

28/2025

**Isaszeg Város Polgármestere**  
**Isaszeg**

**ELŐTERJESZTÉS**

A Képviselő-testület 2025. március 20-án tartandó rendkívüli ülésére

**Tárgy:** Javaslát Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2004. (III. 16.) önkormányzati rendelete módosítására



**Készítette:** dr. Györfi-Papp Zsófia jogi koordinátor



**Egyeztetve:** Mészáros Edit gazdálkodási osztályvezető



**Ellenőrizte:** Pisiák Zsuzsanna igazgatási osztályvezető



**Látta:** Tóthné Pervai Katalin jegyző

**Tárgyalja:** Pénzügyi és Közigazgatási Bizottság

Az előterjesztést **nyílt** ülésen kell tárgyalni.  
A döntéshozatalhoz **minősített** többséggel történő szavazás szükséges.

## ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2025. március 20-án tartandó rendkívüli ülésére

**Tárgy:** Javaslat Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2004. (III. 16.) önkormányzati rendelete módosítására

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Jelen előterjesztés keretében Isaszeg Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2004. (III. 16.) számú önkormányzati rendelet módosítását kezdeményezem az alábbiak szerint:

1. A 2024. október 8-i ülésén a Képviselő-testület megalkotta Isaszeg Város Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 17/2024. (X.8.) önkormányzati rendeletét. A rendeletben a korábbi ciklustól eltérően az alábbi bizottságokat hozta létre a Képviselő-testület:

- Pénzügyi és Közigazgatási Bizottság,
- Városfejlesztési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság,
- Szociális, Köznevelési és Családügyi Bizottság,
- Egészségügyi, Kulturális, Turisztikai és Sport Bizottság.

A módosítandó önkormányzati rendelet több szakaszában is feladatokkal ruházta fel a bizottságokat, ezért a feladatkörök egyértelmű beazonosíthatósága érdekében a rendelet bizottsági neveket tartalmazó szakaszait módosítani szükséges (módosító rendelet 1.§, 2.§, 3.§, 4.§, 5.§, 6.§, 9.§-ai).

2. Az önkormányzati rendelet megalkotása óta többször módosításra került, emiatt a szövegben több helyen pontosítás szükséges (módosító rendelet 2.§, 7.§, 8.§, 10.§, 12.§, 13§-ai).

3. Az önkormányzati rendelet kodifikációs tagolása rendelet és mellékletek szövegrészre is megtörtént (módosító rendelet 11. §-a és 1. melléklete).

4. Az utóbbi években folyamatosan növekvő üzemeltetési költségek miatt a helyiségek bérletének óradíját arányosan növelni és a kezelhetőség érdekében

egységesíteni szükséges. A módosítás keretében ez is megtörtént, valamint az intézményvezetőkkel történt egyeztetés következtében nagyobb hangsúly kerül majd a gyermekek fejlesztését és mozgását, valamint a helyi lakosok sportolását elősegítő helyiséghasználatra (módosító rendelet 1. melléklete).

Jelen előterjesztés melléklete a módosító rendelet tervezete, mely megalkotását és kihirdetését követően 2025. április 1-jén lép hatályba.

#### A tervezett jogszabály megalkotásának hatásai, következményei:

- társadalmi hatás: nem jelentős,
- gazdasági hatás: a rendelet módosításával átláthatóbbá válnak a képviselő-testületi bizottságok feladatkörei, hatáskörei, az önkormányzati bevételek nőnek, rentábilisabbá válik az önkormányzati tulajdonú helyiségek kiadása;
- költségvetési hatás: tervezhetőbbé válnak az önkormányzati tulajdonú helyiségek kiadásából befolyt bevételek,
- adminisztratív hatás: nem jelentős,
- a jogszabály megalkotásának, módosításának szükségessége, elmaradásának várható következménye: a szervezeti változások átvezetése, valamint a magasabb szintű jogszabályi normáknak való megfelelés az önkormányzati rendeletekben jogszabályi kötelezettség, melynek elmaradása törvényességi felügyeleti eljárást vonhat maga után.

#### A jogszabály alkalmazásához szükséges feltételek:

- személyi feltételek: a polgármesteri hivatal és az önkormányzati intézmények vezetői és munkatársai által biztosított,
- szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: biztosított.

