



# ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-105, fax: 92/311-474

. napirendi pont

## ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése  
2022. december 15-i ülésére

**Tárgy:** Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI.24.)  
önkormányzati rendelet módosítása

**Előterjesztő:** Balai Zoltán polgármester

**Készítette:** Szociális és Igazgatási Osztály  
dr. Babos István osztályvezető

**Egyeztetve:** LÉSZ Kft-vel

**Tárgyalta:** Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság  
Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság  
Gazdasági Bizottság  
Pénzügyi Bizottság  
Roma Nemzetiségi Önkormányzat

**A közgyűlésre meghívást kap:** Pais Kornél ügyvezető  
LÉSZ Kft.  
Zalaegerszeg, Kert u. 39.

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:** Közgazdasági Osztály

**Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:** Önkormányzati Osztály

## **Tisztelt Közgyűlés!**

1./ A Zalaegerszegi Gazdasági Ellátó Szervezet kezelésében van a Zalaegerszegi Egyesített Bölcsődék Zalaegerszeg, Úrhajós u. 2. szám alatti területén lévő bérlakás. A kezelői jogra tekintettel az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI.24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 2. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 1. sorában a „Zalaegerszegi Egyesített Bölcsődék” megjelölés helyett a „Zalaegerszegi Gazdasági Ellátó Szervezet” megjelölést javasoljuk alkalmazni a továbbiakban a vagyontáskaszeri és a számviteli megfelelés érdekében.

2./ Az Ör. 2. melléklet 2. pont 14. és 47. sora is tartalmazza a színészlakások között a Hevesi Sándor Színház kezelésében lévő Pázmány P. u. 17. fsz. 3. szám alatti 1 szobás, 32 m<sup>2</sup>-es lakást. Javasoljuk a formai hiba javítását, ennek keretében a 47. sorból törlésre kerül a Pázmány P. u. 17. fsz. 3. szám alatti 1 szobás, 32 m<sup>2</sup>-es lakás, ezzel egyidejűleg a törölt adat helyére kerül a 48. sorban megjelölt lakás.

3./ Az Ör. meghatározza a szociális helyzet alapján történő lakásbérbeadás feltételeit. Az Ör. 9. § (4) bekezdés első fordulata szerint: „Szociálisan rászoruló az a személy, aki az alábbi feltételeknek együttesen megfelel:

- a) egy főre jutó havi nettó jövedelme – a rendeletben meghatározott jövedelemszámítási időszak alapján – nem haladja meg
- aa) egyszemélyes háztartás esetén az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének (a továbbiakban: nyugdíjminimum) 450 %-át,
- ab) többszemélyes háztartás esetén a nyugdíjminimum 350 %-át”.

A családok jövedelem-növekedése következtében indokoltá vált, hogy a jövedelemhatárok emelésével megőrizzük a szociális lakbérfizetési lehetőséget a rászorult családok számára. Ennek érdekében **egyszemélyes háztartás esetén az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének (a továbbiakban: nyugdíjminimum) 550 %-át (156.750 Ft 128.250 Ft helyett), többszemélyes háztartás esetén a nyugdíjminimum 400 %-át (114.000 Ft 99.750 Ft helyett) javasoljuk megállapítani.**

4./ Az Ör. 51. § (1) bekezdése alapján a lakberek mértékét évente legalább egyszer – minden év december 31. napjáig – felül kell vizsgálni, amely felülvizsgálat a közgyűlés hatásköre.

2023. január 1-jétől a szociális, a költségelven és a piaci alapon történő lakásbérbeadás esetében 10%-os lakbéremelésre teszünk javaslatot, tekintettel a 2022-ben történt jelentős bér- és anyagár emelkedésekre. Szükséges, hogy fedezet képződjön a növekvő bér és anyagköltségekre, valamint a karbantartási költségek minél nagyobb hányadára és a társasházi felújítási alapokba befizetendő összegekre.

A bruttó 10%-os lakbéremeléssel 54 m<sup>2</sup>-es szociális lakbérű, belvárosi komfortos lakás esetén az emelés havi 2.376,- Ft-ot jelent, összkomfortos lakás esetén havi 2.754,- Ft-ot tesz ki. Nem belvárosi, hanem II. és III. övezet esetén a változás ennél még alacsonyabb, havi 2.004,- Ft-tól 2.592,- Ft-ig terjed. Költségelvű lakást bérlő esetén egy 54 m<sup>2</sup>-es lakásnál havi 4.374,- Ft emelés történne.

A lakbéremelés mértékénél figyelembe vettük, hogy hosszútávon kell kialakítani olyan lakás- és lakbérrendszert, ami biztosítja a lakásállomány állagának nemcsak a megőrzését, de minőségének javítását is. Várhatóan a családok jövedelem-növekedése biztosítja a költségnövekedés fedezetét.

