



**ZALAKAROS VÁROS**

**POLGÁRMESTERE**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2025. november 26-i ülésére**

**Napirendi pont címe: 2026. évi lakásbérleti díjak felülvizsgálata**

**Készítette:** Antal-Oletics Szilvia, önkormányzati ügyintéző

**Egyeztetve:** Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel: 

**Tárgyalja:** Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

**Pénzügyi fedezet:** Pénzügyi fedezet biztosítása nem szükséges.

  
Vlasicsné Fischl Timea  
pénzügyi osztályvezető

**Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.**

  
Tulok Anett  
jegyző

**Előterjesztés:** Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. november 26-án tartandó ülésére

**Napirend címe: 2026. évi lakásbérleti díjak felülvizsgálata**

Előterjesztő: Antal-Oletics Szilvia, önkormányzati ügyintéző

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## **I. Önkormányzati lakások bérleti díjának áttekintése:**

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások bérletéről szóló 10/2006. (IV. 21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 25. § (1) bekezdése alapján a lakbérek mértékét évente – minden év november 30. napjáig – felül kell vizsgálni úgy, hogy értékállósága biztosított legyen. Az Ör. 24. § (1) bekezdése alapján a lakbér mértékét a lakás alapterülete és jogcíme alapján a 2. melléklet tartalmazza.

**Az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díjai 2023. április 1. napjától az alábbiak szerint kerültek megállapításra:**

| Lakás címe                                    | Lakbér mértéke              | Megállapította                      |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Zalakaros, Liget u. 28. sz. a. latti lakások  | 1 000 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 8/2025. (IV. 8.) módosító rendelet  |
| Zalakaros, Jegenye sor 8. szám alatti lakások | 1 800 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 6/2023. (III. 9.) módosító rendelet |
| Zalakaros, Hegyalja u. 45.                    | 385 Ft/m <sup>2</sup> /hó   |                                     |

( A feltüntetett összegek az általános forgalmi adót tartalmazzák.)

Az Ör. rendelkezik a karbantartási, felújítási, pótlási és cserekötelezettségről. Az Ör. 15. § (1) bekezdése alapján a bérbeadó köteles gondoskodni:

- az épület karbantartásáról,
- az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
- a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.
- Az épület felújítása, illetőleg a vezetékhálózat meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.
- a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek pótlásáról, illetőleg cseréjéről

A bérleti díjak 2023. áprilisa óta nem emelkedtek, ugyanakkor az évek előrehaladtával az épületek állaga romlik, az esetlegesen felmerülő költségeket a jelenlegi bérleti díjszint vélhetően már nem tudná fedezni, tekintettel arra, hogy az építőipari és szolgáltatási költségek, valamint az anyagárak az elmúlt időszakban az infláció hatására jelentősen növekedtek. A fentiek alapján a **bérleti díjak értékállóságának megőrzése érdekében indokolt azok mértékének emelése annak érdekében**, hogy az önkormányzat a jövőben felmerülő karbantartási, felújítási kötelezettségeinek eleget tudjon tenni, valamint, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások műszaki állapota hosszú távon biztosított legyen.

**Javaslom, a lakbér összegét az alábbiak szerint meghatározni:**

| Lakás címe                                                                                                                                                                                       | Jelenlegi bérleti díj összege: | Javasolt bérleti díj összege |                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zalakaros, Liget u. 28/a-d. szolgálati lakások<br>a.lakás 56 m <sup>2</sup> -üres<br>b. lakás 17 m <sup>2</sup> -üres<br>c. lakás 50 m <sup>2</sup> -üres<br>d. lakás 59 m <sup>2</sup> - kiadva | 1 000 Ft/m <sup>2</sup> /hó    | 1 000 Ft/m <sup>2</sup> /hó  | A szolgálati lakások felújítására lenne szükség, ezért nem javasolt a bérleti díj emelése. |

|                                                                      |                             |                             |                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zalakaros, Jegenye sor 8. szám alatti lakások (piaci alapon kiadott) | 1 800 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 2 000 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 11,1% emelés<br>(példák: Keszthely belváros 2000.-, Nagykanizsa 1926.-)                              |
| Zalakaros, Hegyalja u. 45.-                                          | 385 Ft/m <sup>2</sup> /hó   | 425 Ft/m <sup>2</sup> /hó   | kb. 10 % emelés<br>bérleti díj: 2024.01.01-től 385.-<br>2018.09.22-től 360.-<br>2006.05.01-től 250.- |

(A feltüntetett összegek az általános forgalmi adót tartalmazzák.)

**A fenti javaslattal az egyes lakások bérleti díja az alábbiak szerint alakulna:**

| Lakás                                | Alapterület          | Hatályos bérleti díj mértéke | Hatályos bérleti díj összege | Javasolt bérleti díj mértéke | Javasolt bérleti díj összege |
|--------------------------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Jegenye sor 8. I/1. (jelenleg üres)  | 70,31 m <sup>2</sup> | 1800 Ft/m <sup>2</sup> /hó   | <b>126.558 Ft</b>            | 2000 Ft/ m <sup>2</sup> /hó  | <b>140.620 Ft</b>            |
| Jegenye sor 8. I/2. (lakott)         | 59,75 m <sup>2</sup> | 1800 Ft/m <sup>2</sup> /hó   | <b>107.550 Ft</b>            | 2000 Ft/ m <sup>2</sup> /hó  | <b>119.500 Ft</b>            |
| Jegenye sor 8. II/3. (jelenleg üres) | 70,31 m <sup>2</sup> | 1800 Ft/m <sup>2</sup> /hó   | <b>126.558 Ft</b>            | 2000 Ft/ m <sup>2</sup> /hó  | <b>140.620 Ft</b>            |
| Jegenye sor 8. II/4. (jelenleg üres) | 59,75 m <sup>2</sup> | 1800 Ft/m <sup>2</sup> /hó   | <b>107.550 Ft</b>            | 2000 Ft/ m <sup>2</sup> /hó  | <b>119.500 Ft</b>            |
| Zalakaros, Hegyalja u. 45. (lakott)  | 69 m <sup>2</sup>    | 385 Ft/m <sup>2</sup> /hó    | <b>26.565 Ft</b>             | 425 Ft/ m <sup>2</sup> /hó   | <b>29.325 Ft</b>             |