Tisztelt Képviselő-testület!

A fentiek alapján kérem az előterjesztés megtárgyalását és a rendelet-alkotási javaslat elfogadását!

**...../2025. (III.20.) önkormányzati rendelet-alkotási javaslat**

Isaszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja ...../2025. (III.20.) önkormányzati rendeletét az Isaszeg Város Önkormányzatának tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2004. (III.16.) önkormányzati rendelete módosítására, a csatolt rendelettervezet szerint.

Isaszeg, 2025. március 7.



Dr. Budaházi Árpád  
polgármester



## Isaszeg Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (III. 20.) önkormányzati rendelete

### Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2004 (III.16.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Isaszeg Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 17/2024. (X.8.) önkormányzati rendeletében meghatározott feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottságok megnevezése továbbá a megnövekedett üzemeltetési költségekből adódó bérleti díjak emelése céljából az érintett önkormányzati rendelet felülvizsgálata és módosítása vált szükségessé.

[2] Isaszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában továbbá a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 8. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

#### 1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2004. (III. 16.) önkormányzati rendelet 8. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A pályázatokat a benyújtási határidő lejártát követő 5 munkanapon belül a pénzügyi és közigazgatási feladatkörrel felruházott szakbizottság (továbbiakban **Pénzügyi Bizottság**) bontja fel és terjeszti a Képviselő-testület soros ülése elé.”

#### 2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2004. (III. 16.) önkormányzati rendelet 11. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „11. §

(1) Az ajánlati határidő lejártát követően az ajánlatokat a szociális, köznevelési és családjogi feladatkörrel felruházott szakbizottság (továbbiakban **Szociális Bizottság**) értékeli, melynek során

- a) környezettanulmány készítésére kérheti fel a Polgármesteri Hivatalt,
- b) személyes meghallgatás céljából az ülésére meghívhatja ajánlattevőt.

(2) A bérlő kiválasztását követően a bérbeadó megküldi az arról szóló értesítést az ajánlattevőnek, egyben tájékoztatja a bérlet további feltételeiről. A bérbeadó ezzel egyidejűleg értesíti a sikertelen ajánlatot tevőket.”

#### 3. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2004. (III. 16.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A **Szociális Bizottság** az ajánlatot visszautasítja, amennyiben az ajánlattevő

- a) nem felel meg a szociális igényjogosultság 10. § (5) bekezdésében foglalt feltételeinek, vagy
- b) 500.000.- Ft értéket meghaladó, forgalomképes ingatlanvagyonnal, vagy
- c) 300.000.- Ft értéket meghaladó ingóvagyon tárgyával rendelkezik vagy
- d) az ország területén határozatlan idejű bérleti joggal rendelkezik.”

#### 4. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2004. (III. 16.) önkormányzati rendelet 16. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A szociális helyzet alapján meghirdetéssel bérbe adott lakások esetében a bérlő személyét a **Szociális Bizottság** javaslatának figyelembevételével a Képviselő-testület választja ki.”

#### 5. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2004. (III. 16.) önkormányzati rendelet 24. § f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Lakásbérleti szerződést közérdekű célból akkor lehet kötni, ha:)*

„f) azt a szociális helyzet, egészségi állapot vagy egyéb körülmények kivételesen indokoltá teszik, a Képviselő-testület dönt a **Szociális Bizottság** javaslata alapján.”

#### 6. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2004. (III. 16.) önkormányzati rendelet 24/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A **Szociális Bizottság** javaslatára a polgármester azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet esetén, méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a szociális bérlet létesítését kizáró ok vizsgálata nélkül – pályázaton kívül, a rendelet alkalmazásában szociális bérletnek minősülő bérleti jogviszony létesítéséről dönthet, melyről a Képviselő-testületet a soron következő rendes ülésen tájékoztatni kell.”

#### 7. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2004. (III. 16.) önkormányzati rendelet 36. § f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A lakásbérlet megszűnik, ha)*

„f) a bérlőt **Magyarország** területéről kiutasították.”

