



# ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L.u.17-19. ☎ 92/502-106  
Email: mayor@zalaegerszeg.hu

.... napirendi pont

## ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése  
2024. december 12-i ülésére

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

**Előterjesztő:** Balaicz Zoltán polgármester

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

*dr. Babos István*

**Egyeztetve:** LÉSZ Kft-vel

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

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

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:** Közgazdasági Osztály  
Takácsné Simon Anita

*Takács*

**Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:** Önkormányzati Osztály  
dr. Sipos Erzsébet

*dr. Sipos Erzsébet*

## ***Tisztelt Közgyűlés!***

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI.24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) módosítása több ponton szükségessé vált a jogszabályoknak való megfelelés és a hatékony gyakorlati alkalmazhatóság érdekében.

1./ A harmadik országbeli állampolgárok beutazására és tartózkodására vonatkozó általános szabályokról szóló 2023. évi XC. törvény fogalommeghatározása alapján a „bevándoroltakra és letelepedettekre” szövegrész helyében „huzamos tartózkodási jogosultsággal rendelkezőkre” szöveg lép.

2./ Az Ör. 2. §-ában rögzített adatvédelmi rendelkezéseket kiegészítjük a Nemzeti Adatvédelmi és Információs szabadság Hatóság önkormányzati testületek működésének nyilvánosságáról szóló NAIH/2019/6273/3. számú tájékoztatója szerint: A természetes személy érintetteket a szerződéskötéskor, illetve ha ez nem történt meg, akkor az adatok kiadása előtt tájékoztatni kell az adataik továbbításáról, annak törvényes jogi aljáról, illetve a helyi önkormányzati rendeletben is rendelkezni kell a tájékoztatásról.

3./ A bérbeadás az Ör. 3. §-a szabályai alapján szociális, költségelvű, vagy piaci jelleggel történhet.

Az Ör. 9. § (4) bekezdés első fordulata szerint: „(4) **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 a szociális vetítési alap 600 %-át,
- ab) többszemélyes háztartás esetén a szociális vetítési alap 440 %-át”.

A családok jövedelem-növekedése következtében indokoltá vált, hogy 2025. január 1-jétől a jövedelemhatárok 10 %-os emelésével megőrizzük a szociális lakbérfizetési lehetőséget a rászorult családok számára. Ennek érdekében **egyszemélyes háztartás esetén a szociális vetítési alap 660 %-át (188.100 Ft 171.000 Ft helyett), többszemélyes háztartás esetén a szociális vetítési alap 484 %-át (137.940 Ft 125.400 Ft helyett)** javasoljuk megállapítani a **szociális rászorultság jövedelemhatáráként**.

A lakásbérbeadás jellege **költségelvűnek minősül**, ha a kijelölt bérlő nem minősül szociálisan rászorulónak, és az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a megállapítás és a felülvizsgálat évére megállapított, kedvezmények figyelembevételével számított nettó kereset összegét (jelenleg 436.100 Ft) és a rendelet a költségelvű bérbeadást lehetővé teszi.

A lakásbérbeadás jellege költségelvű, ha a lakásbérbeadás bérlőkijelölési jog alapján történt, illetve az önkormányzat közérdekű feladatellátás céljára biztosít lakásokat.

A lakásbérbeadás **piaci alapon** történik, ha a kijelölt bérlő egy főre jutó havi nettó jövedelme – a rendeletben meghatározott jövedelemszámítási időszak alapján – meghaladja a megállapítás és a felülvizsgálat évére megállapított, kedvezmények figyelembevételével számított nettó kereset összegét és az Ör. a piaci alapon történő bérbeadást lehetővé teszi. Piaci alapon történő lakásbérbeadásra pályázhat olyan személy is, aki egy főre jutó jövedelme alapján költségelvű jellegű lakásra lenne jogosult, de az adott lakás bérbevételéhez szükséges fizetőképességgel rendelkezik.