**A lakásokkal egyidejűleg célszerű felülvizsgálni a helyiségek bérleti díjait is.**

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 15/2005. (VI. 10.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Önk. r.) rendelkezik a tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének rendjéről. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban lakás törvény) 36. § (2) bekezdés alapján az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit – az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával – önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja. A 38. § (1) bekezdés alapján a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

**Az Önk.r. 10. § (3) bekezdése alapján az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjára a Pénzügyi és Igazgatási Bizottság a piaci bérleti díjak figyelembevételével tesz javaslatot, melyet a Képviselőtestületi határozatban állapít meg.**

Fentiek alapján a helyiségek bérleti díját határozati formába szükséges foglalni, arra is tekintettel, hogy az elmúlt időszakban a bérelhető ingatlanokra vonatkozóan több megkeresés is érkezett. A bérleti díj mértékéről a **6/2023. (II.09.) KT határozatában** rendelkezett korábban a Képviselő-testület, mely alapján a **Fő u. 6. sz. alatti helyiségek piaci bérleti árát 2.000 Ft+Áfa /m<sup>2</sup> áron** határozta meg.

Önk.r. 10. § (5) bekezdése alapján a bruttó bérleti díj 30 %-os kedvezményében részesül, aki egy éve folyamatos bérleti szerződéssel rendelkezik és telephelye Zalakaros településen található.

A bérelhető helyiségek listáját az Önk.r. 1. sz. melléklete tartalmazza.

| Helyrajzi szám, megnevezés                                                                                     | Nagyság                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Petőfi u. 19. I.                                                                                               | 18 m <sup>2</sup>                                                                        |
| Petőfi u. 19. II.                                                                                              | 13,5 m <sup>2</sup>                                                                      |
| Petőfi u. 19. III.                                                                                             | 29 m <sup>2</sup>                                                                        |
| Fő u. 6.                                                                                                       |                                                                                          |
| I. Volt Egészségház Házi orvosi rendelő – rendelő                                                              | 33,69 m <sup>2</sup>                                                                     |
| II. Volt Egészségház Házi orvosi rendelő – váróterem                                                           | 26,24 m <sup>2</sup>                                                                     |
| III. Volt Egészségház Védőnői rendelő                                                                          | 45,00 m <sup>2</sup>                                                                     |
| IV. Volt Egészségház Fogorvosi rendelő - váróterem                                                             | 30,37 m <sup>2</sup> *                                                                   |
| V. Volt Egészségház „Hátsó pihenőszobák”                                                                       | 31,19 m <sup>2</sup>                                                                     |
| VI. Volt Egészségház Fogorvosi rendelő - rendelő                                                               | 25,42 m <sup>2</sup> *                                                                   |
|                                                                                                                | a *-gal jelölt területek közül az egyik 4,73 m <sup>2</sup> előtér területtel bővíthető. |
| Jegenye sor 8. volt háziorvosi ügyelet helyiségei közül az ügyelet kezelőhelyiségei, valamint pihenőhelyiségei | 72,72 m <sup>2</sup>                                                                     |

A bérleti szerződéseket áttekintve megállapítható, hogy a bérleti díjak 2023 óta nem emelkedtek.

A fentiek alapján a szükséges az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérleti díjait is felülvizsgálni. Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy tárgyalja meg az előterjesztést és döntsön az alábbi határozati javaslatok elfogadásáról.

#### **I. Határozati javaslat:**

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. a lakások bérletéről szóló 10/2006. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 25. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérleti díjait felülvizsgálta, mely alapján 2026.01.01-től

a.) a lakások bérleti díját az alábbiak szerint módosítja:

- a. Liget u. 28/a-d lakások 1000 Ft-ról ..... Ft/m<sup>2</sup>/hó
- b. Jegenye sor 8. sz. alatti lakások bérleti díja 1800 Ft-ról ..... Ft/m<sup>2</sup>/hó
- c. Hegyalja u. 45. sz. alatti lakás bérleti díja: 385 Ft-ról ..... Ft/m<sup>2</sup>/hó
- d. felkéri a Hivatalt, hogy a 10/2006. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 1. pont szerinti módosítását készítse elő a képviselő-testületi ülésre.

**VAGY**

b) a lakások bérleti díját változatlan összegben állapítja meg,

*(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)*

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

#### **II. Határozati javaslat:**

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek piaci bérleti díját az alábbiak szerint határozza meg:

- a) Fő u. 6. sz. alatti ingatlan helyiségei: ..... Ft/m<sup>2</sup>/hó
- b) Jegenye sor 8. sz. alatti volt háziorvosi ügyelet helyiségei: ..... Ft/m<sup>2</sup>/hó

*(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)*

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros 2025. november 13.

  
Czirákiné Pakulár Judit  
polgármester