



ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. április 8-i ülésére

Napirendi pont címe: A lakások bérletéről szóló 10/2006. (IV.21.)
önkormányzati rendelet módosítása

Készítette: Tulok Anett jegyző

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 Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. április 8-i ülésére

Tárgy: A lakások bérletéről szóló 10/2006. (IV.21.) önkormányzati rendelet módosítása

Az előterjesztést készítette: Tulok Anett jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt időszakban több döntés is született a lakások bérletével kapcsolatban, illetve a lakások bérletéről szóló 10/2006. (IV.21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) is több alkalommal módosításra került.

A Képviselő-testület a 248/2024. (XII.13.) számú határozatában felkérte a Hivatalt, hogy vizsgálja meg a felújítás lehetőségeit azon lakások mielőbbi kiadhatósága érdekében, amelyekre bérlői igény mutatkozik, különösen a bérlő általi felújítás és bérbeszámítás lehetőségeire.

Szolgálati lakások címe, nagysága, szobaszám

Liget u. 28/a.	56 m2	1 szoba, 1 félszoba
Liget u. 28/b.	17 m2	1 félszoba
Liget u. 28/c.	50 m2	2 szoba
Liget u. 28/d.	59 m2	2 szoba

A rendelet-módosítás előkészítésre került, melyet a Képviselő-testület a 2025.02.13-i ülésén megtárgyalta, és a Pénzügyi és Igazgatási Bizottsága javaslata alapján átdolgozott előterjesztésben foglalt módosításokkal egyetértett azzal, hogy a bérbeszámítás időtartamával összefüggésben kerüljenek felülvizsgálatra és kidolgozásra a bérleti szerződés időtartama hosszabbításának lehetőségei is.

A fentiek alapján a rendelet módosítás tervezete az alábbiak szerint került ismételt előterjesztésre.

- A szolgálati lakások bérleti díját 1000 Ft/m2/hó mértékben került megállapításra.

A Lakásrendelet 2. melléklete tartalmazza a bérleti díjak mértékét.

Lakás címe	JELLENLEGI lakbér mértéke Ft/m2/hó	JAVASOLT lakbér mértéke Ft/m2/hó
Zalakaros, Liget u. 28/a-d szám alatti lakások (szolgálati célú)	-	1 000
Zalakaros, Jegenye sor 8. szám alatti lakások	1 800	1 800
Zalakaros, Hegyalja u.45.	385	385

A bérleti díjakat Áfa fizetési kötelezettség terheli.

A rendelet 25. § (1) alapján a lakbérek mértékét évente – minden év november 30. napjáig – felül kell vizsgálni úgy, hogy értékállósága biztosított legyen. Az új lakbért minden év január 1. napjától kell alkalmazni.

Ez alapján a lakbérek mértékét 2025. II. félévében – a pénzügyi mutatók ismeretében – lesz aktuális felülvizsgálni.

- A bérbeadó a számlákkal igazolt és a műszakilag ellenőrzött költségeket a bérlő részére a lakbérbe történő beszámítással egyenlíti ki.
- A lakbér időközi változása esetén a beszámítás időtartamát is szükséges felülvizsgálni.
- A lakás átalakítása, korszerűsítése előtt a bérbeadó és bérlő megállapodnak a költségek viselésében és a konkrétan elvégzendő munkákban. A kötendő megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkát, annak bekerülési összegét, a munkák befejezésének határidejét és a bérbeszámítás lejáratának időpontját.
- Az átalakítást, korszerűsítést saját költségére elvégző bérlő kiadásai megtérítésére a lakásbérleti szerződés megszűnése után – az erre vonatkozó megállapodás hiányában – nem tarthat igényt.