A piaci alapon történő lakásbérbeadás körének jövedelmi helyzet alapján történő bővítése szükségessé vált, miután a bérlőknek kialakult egy olyan rétege, ahol a nettó átlagkereset feletti egy főre jutó jövedelem áll rendelkezésre. A jövedelem nagysága egyrészt lehetővé teszi magasabb bérleti díj viselését, növelve a bérbeadó szervezet bevételeit, másrészt ezáltal ösztönözni kívánjuk a lakások forgását, és a saját tulajdonú ingatlanba vagy a magánbérletbe való továbblépést azoknak, akiknek a jövedelme ezt lehetővé teszi. Az így felszabaduló lakások a rászoruló családok számára bérbe adható lakások körét bővítenék. Az önkormányzati bérlakások piaci alapon számított bérleti díja még így is kedvezményes, a magánpiaci bérleti díjak alatt van kb. 20 %-kal.

4./ Az Ör. 18. § (2) bekezdésében a bérlőkijelölési jog határozatlan időre is megállapítható a határozott időre vagy valamely feltétel bekövetkezése esetére szóló megállapodások mellett, ami hosszú távú tervezhetőséget biztosít mindkét fél számára.

5./ Indokolt esetben (pl. egészségügyi okból) biztosítani kívánjuk az Ör. 29. §-ában a nyugdíjasházon belüli lakáscserét, azonban kizárólag azonos alapterülettel rendelkező vagy kisebb alapterületű lakás cseréjére vonatkozóan.

6./ A lakásbérleti jog meghosszabbítása a bérlő egy főre eső jövedelmétől függően történik az Ör. 38-39. §-ai alapján.

7./ Az Ör. 40. §-a szerint a jogosultsági feltételek fennállása esetén a polgármester a lakásbérleti jog – ha e rendelet másképpen nem rendelkezik – legfeljebb egy évvel történő meghosszabbításáról, a bérbeadás jellegének meghatározásával a szerződés megkötése érdekében értesíti a bérlőt és a bérbeadót. Amennyiben a bérlő nem köti meg a szerződést, a bérleti jogviszony megszűnik. A változtatással az eljárást egyszerűsítjük, miután megszüntetésre kerülne az ajánlattétel és a bérlő nyilatkoztatása.

8./ Az Ör. 50. §-a szerint a polgármester a határozatlan idejű bérleti jogviszonyoknál minden év december 31. napjáig hivatalból felülvizsgálja a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbért mérték szerinti fizetési kötelezettséget. A besorolást a felülvizsgálat határozza meg a jövedelmek alapján. Aki az igazolásokat határidőben, de legkésőbb a tárgyév november 30. napjáig nem teljesíti, eggyel kedvezőtlenebb jellegű kategóriába kap besorolást (pl. szociális helyett költségelvű, költségelvű helyett piaci alapú lakbért köteles fizetni).

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

2025. január 1-jétől a szociális, a költségelven és a piaci alapon történő lakásbérbeadás esetében 10 %-os változtatásra teszünk javaslatot, tekintettel a 2024-ban történt, illetve 2025-ben várható jelentős bér- és anyagár emelkedésekre. Szükséges, hogy fedezet képződjön az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok (lakások, egyéb helyiségek) után fizetendő társasházi felújítási és hibaelhárítási, karbantartási összegek fedezetéhez, a működtetési díj összegére, a várhatóan emelkedő anyagköltségek, saját dolgozói bérek fedezetére. 2025-ben a minimálbér esetében 9 %, a garantált bérminimum esetén pedig 7 % emelés realizálódik, de hároméves átlagban évi 12 %-os a minimálbér emelés.

A bruttó 10 %-os lakbéremelés egy 50 m<sup>2</sup>-es szociális lakbérű, belvárosi komfortos lakás esetén havi 2.600,- Ft-ot jelent, összkomfortos lakás esetén havi 3.000,- Ft-ot tesz ki. Nem belvárosi, hanem II. és III. övezet (pl. Kertváros vagy Landorhegy) esetén a változás ennél alacsonyabb, havi

2.100,- Ft-tól 2.850,- Ft-ig terjed. Költségelvű lakást bérlő esetén egy 50 m<sup>2</sup>-es lakásnál havi 4.800,- Ft emelés történne, piaci alapon történő lakásbérbeadás esetében havi 7.300,- Ft az emelés. A szociális alapon kiadott lakások átlagos bére 25.000 Ft/hó körül, a költségelvűeké 52.000 Ft/hó körül alakul, mely jelentős segítség a piaci lakásbérleti árakhoz képest a bérlők részére.