Az Ör. hatályos 3. melléklete alapján az önkormányzati tulajdonú lakások fajlagos alaplakbérének mértéke jelenleg az alábbi:

<b>SZOCIÁLIS LAKBÉR</b>					
Övezet	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	szükséglakás
	Ft/m <sup>2</sup>				
I.	508	441	276	202	108
II.	475	408	239	169	102
III.	441	355	202	135	85
<b>KÖLTSÉGELVŰ LAKBÉR</b>					
811					Ft/ m <sup>2</sup>
<b>PIACI ELVŰ LAKBÉR</b>					
1231					Ft/ m <sup>2</sup>

Az Ör. 3. melléklete 2023. január 1-jétől az alábbiak szerint változna:

<b>SZOCIÁLIS LAKBÉR</b>					
Övezet	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	szükséglakás
	Ft/m <sup>2</sup>				
I.	559	485	304	222	119
II.	523	449	263	186	112
III.	485	391	222	149	94
<b>KÖLTSÉGELVŰ LAKBÉR</b>					
892					Ft/ m <sup>2</sup>
<b>PIACI ELVŰ LAKBÉR</b>					
1354					Ft/ m <sup>2</sup>

*Az előterjesztéssel kapcsolatban a bizottságok az alábbi határozatokat hozták:*

*Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 159/2022. (XII.05.) határozatával az előterjesztést megtárgyalta és 7 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.*

*A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 106/2022. (XII.05.) határozatával – 10 igen szavazattal, 4 tartózkodás mellett – az előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.*

*A Gazdasági Bizottság 157/2022. (XII.07.) határozatával az előterjesztést 13 igen, egyhangú szavazattal támogatta.*

*A Pénzügyi Bizottság 67/2022. (XII.08.) határozatával a rendelet-módosítást 8 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.*

*A Roma Nemzetiségi Önkormányzata Képviselő-testülete 42/2022. (XII.05.) határozatával az előterjesztéssel egyetért, elfogadásra ajánlja a Közgyűlésnek.*

***A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési, környezeti hatása, egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló és egyéb hatása:***

A rendelet módosítás elfogadásának társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása a lakásállomány minőségének javítása és az ehhez szükséges fedezet biztosítása a lakbérek emelése által. Környezeti hatása, egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló és egyéb közvetlen hatása nincs, de összességében pozitívan érinti az önkormányzat bérlakás-állományának helyzetét.

***A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:***

A rendelet módosítása szükséges a gyakorlati alkalmazhatóság megteremtéséhez, valamint az önkormányzati bérlakás-állomány fenntartásához. A lakbérek mértékének emelése csak az önkormányzati rendelet módosításának útján lehetséges, ennek hiányában továbbra is a korábban megállapított lakbérek maradnának hatályban.

***A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltételek:***

A rendelet alkalmazásához valamennyi feltétel rendelkezésre áll.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy szíveskedjen dönteni a lakásrendelet módosításáról

Zalaegerszeg, 2022. december 8.

  
**Balóczi Zoltán**  
polgármester



**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI.24.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)-(2) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. § (1) és (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1)-(2) és (4)-(5) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 54. § (1)-(3) bekezdésében, 58. § (1)-(3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 84. § (1) és (2) bekezdésében, 85/F. § (3) bekezdésében és 91/A. § 18. pontjában 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. §**

(1) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

**2. §**

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet

- a) 9. § (4) bekezdés a) pont aa) alpontjában a „450” szövegrész helyébe az „550” szöveg,
- b) 9. § (4) bekezdés a) pont ab) alpontjában a „350” szövegrész helyébe a „400” szöveg lép.

**3. §**

Hatályát veszti az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat 48. sora.

**4. §**

Ez a rendelet 2023. január 1-jén lép hatályba.

**Dr. Kovács Gábor**  
címetes főjegyző

**Balaicz Zoltán**  
polgármester

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

1. Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 1. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

(Sor-	Intézmény neve	Cím	Szobaszám	Alapterület)
1.	Zalaegerszegi Gazdasági Ellátó Szervezet	Úrhajós u. 2.	2	56

”

2. Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat 47. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

47.	Pázmány P. u. 17. fsz. 4.	1	24
-----	---------------------------	---	----

”

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

1. Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 3. mellékletében foglalt táblázat helyébe a következő rendelkezés lép:

<b>SZOCIÁLIS LAKBÉR</b>					
Övezet	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	szükséglakás
	Ft/m <sup>2</sup>				
I.	559	485	304	222	119
II.	523	449	263	186	112
III.	485	391	222	149	94
<b>KÖLTSÉGELVŰ LAKBÉR</b>					
892				Ft/ m <sup>2</sup>	
<b>PIACI ELVŰ LAKBÉR</b>					
1354					Ft/ m <sup>2</sup>

## Részletes indokolás

### Az 1. §-hoz

A 2. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 1. sorában a „Zalaegerszegi Egyesített Bölcsődék” megjelölés helyett a „Zalaegerszegi Gazdasági Ellátó Szervezet” megjelölés kerül alkalmazásra a vagyontaszteri és a számviteli megfelelés érdekében.

A 2. melléklet 2. pontjában formai hiba kerül kijavításra a színészlakások felsorolásánál.

A 3. mellékletben megállapításra kerül az önkormányzati tulajdonú lakások 2023. január 1-jétől hatályos fajlagos alaplakbérének mértéke.

### A 2. §-hoz

A jövedelemhatárok emelésével biztosítjuk a szociális lakbérfizetési lehetőséget a rászorult családok számára. Ennek érdekében egyszemélyes háztartás esetén az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 550 %-a, többszemélyes háztartás esetén a nyugdíjminimum 400 %-a 2023. január 1. napjától a jövedelemhatár.

### A 3. §-hoz és a 4. §-hoz

Hatályon kívül helyező és hatálybaléptető rendelkezést tartalmaz.