- Lakbérbeszámítás legfeljebb a lakás öt éves lakbérének mértékéig lehetséges, de hosszabbítható a szolgálati jogviszony időtartamának idejére. Ezzel egyidejűleg pontosításra kerülnek a bérleti szerződés időtartamára vonatkozó rendelkezések (bérleti szerződés egy év helyett bérbeszámítás esetén a beszámítás időtartamára, de legfeljebb 5 évre szólhat).
- Az átmeneti rendelkezések hatályon kívül helyezése a 27/A.§-ban, tekintettel arra, hogy azok időközben érvényüket veszítették.
- A rendelet 2023.04.01-től hatályos módosítása alapján, a 11. § (1) bekezdés módosításával változott az önkormányzati lakások kiadásának alapelve: a lakások piaci alapú bérbeadása lett elsődlegesként meghatározva. Ezzel együtt szükséges a rendelet 7. § (2) bekezdésének módosítása is ((2) *Az önkormányzati bérlakásokat elsődlegesen szolgálati jelleggel kell bérbe adni.*) a jogalkotó szándékának megtartása és az egyértelmű jogalkalmazás érdekében.

A fentiek alapján előkészítésre került a rendelet módosításának tervezete, mely az előterjesztés mellékletét képezi. Kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés mellékletét képező rendeleti javaslat elfogadására.

Rendeleti javaslat

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a lakások bérletéről szóló 10/2006. (IV.21.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2025. (...) önkormányzati rendeletét.

(A döntéshez minősített többség szükséges)

Továbbá javasolt, hogy az üresen álló szolgálati lakások az ingatlanok hasznosítása érdekében kerüljenek meghirdetésre a bérlő általi korszerűsítési lehetőség mellett is, melyhez az alábbi határozati javaslat elfogadása szükséges.

Emellett – az önkormányzat pénzügyi lehetőségei és esetleges pályázati források függvényében – folyamatosan figyelemmel kísérjük a lakások felújításának lehetőségét.

Határozati javaslat

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Hivatalt, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a Zalakaros, Liget u. 28. szám alatti szolgálati lakások szakember elhelyezés céljára történő hasznosítása érdekében azzal, hogy a pályázati hirdetés bérlő általi felújítási lehetőséggel kerüljön közzétételre.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: 2025.04.15.

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése alapján az előzetes hatásvizsgálattal a jogszabály előkészítője felméri a jogszabály változás előzetes következményeit.

Előzetes hatásvizsgálat

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján

A rendelet-tervezet címe:

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) önkormányzati rendelete a lakások bérletéről szóló 10/2006. (IV.21.) önkormányzati rendelet módosításáról

Társadalmi-gazdasági hatása:

A települési szolgáltatások szakemberrel való ellátásának előmozdítását szolgálja. A módosítással az önkormányzat a számára meghatározó feladatkört, munkakört ellátó személy számára szolgálati jelleggel lakást a piaci árnál kedvezőbb bérleti díjon biztosíthat.

Költségvetési hatása: A lakás felújításának költsége nem az önkormányzat költségvetését terheli.

Környezeti és egészségi következménye: Nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Nincs.

Egyéb hatása: Nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége: Képviselő-testület döntésének végrehajthatósága érdekében a lakás bérlő általi átalakítás esetén a bérbeszámítás szabályainak rögzítését szolgálja.

A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények: a szolgálati lakás felújítása és kiadása megghiúsul.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

- személyi: *nincs*
- szervezeti: *nincs*
- tárgyi: *nincs*
- pénzügyi: *nincs*

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezet elfogadására.

Zalakaros, 2025.03.31.



Czirákiné Pakulár Judit
polgármester

2. melléklet

Lakás címe	lakbér mértéke
Zalakaros, Liget u. 28/a-d szám alatti lakások	1 000 Ft/m²/hó
Zalakaros, Jegenye sor 8. szám alatti lakások	1 800 Ft/m²/hó
Zalakaros, Hegyalja u.45.	385 Ft/m²/hó

A lakbér az általános forgalmi adót tartalmazza.

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a lakások bérletéről szóló 10/2006. (IV.21.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Zalakaros Város Önkormányzata a tulajdonában álló szolgálati célú lakások bérbeadásának feltételeit kívánja biztosítani a lakásokkal való eredményes gazdálkodás érdekében.

[2] Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A lakások bérletéről szóló 10/2006. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Önkormányzati bérlakást csak lakhatás biztosításának céljára lehet bérbe adni, egy év határozott időtartamra, kivétel a 10. § (5) bekezdésében foglalt esetet.”

