ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2026. november 26-i ülésére

Napirendi pont címe: 2027. 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 2026. november 26-án tartandó ülésére

Napirend címe: 2027. 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

Lakás címe	Lakbér mértéke	Megállapította
Zalakaros, Liget u. 28. sz. a. latti lakások	1 000 Ft/m2/hó	8/2025. (IV. 8.) módosító rendelet
Zalakaros, Jegenye sor 8. szám alatti lakások	1 800 Ft/m2/hó	6/2023. (III. 9.) módosító rendelet
Zalakaros, Hegyalja u. 45.	385 Ft/m2/hó	

(A feltüntetett összegek az általános forgalmi adót tartalmazzák.)

A bérleti díjak **2023. áprilisa óta nem emelkedtek**, ezért azok **értékállóságának megőrzése érdekében megfontolandó az emelés** annak érdekében is, hogy a lakások kapcsán felmerülő karbantartási, felújítási kötelezettségek finanszírozásához plusz forrásokhoz jusson.

	éves infláció
2024	3,7%
2025	4,5%
2026	2% (okt. várható adat)

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 a.lakás 56 m^2 - üres b. lakás 17 m^2 - (bérlő: Kmecs Teodóra Gizella, szerz. lejár:2027. október 31.) c. lakás 50 m^2 – (bérlő: Zámbó Józsefné, szerz. lejár:2027. október 31.) d. lakás 59 m^2 - (bérlő: Sinkovics Norbert, szerz. lejár: 2030. május 31.)	1 000 Ft/m2/hó	1 000 Ft/m2/hó	A szolgálati lakások felújítására lenne szükség, ezért azok műszaki állapota alapján az **előterjesztés nem tesz javaslatot az emelésre**.

Zalakaros, Jegenye sor 8. szám alatti lakások 4 db (piaci alapon kiadott)	1 800 Ft/m2/hó	2 000 Ft/m2/hó	**11,1% emelés** (példák: Keszthely belváros 2000.-, Nagykanizsa 1926.-)
Zalakaros, Hegyalja u. 45.- üres	385 Ft/m2/hó	425 Ft/m2/hó	**kb. 10 % emelés** bérleti díj: 2024.01.01-től 385.- 2018.09.22-től 360.- 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. (bérlő: Ritók Lajos, szerz. lejár: 2027. március 15.)	70,31 m^2	1800 Ft/ m^2/hó	**126.558 Ft**	2000 Ft/ m^2/hó	**140.620 Ft**
Jegenye sor 8. I/2. (bérlő: Bogdán Ferenc, szerz. lejár: 2027. március 31.)	59,75 m^2	1800 Ft/ m^2/hó	**107.550 Ft**	2000 Ft/ m^2/hó	**119.500 Ft**
Jegenye sor 8. II/3. (bérlő: Fekete Ibolya, szerz. lejár: 2027. március 15.)	70,31 m^2	1800 Ft/ m^2/hó	**126.558 Ft**	2000 Ft/ m^2/hó	**140.620 Ft**
Jegenye sor 8. II/4. (bérlő: Fenyvesi Jánosné szerz. lejár: 2027. március 15.)	59,75 m^2	1800 Ft/ m^2/hó	**107.550 Ft**	2000 Ft/ m^2/hó	**119.500 Ft**
Zalakaros, Hegyalja u. 45. (üres)	69 m^2	385 Ft/ m^2/hó	**26.565 Ft**	425 Ft/ m^2/hó	**29.325 Ft**

A lakásokkal egyidejűleg célszerű felülvizsgálni a helyiségek bérleti díjait is.

A 1993. évi LXXVIII. lakás törvény 36. § (2) bekezdés alapján 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 bérelhető helyiségek listáját az Önk.r. 1. sz. melléklete tartalmazza, azok a mérőórák szerint az alábbi módon megbonthatóak:

Petőfi u. 19 . I., II., III. helyiség	18 m2/13,5m2/29m2	üres
Fő u. 6. volt egészségház I. háziorvosi rendelő – rendelő	33,69m2	(bérlő: HHNP Kereskedelmi és Szolgáltató Bt., szerz. lejár: 2027. április 30. Bérleti

		díj Önk.r.kedvezménnyel: 47.166,- Ft/hó +Áfa)
II. háziorvosi rendelő – váróterem	26,24 m2	(bérlő: Horváthné Szakács Tímea, szerz. lejár: 2027. május 15. Bérleti díj Önk.r.kedvezménnyel: 36.736,- Ft/hó +Áfa)
III. vevőnői rendelő – várótermi rész	24,30 m2	üres
IV. vevőnői rendelő – várótermi rész	20,70 m2	üres
V.fogorvosi rendelő	60,52 m2	üres
VI.„Hátsó rész”	24,98 m2	üres
Jegenye sor 8. volt háziorvosi ügyelet kezelőhelyiségei, pihenőhelyiségei	72,72 m2	**SZASZ** által, határozatlan ideig térítésmentesen használt: 42,16 m2. (régi ügyelet helyiségei) ezen felül használják tanácskozásokra a 28 +2,56 m2 alapterületű orvosi rendelőt. **Pons Aureus Kft.** által, 2027. május 31-ig térítésmentesen használt: 11,04 m2 (fektető szoba)

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 274/2025. (XI. 26.) KT. határozatával a Zalakaros, **Fő u. 6.** szám alatti ingatlan helyiségeinek bérleti díját **2.000 Ft + ÁFA/m²/hó** összegben állapította meg. A helyiségekre rendszeresen érkeznek megkeresések, az érdeklődők megtekintik a helyiségeket, néhányuk pályázatot is nyújt be, majd a Képviselő-testület döntése után mégis eláll a bérlettől.

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

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 2027.01.01-től
    a.) a lakások bérleti díját az alábbiak szerint módosítja:
        a. Liget u. 28/a-d lakások 1000 Ft-ról …… Ft/m^2/hó
        b. Jegenye sor 8. sz. alatti lakások bérleti díja 1800 Ft-ról …… Ft/m^2/hó
        c. Hegyalja u. 45. sz. alatti lakás bérleti díja: 385 Ft-ról ….. Ft/m^2/hó
        d. felkéri a Hivatalt, hogy a 10/2006. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 1. pont szerinti módosítását készítse elő a képviselő-testületi ülésre és a bérlőket mielőbb értesítse a döntésről

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^2/hó
b) Jegenye sor 8. sz. alatti volt háziorvosi ügyelet helyiségei: …….. Ft/m^2/hó

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal
Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros 2026. november 12.

Czirákiné Pakulár Judit sk.
polgármester