegrész helyébe a „200” szöveg és a „250” szövegrész helyébe a „300” szöveg,
- c) 18. § (2) bekezdés a) pontjában a „200” szövegrész helyébe a „300” szöveg és az „500” szövegrész helyébe a „600” szöveg,
- d) 18. § (2) bekezdés b) pontjában a „150” szövegrész helyébe a „200” szöveg és a „350” szövegrész helyébe a „400” szöveg,
- e) 18. § (2) bekezdés c) pontjában a „125” szövegrész helyébe a „200” szöveg és a „250” szövegrész helyébe a „300” szöveg,
- f) 28/A. § (3) bekezdés f) pontjában a „.” szövegrész helyébe az „, és” szöveg lép.

3. §

Hatályát veszti a Lakásrendelet 28/A. § (3) bekezdés e) pontjában az „és” szövegrész.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.