A közgyűlésnek fontos szempontként kell figyelembe vennie azt a tényt, hogy a lakásalap lakásfelújításokra költhető összege évről évre csökken, így a LÉSZ Kft-nek minden évben ehhez a lakberek emeléséből származó összeggel hozzá kell járulnia.

A lakbéremelés mértékénél fokozottan figyelembe vettük, hogy hosszútávon olyan lakás- és lakbérrendszert kell kialakítania a közgyűlésnek, ami biztosítja a lakásállomány állagának nemcsak a megőrzését, de minőségének javítását is. Felmérésünk szerint a bérlő családok jövedelemnövekedése 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.	604	524	328	240	129
II.	565	485	284	201	121
III.	524	422	240	161	102
<b>KÖLTSÉGELVŰ LAKBÉR</b>					
963					Ft/ m <sup>2</sup>
<b>PIACI ELVŰ LAKBÉR</b>					
1462					Ft/ m <sup>2</sup>

Az Ör. 3. melléklete **2025. január 1-jétől** az alábbiak szerint változna:

<b>SZOCIÁLIS LAKBÉR</b>					
Övezet	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	szükséglakás
	Ft/m <sup>2</sup>				
I.	664	576	361	264	142
II.	622	534	312	221	133
III.	576	464	264	177	112
<b>KÖLTSÉGELVŰ LAKBÉR</b>					
1059					Ft/ m <sup>2</sup>
<b>PIACI ELVŰ LAKBÉR</b>					
1608					Ft/ m <sup>2</sup>

*Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 149/2024. (XII.02.) határozatával az előterjesztést megtárgyalta és 11 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.*

*A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 105/2024. (XII.02.) határozatával – 11 igen, egyhangú szavazattal – az előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.*

*A Pénzügyi Bizottság 83/2024. (XII.03.) határozatával az előterjesztést 8 igen szavazattal és 3 tartózkodás mellett támogatta.*

*A Gazdasági Bizottság 145/2024. (XII.04.) határozatával az előterjesztést 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta.*

*Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Roma Nemzetiségi Önkormányzata Képviselőtestülete 55/2024. (XII.03.) határozatával az előterjesztéssel egyetért, elfogadásra ajánlja a Közgyűlésnek.*

*Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Horvát Nemzetiségi Önkormányzata Képviselőtestülete 27/2024. (XII.04.) 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 kezelése hatékonyságának javítása, minőségének javítása és az ehhez szükséges fedezet biztosítása a lakbérek emelése által. Környezeti hatása, egészségi következménye, és egyéb közvetlen hatása nincs, az adminisztratív terheket mérsékli, és 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 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, 2024. december 5.

***Balaicz Zoltán s. k.  
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. §**

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A rendelet személyi hatálya kiterjed Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata közigazgatási területén*

*lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező)*

„ab) huzamos tartózkodási jogosultsággal rendelkezőkre,”

**2. §**

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A természetes személy érintetteket a szerződéskötéskor, illetve ha ez nem történt meg, akkor az adatok kiadása előtt tájékoztatni kell az adataik továbbításáról, annak törvényes jogi alapról.”

**3. §**

(1) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 3. § (4) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A lakásbérbeadás jellege költségelvűnek minősül, ha)*

„a) a kijelölt bérlő

aa) nem minősül szociálisan rászoruló személynek,

- ab) egy főre jutó havi nettó jövedelme – a rendeletben meghatározott jövedelemszámítási időszak alapján – nem haladja meg a megállapítás és a felülvizsgálat évére megállapított, kedvezmények figyelembevételével számított nettó kereset összegét*  
*ac) és e rendelet a költségelví bérbeadást lehetővé teszi.”*

(2) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 3. § (4) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A lakásbérbeadás jellege költségelvűnek minősül, ha)  
„c) a lakásbérbeadás bérlőkijelölési jog alapján történt,”*

(3) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

*„(4a) A lakásbérbeadás piaci alapon történik, ha a kijelölt bérlő egy főre jutó havi nettó jövedelme – a rendeletben meghatározott jövedelemszámítási időszak alapján – meghaladja a megállapítás és a felülvizsgálat évére megállapított, kedvezmények figyelembevételével számított nettó kereset összegét és e rendelet a piaci alapon történő bérbeadást lehetővé teszi.”*