## 8. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2004. (III. 16.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell:)*

„e) ha helyiség használatra alkalmassá tételéhez esetleg szükséges, a leendő bérlő által saját költségén elvégezhető építési munkákat (felújítás, helyreállítás, átalakítás, portál építés, kerítés létesítése stb.) és azok elvégzésének határidejét, továbbá a bérleti jog megszűnésekor az eredeti állapot helyreállításának kötelezettségét.”

## 9. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2004. (III. 16.) önkormányzati rendelet 44. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### „44. §

A képviselő-testület - a polgármester, vagy a **Pénzügyi Bizottság** javaslatára hozott - határozata alapján a bérbeadó

- a) az 5 éve időtartamot meghaladó határozott időtartamra, illetve feltétel bekövetkeztéig, vagy határozatlan időre is köthet bérleti szerződést,
- b) a fentiekől eltérő feltételekkel is hirdethet pályázatot helyiség bérleti jogára,
- c) árverés, vagy pályázat tartása nélkül köthet bérleti szerződést.”

## 10. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2004. (III. 16.) önkormányzati rendelet 52. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### „52. §

(1) A bérbeadó üzlethelyiség bérleti jogának elcseréléséhez akkor adhat hozzájárulást, ha a bérlő helyiségbérleti jogot szerez és a cserélő fél a szerződéskötést megelőzően írásban nyilatkozik, hogy a bérleti szerződésben foglaltakat feltétel nélkül elfogadja.

(2) Az Isaszegi Sportegyesület előre egyeztetett időpontokban az Isaszeg Város Önkormányzat tulajdonában lévő Sportcsarnok ingyenes használatára jogosult. A jogosultság nem jelenti a szerződésen alapuló kötelezettségek korlátozását.

(3) Helyi kötődésű (például isaszegi székhelyű, alapítású, Isaszegen tényleges tevékenységet folytató) civil szervezetek, csoportok, intézmények írásos kérelmükre adott polgármesteri döntés alapján egyedi elbírálásban részesíthetők.”

## 11. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2004. (III. 16.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklet lép.

## 12. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2004. (III. 16.) önkormányzati rendelet

- a) 6. § (2) bekezdésében a „Tájékoztatóban” szövegrész helyébe a „Tájékoztató című helyi lapban” szöveg,
- b) 7. § (1) bekezdés a) pontjában a „Bérbeadás” szövegrész helyébe a „bérbeadás” szöveg,
- c) 10. § (2) bekezdésében a „Tájékoztatóban” szövegrész helyébe a „Tájékoztató című helyi lapban” szöveg,
- d) 20. § b) pontjában a „ne” szövegrész helyébe a „nem” szöveg,
- e) 27. § (1) bekezdésében a „be” szövegrész helyébe a „be.” szöveg,
- f) 40. § (2) bekezdésében a „Hivatalban” szövegrész helyébe a „Hivatal hirdetőtábláján” szöveg,
- g) 41. § (4) bekezdésében a „Képviselő-testület” szövegrész helyébe a „képviselő-testület” szöveg,
- h) 1. melléklet 1. pontjában a „bérbeadó” szövegrész helyébe a „Bérbeadó” szöveg és a „2016.augusztus hó \_\_\_\_” szövegrész helyébe a „.....” szöveg,
- i) 1. melléklet 4. pontjában a „százalék” szövegrész helyébe a „%” szöveg,
- j) 1. melléklet 6. pontjában a „bérlet” szövegrész helyébe a „Bérlet” szöveg,
- k) 1. melléklet 8. pontjában a „bérbeadó” szövegrész helyébe a „Bérbeadó” szöveg,
- l) 1. melléklet 11. pontjában az „a bérlet” szövegrészek helyébe a „Bérlet” szöveg, az „a bérbeadó köteles a bérlet” szövegrész helyébe a „Bérbeadó köteles Bérlet” szöveg és az „a bérbeadó” szövegrész helyébe a „Bérbeadó” szöveg,
- m) 1. melléklet 12. pontjában az „a bérbeadó” szövegrész helyébe a „Bérbeadó” szöveg lép.

## 13. §

Hatályát veszti Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2004. (III. 16.) önkormányzati rendelet

- a) 4. §-ában a „hatályon kívül helyezve” szövegrész,
- b) 48. § b) pontjában az „úgy más személlyel is,” szövegrész,
- c) 1. melléklet 8. pontjában az „5” szövegrész.

