



ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. február 13-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: 
Vlasicsné Fischl Timea pénzügyi osztályvezetővel: 

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. február 13-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 lakás mielőbbi kiadhatósága érdekében, amelyre bérleti igény mutatkozik, különösen a bérleti általi felújítás és bérbeszámítás lehetőségeire.

A Lakásrendelet 17. § (1) bekezdés alapján *A bérbeadó hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérleti a lakást átalakítsa, korszerűsítse, ha a bérleti a munkák elvégzésének költségeit vállalja. A bérleti ezen számlákkal igazolt költségeinek bérbe számítását akkor kérheti, ha az átalakítással a lakás komfortfokozata, vagy az alapterülete, vagy a szobák száma növekedett. A bérbeadó írásbeli hozzájárulása esetén a bérleti köteles a munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyeket beszerezni, és ő felel a hatósági engedélyekben meghatározottak szabályszerű végrehajtásáért.*

(2) A lakás átalakítása, korszerűsítése előtt meg kell állapodni a költségek viselésében.

A Zalakaros, Liget u 28/d. számú szolgálati lakásra van bérleti érdeklődés, a jelölt szolgálati jelleggel bérelné a lakást.

A lakás felmérése megtörtént, a szükséges felújítási munkálatok meghatározásra kerültek a Hivatal műszaki szakértője részéről. A szükséges felújításokról a potenciális bérleti tájékoztatása megtörtént. Jelenleg a munkálatokra vonatkozóan árajánlatok bekérése van folyamatban, amely alapján megállapodás születhet a költségek viseléséről a bérleti.

A Lakásrendelet alapján lakásokat piaci és szolgálati jelleggel lehet bérbe adni.

A Képviselő-testület a Liget u. 28. szám alatti (szolgálati célú) lakások bérleti díját nem határozta meg, tekintettel azok felújításának szükségességére. (Lakásrend. 27/A. § (3): A Liget u. 28. szám alatti lakásokat érintő felújítási munkák befejezéséig az érintett lakásokra lakbér nem kerül megállapításra.)

A fentiek szerinti bérbeadáshoz és a felújítási költségek lakbérbe történő beszámításhoz azonban szükség van a lakbér mértékének megállapítása.

A szolgálati jellegű bérbeadás esetén a szakemberek letelepítése és megtartása érdekében is javasolt a piaci díjnál alacsonyabb bérleti díj alkalmazása. Ehhez viszonyítási alap lehet a jelenleg hatályos lakásrendelet azon átmeneti rendelkezése, mely alapján a Jegyenye sor 8. szám alatti azon lakás bérleti, aki szolgálati jelleggel bérelné a lakást, a megállapított piaci alapú bérleti díj 50 %-ának megfelelő kedvezményben részesült.

A Lakásrendelet 2. melléklete tartalmazza a bérleti díjak mértékét.

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

A bérleti díjakat Áfa fizetési kötelezettség terheli.

A fentiek tekintette az előterjesztés a szolgálati lakások bérleti díját 1000 Ft/m/hó mértékben javasolja megállapítani.

Továbbá a rendeletben az önkormányzati vagyon védelme érdekében rögzítésre kerülnének a beszámításra vonatkozó alábbi részletszabályok is:

- bérbeadó a számlákkal igazolt és a műszakilag ellenőrzött költségeket a bérlő részére a lakbérbe történő beszámítással egyenlíti ki.
- Ha a lakás korszerűsítésére kötött megállapodás alapján elszámolható költség beszámításának időtartama alatt a bérleti jogviszony bármely okból megszűnik, a bérlő a ráfordítások meg nem térült részére nem tarthat igényt.

A fentiekén túl az alábbi pontosítások kerülnének átvezetésre a rendeletben:

- az átmeneti rendelkezések hatályon kívül helyezése a 27/A.§-ban, tekintettel arra, hogy azok időközben érvényüket veszítették;
27/A. §43 (1) A Jegenye sor 8. I. emelet b. szám alatti lakás e rendelet hatálybalépésekor érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlője, aki szolgálati jelleggel bérli a lakást, 2023. augusztus 31-ig a 2. mellékletben meghatározott lakbér 50%-ának megfelelő kedvezményben részesül.
(2) A Liget u. 28/b. szám alatti lakás e rendelet hatálybalépésekor érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlője, a bérleti szerződése lejártának időpontjáig a bérleti szerződésben foglalt lakbér fizetésére kötelezett.
(3) A Liget u. 28. szám alatti lakásokat érintő felújítási munkák befejezéséig az érintett lakásokra lakbér nem kerül megállapításra.
- 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 nem került módosításra a rendelet 7. § (2) bekezdése, miszerint *Az önkormányzati bérlakásokat elsődlegesen szolgálati jelleggel kell bérbe adni.* A jogalkotó szándékának megtartása és az egyértelmű jogalkalmazás érdekében szükséges az ellentétes tartalmú rendelkezés módosítása.

A fentiek alapján előkészítésre került a rendelet módosításának tervezete, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

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, illetve az egyértelmű jogalkalmazás biztosítása érdekében.

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

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, 2025.02.05.



Czirákiné Pakulár Judit
polgármester

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 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, és 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 7. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

2. §

A lakások bérletéről szóló 10/2006. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 17. §-a a következő (3) és (4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A bérbeadó a számlákkal igazolt és a műszakilag ellenőrzött költségeket a bérlő részére a lakbérbe történő beszámítással egyenlíti ki.

(4) Ha a lakás korszerűsítésére kötött megállapodás alapján elszámolható költség beszámításának időtartama alatt a bérleti jogviszony bármely okból megszűnik, a bérlő a ráfordítások meg nem térült részére nem tarthat igényt.”

3. §

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

4. §

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

5. §

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 kerül megállapításra. A lakások kiadhatóságának biztosítása érdekében és a felújítási költségek lakbérbe történő beszámíthatósága érdekében szükségessé vált a lakbér mértékének megállapítása.

Részletes indokolás

Az 1–5. §-hoz

1.§ A jogalkotó szándékának megtartása és az egyértelmű jogalkalmazás érdekében szükséges az ellentétes tartalmú rendelkezések kiküszöbölése

2.§ Rögzítésre kerülnek a bérbeszámításra vonatkozó részletszabályok.

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

4. § Azon átmeneti rendelkezések kerülnek hatályon kívül helyezésre, melyen már nem aktuálisak.

5.§ A rendelet hatályba lépésére vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

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.