(4) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 3. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(5) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén bérlőkijelölésre akkor kerülhet sor, ha az igénylő és a vele együttköltöző személyek Magyarország területén beköltözhető lakás tulajdonjogával, haszonélvezetével nem rendelkeznek, kivéve, ha örökléssel szereztek meg olyan lakás tulajdonjogát, résztulajdonjogát, amelyben más tulajdonos, haszonélvező életvitelszerűen lakik.”*

(5) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő (5a) bekezdéssel egészül ki:

*„(5a) Költségelví és piaci bérbeadás esetén bérlőkijelölésre akkor kerülhet sor, ha az igénylő és a vele együttköltöző személyek helyben beköltözhető lakás tulajdonjogával, haszonélvezetével nem rendelkeznek, kivéve, ha örökléssel szereztek meg olyan lakás tulajdonjogát, résztulajdonjogát, amelyben más tulajdonos, haszonélvező életvitelszerűen lakik.”*

(6) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 3. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(6) Amennyiben a lakásbérbeadásra költségelven vagy piaci alapon került sor, akkor a bérleti jogviszony fennállása alatt vagy annak meghosszabbítása esetén a bérbeadás jellege költségelví vagy piaci marad az egy főre jutó havi nettó jövedelemtől függően.”*

(7) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A bérlőkijelölés a Platán sor 38., illetve a Mártírok u. 13-15. szám alatti épületekben található lakásokba költségelví vagy piaci jelleggel történhet.

(8) A bérlőkijelölés költségelven vagy piaci alapon történhet, ha a lakásbérbeadás pályázat nélkül a 15. § (1) bekezdés a)–b) és d)–e) pontjaiban meghatározottak szerint történt.”

#### 4. §

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Üresen álló önkormányzati lakás pályázat útján történő bérbeadása esetén a hivatalnak nyílt pályázati felhívást kell közzétenni a helyi sajtó útján, valamint a hivatal honlapján történő megjelentetéssel oly módon, hogy a felhívás közzétételének napja és a pályázat benyújtására megjelölt határidő utolsó napja között rendelkezésre álló idő 15 napnál kevesebb nem lehet.”

#### 5. §

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 9. § (4) bekezdés a) pont aa) és ab) alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(Szociálisan rászoruló az a személy, aki az alábbi feltételeknek együttesen megfelel:  
egy főre jutó havi nettó jövedelme – a rendeletben meghatározott jövedelemszámítási időszak alapján – nem haladja meg)*

- „aa) egyszemélyes háztartás esetén a szociális vetítési alap 660 %-át,
- ab) többszemélyes háztartás esetén a szociális vetítési alap 484 %-át,”

#### 6. §

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Költségelven történő lakásbérbeadásra az a személy nyújthat be pályázatot, aki

- a) a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel a csatolt jövedelem- és vagyonnyilatkozat alapján nem minősül szociálisan rászoruló személynek,
- b) egy főre jutó havi nettó jövedelme – a rendeletben meghatározott jövedelemszámítási időszak alapján – nem haladja meg a megállapítás és a felülvizsgálat évére megállapított, kedvezmények figyelembevételével számított nettó kereset összegét és
- c) Zalaegerszeg város közigazgatási területén legalább egy éve lakóhellyel, vagy legalább három éve tartózkodási hellyel rendelkezik. ”

#### 7. §

(1) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Piaci alapon történő lakásbérbeadásra pályázatot nyújthat be az a személy, aki egy főre jutó havi nettó jövedelme – a rendeletben meghatározott jövedelemszámítási időszak alapján – eléri a

megállapítás és a felülvizsgálat évére megállapított, kedvezmények figyelembevételével számított nettó kereset összegét.”

(2) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 14. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Piaci alapon történő lakásbérbeadásra pályázhat olyan személy is, aki egy főre jutó jövedelme alapján költségelví jellegű lakásra lenne jogosult, de az adott lakás bérbevételéhez szükséges fizetőképességgel rendelkezik.”

(3) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 14. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bérlő kijelölésénél és a bérleti idő megállapításánál a 12. § (6)–(9) bekezdéseiben meghatározott szabályokat kell értelemszerűen alkalmazni.”