2. §

A lakások bérletéről szóló 10/2006. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az önkormányzati bérlakásokat elsődlegesen piaci jelleggel kell bérbe adni.”

3. §

(1) A lakások bérletéről szóló 10/2006. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A szolgálati lakás esetében a bérleti szerződés - **az (5) bekezdésben foglalt kivétellel**- határozott időre, a szolgálati jogviszony fennállásáig, de legfeljebb egy évre lehet bérbe adni, de az (1)-(2) bekezdésben meghatározott tevékenységek fennállásáig a bérleti szerződéskötés ismételhető.”

(2) A lakások bérletéről szóló 10/2006. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 10. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Amennyiben a bérleti szerződéskötésre a 17. § szerinti bérbeszámítás mellett kerül sor, a bérleti szerződés időtartama a bérbeszámítás időtartamára, de legfeljebb öt évre szólhat, de ezen szakasz (1)-(2) bekezdésében meghatározott tevékenységek fennállásáig a bérleti szerződéskötés ismételhető.”

4. §

(1) A lakások bérletéről szóló 10/2006. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A lakás átalakítása, korszerűsítése előtt a bérlőnek és a bérbeadónak meg kell állapodni a költségek viselésében és a konkrétan elvégzendő munkákban. A kötendő megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkát, annak bekerülési összegét, a munkák befejezésének határidejét és a bérbeszámítás lejáratának időpontját. A megállapodásban megjelölt munkákon túli átalakítási, korszerűsítési tevékenység csak a bérlő saját költségére végezhető. ”

(2) A lakások bérletéről szóló 10/2006. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 17. §-a a következő (3)–(5) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A bérbeadó a számlákkal igazolt és a műszakilag ellenőrzött költségeket a bérlő részére a lakbérbe történő beszámítással egyenlíti ki. A lakásbérleti díj változása esetén a beszámítás összegét és időtartamát is szükséges felülvizsgálni.

(4) Az átalakítást, korszerűsítést saját költségére elvégző bérlő kiadásai megtérítésére a lakásbérleti szerződés megszűnése után – az erre vonatkozó megállapodás hiányában – nem tarthat igényt.

(5) Lakbérbeszámítás legfeljebb a lakás öt éves lakbérének mértékéig lehetséges.”

5. §

A lakások bérletéről szóló 10/2006. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

6. §

Hatályát veszti a lakások bérletéről szóló 10/2006. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 27/A. §-a.

7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

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

„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 2.melléklet_Lakásrendelethez.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Általános indokolás

A Liget u. 28. szám alatti (szolgálati célú) lakásokat érintő felújítási munkák befejezéséig az érintett lakásokra lakbér nem került megállapításra. A lakások kiadhatóságának biztosítása érdekében és a felújítási költségek lakbérbe történő beszámíthatósága érdekében szükségessé vált a lakbér mértékének megállapítása és az erre vonatkozó szabályzás kidolgozása.

Részletes indokolás

Az 1–7. §-hoz és az 1. melléklethez

1, 3.§ A bérbeszámításra vonatkozó szabályozással összhangban módosul a bérleti díj időtartamára vonatkozó korlátozás (a korábbi egy év helyett a bérleti szerződés időtartama a bérbeszámítás esetén a bérbeszámítás időtartamára, de legfeljebb öt évre szólhat)

2.§ A jogalkotó szándékának megtartása és az egyértelmű jogalkalmazás érdekében szükséges az ellentétes tartalmú rendelkezések törlése. (önkormányzati bérlakásokat elsődlegesen piaci jelleggel kell bérbe adni)

4.§ Rögzítésre kerülnek a bérbeszámításra vonatkozó részletszabályok.

5.§ A rendelet melléklete módosul, abban rögzítésre kerülnek a szolgálati lakásokra vonatkozó bérleti díjak is.

6. § Azon átmeneti rendelkezések kerülnek hatályon kívül helyezésre, melyek már nem aktuálisak.

7.§ A rendelet hatályba lépésére vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.