## 14. §

Ez a rendelet 2025. április 1-jén lép hatályba, és 2025. április 2-án hatályát veszti.



1. melléklet a .../2025. (III. 20.) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet a 7/2004. (III. 16.) önkormányzati rendelethez

**Intézményi vagyon hasznosításának díjai**

<b>Intézmény neve, helyiség neve</b>	<b>Bérleti díj összege Ft/óra</b>			
<b>1. Isaszegi Sportcsarnok</b>				
1.1. nagyterem 578 m2	9 000 Ft			
1.2. galéria 222 m2	3 000 Ft			
1.3. teljes csarnok	12 000 Ft			
<p>A bérleti díj tartalmazza a rezszi hozzájárulást, gondnok jelenlétét és segítségét, öltözők, higiéniai helyiségek használatát.</p> <p>Nyári szünet idején (július, augusztus hónapok) alkalmi jelleggel bérelhető a Sportcsarnok. Nagyobb tömegeket vonzó rendezvények (koncertek, vásárok, tornák, táborok) esetén a program jellegétől, időtartamától, a résztvevők számától és a bevétel összegétől függően kerül a bérleti díj megállapításra, az alábbi besorolás szerint:</p> <p>táborok, edzőtáborok: fenti óradíjakon,  kupák, tornák, versenyek: 15 000 Ft/óra,  vásárok, bálók: 150 000 Ft/nap,  koncertek: 250 000 Ft/nap.</p> <p>A bérlet díjairól írásos kérelemre a polgármesteri egyedi döntést hozhat.</p>				
<b>2. Isaszegi Művelődési Ház és Múzeumi Kiállítóhely</b>				
	<b>foglalkozás</b>	<b>rendezvény jegybevétel nélkül</b>	<b>rendezvény jegybevétel mellett</b>	<b>vásár</b>
		<b>színház, zenei és ismeretterjesztő előadás</b>		
2.1. előtér 125 m2	4 000 Ft			6 000 Ft
2.2. Színházterem 180 m2	5 000 Ft	12 000 Ft	25 000 Ft	8 000 Ft
2.3. Klubterem 25 m2	3 000 Ft	4 000 Ft	6 000 Ft	
2.4. Tükrös terem 40 m2	3 000 Ft	4 000 Ft	6 000 Ft	
2.5. Stúdió 28,8 m2	3 000 Ft	4 000 Ft	6 000 Ft	
2.6. Értéktár kiállítótér 20 m2	3 000 Ft	4 000 Ft	6 000 Ft	
<p>A bérleti díj fizetése alól mentesülnek azok a helyi kötődésű (például isaszegi székhelyű, alapítású, Isaszegen tényleges tevékenységet folytató) civil szervezetek, csoportok, oktatási intézmények, melyekkel a Művelődési Ház és Múzeumi Kiállítóhely együttműködési megállapodást kötött. Egyedi igények esetén az adott körülmények figyelembevételével (rendezvény jellege, időtartama, résztvevők száma, stb.) vagy jegybevétel megosztással (minimum 30%-70% bérbeadó-bérlő arányában) történhet a díj meghatározása, melyről az intézmény vezetője dönt. A bérleti díj tartalmazza a rezszi hozzájárulást, takarítást és a berendezések használatát igény esetén a technikus biztosítását.</p>				

<b>Intézmény neve, helyiség neve</b>	<b>Bérleti díj összege Ft/óra</b>
<b>3. Isaszegi Humánszolgáltató Központ</b>	
3.1. fejlesztő helyiség 20 m <sup>2</sup>	4 000 Ft
3.2. udvar	4 000 Ft
A bérleti díj tartalmazza a rezszi hozzájárulást, az előtér (váró) valamint a higiénias helyiségek használatát.	
<b>4. Isaszegi Bóbita Óvoda</b>	
4.1. tornaterem 30 m <sup>2</sup>	4 000 Ft
A bérleti díj tartalmazza a rezszi hozzájárulást valamint a higiénias helyiségek használatát.	
<b>5. Isaszegi Hétszínvirág Óvoda</b>	
5.1. csoportszoba 40 m <sup>2</sup>	4 000 Ft
A bérleti díj tartalmazza a rezszi hozzájárulást valamint a higiénias helyiségek használatát.	

”