### **8. §**

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetekben – e rendeletben meghatározott kivételektől eltekintve – a lakásbérbeadás csak költségelven vagy piaci alapon történhet.”

### **9. §**

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A megállapodásnak tartalmaznia kell:)*

„b) a bérlőkijelölési jog biztosításának időtartamát (határozatlan, határozott idő vagy valamely feltétel bekövetkezése),”

### **10. §**

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 29. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### **„29. §**

A bérlő indokolt esetben a nyugdíjsházon belül kizárólag azonos alapterülettel rendelkező vagy kisebb alapterületű lakásra történő cserét kezdeményezhet.”

### **11. §**

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 38. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Szociális helyzet alapján történt bérbeadás esetén, a határozott időre szóló bérleti jogviszony meghosszabbítható, de a továbbiakban csak költségelven vagy piaci alapon történhet a bérbeadás, ha a bérlő a szociális rászorultsági feltételeknek már nem felel meg, feltéve, hogy lakbértartozással, a külön szolgáltatásokkal kapcsolatos díjtartozással és közüzemi díjtartozással nem rendelkezik.”

## 12. §

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 39. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A költségelven vagy piaci alapon bérbe adott lakás határozott időre szóló bérleti jogviszonya meghosszabbítható, és a lakás a bérlő egy főre eső jövedelmétől függően ismételtlen költségelven vagy piaci alapon adható bérbe, feltéve, hogy a bérlő lakbértartozással, a külön szolgáltatásokkal kapcsolatos díjtartozással és közüzemi díjtartozással nem rendelkezik.”

## 13. §

(1) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 40. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A hivatal a lakásbérleti jogviszony lejárta előtt legalább 60 nappal hivatalból vizsgálja a 38–39. §-okban meghatározott feltételek fennállását, amelyhez a bérlő a 4–5. melléklet szerinti formanyomtatványon köteles adatokat, igazolásokat szolgáltatni.”

(2) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 40. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) A jogosultsági feltételek fennállása esetén a polgármester a lakásbérleti jog – ha e rendelet másképpen nem rendelkezik – legfeljebb egy évvel történő meghosszabbításáról, a bérbeadás jellegének meghatározásával a szerződés megkötése érdekében értesíti a bérlőt és a bérbeadót.

(4) Amennyiben a bérlő nem köti meg a szerződést, a 45. §-ban meghatározott szabályok szerint kell eljárni.”

(3) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 40. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) Nem történik felülvizsgálat

- a) a 3. § (3) bekezdés c)–d) pontjaiban meghatározott esetekben,
- b) ha a lakbérfizetési kötelezettség teljesítése előre, egyösszegben történt,
- c) ha a lakásbérbeadás ideje az egy évet nem haladja meg.”

## 14. §

(1) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 50. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A polgármester a határozatlan idejű bérleti jogviszonyoknál minden év december 31. napjáig hivatalból felülvizsgálja a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbérmérték szerinti fizetési kötelezettséget. ”

(2) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 50. § (5) bekezdés a)–c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(Amennyiben a bérlő az igazolási kötelezettségét)*

- „a) határidőben, de legkésőbb a tárgyév november 30. napjáig teljesíti, a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbérmértéket – a felülvizsgálat alapján - szociálisnak, költségelvűnek vagy piaci alapúnak kell minősíteni a tárgyévet követő év január 1. napjától,
- b) határidőben, de legkésőbb a tárgyév november 30. napjáig nem teljesíti, akkor a tárgyévet követő év január 1. napjától a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbérmértéket szociális bérbeadás esetén költségelvűnek kell minősíteni, költségelvű bérbeadás esetén piaci alapúnak kell minősíteni. Piaci alapon történt bérbeadás esetén a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbérmértéket piaci alapúnak kell minősíteni,
- c) határidőn túl, azaz tárgyév november 30. napját követően teljesíti, a felülvizsgálat alapján az egy főre eső jövedelemnek megfelelő bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbérmértéket az igazolási kötelezettség teljesítését követő második hó 1. napjától kell alkalmazni.”

## 15. §

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 55. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az a személy, aki az önkormányzati lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől lakáshasználati díjat köteles fizetni. A lakáshasználati díj összege a lakást használó személy részére a 3. § (3)–(4a) bekezdésében meghatározott szabályok figyelembevételével megállapítható alaplakbér összegével azonos.”

## 16. §

(1) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 3. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 4. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

(3) Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 7. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

## 17. §

Hatályát veszti az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet

- a) 3. § (4) bekezdés b) pontja,
- b) 39. § (2) bekezdése,

## 18. §

Ez a rendelet 2025. 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 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.	664	576	361	264	142
II.	622	534	312	221	133
III.	576	464	264	177	112
<b>KÖLTSÉGELVŰ LAKBÉR</b>					
1059				Ft/ m <sup>2</sup>	
<b>PIACI ELVŰ LAKBÉR</b>					
1608					Ft/ m <sup>2</sup>

”

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

1. Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 4. mellékletében foglalt táblázat „Nyugdíj és egyéb nyugdíjszerű ellátások, a hadigondozottak és nemzeti gondozottak pénzbeli ellátásai, a nemzeti helytállásért elnevezésű pótlék, az uniós rendeletek alapján külföldi szerv által folyósított egyéb azonos típusú ellátás” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

<b>(A jövedelem típusa</b>	<b>Az igénylő</b>	<b>Az igénylővel együttköltöző,</b>				<b>Összesen)</b>
Nyugellátás (például öregségi nyugdíj, özvegyi nyugdíj), megváltozott munkaképességű személyek ellátásai (például rokkantsági ellátás, rehabilitációs ellátás), a nyugellátások és egyes más ellátások emeléséről szóló kormányrendelet hatálya alá tartozó egyéb ellátások (például árvaellátás, szülői nyugdíj)						

”

„7. melléklet

**PÁLYÁZATI LAP szociális – költségelví – piaci alapú lakásbérbeadáshoz**

	<b>SZEMÉLYI ADATOK</b>	<b>IGÉNYLŐ</b>	<b>IGÉNYLŐ HÁZASTÁRSA</b>	
	Név (születési név is)			
	Születési hely és idő			
	Anyja neve			
	Családi állapota			
	Lakóhelye			
	Tartózkodási helye			
	Telefonszáma			
	Foglalkozása			
	Munkahelye			
	Lakásigénylés éve			
<b>AZ IGÉNYLŐVEL EGYÜTTKÖLTÖZŐ SZEMÉLYEK ADATAI</b>				
	Név	születési idő	rokoni kapcsolat	foglalkozás
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
<b>PÁLYÁZATI ADATOK</b>				
1.	Megpályázott lakás címe	Zalaegerszeg,		
2.	Alapterülete – alaplakbére és külön szolgáltatások díja	m <sup>2</sup>	Ft/hó	
3.	Fizetőképesség  (a legmagasabb vállalható lakbér és a külön	az összjövedelem %-a	Ft	

	szolgáltatás számított költsége)  mértéke és összege			
A fizetőképesség egyszemélyes háztartás esetén a nettó jövedelem 40 %-a, többszemélyes háztartás esetén az összjövedelem nettó 30%-a.				
4.	Egyösszegű vállalás (lakbér és külön  szolgáltatás számított költségének befizetése)	összege: ,- Ft	ideje: hónap	
<p><b>Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a pályázat benyújtását megelőző 6 hónapon belül közüzemi és gyermekétkeztetéssel kapcsolatos díjtartozásom nem állt fenn, továbbá a fentiekben közölt adatok a valóságnak megfelelnek. Hozzájárulok a pályázati lapon szereplő adatoknak a lakásügyi eljárásban történő felhasználásához, továbbá ahhoz, hogy a pályázati lapon szereplő adatokat az eljáró szerv ellenőrizze, arra vonatkozóan az illetékes intézmények, közszolgáltatást végző szervezetek nyilvántartásából adatokat szerezzon be, illetve azokat kezelje, valamint hogy azokat a pályázati eljárásban résztvevők megismerhessék.</b></p>				
Zalaegerszeg, 20				
az igénylő és vele együttköltöző nagykorú személyek <b>aláírása</b>				

”

## Általános indokolás

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI.24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) módosítása több ponton szükségessé vált a jogszabályoknak való megfelelés és a hatékony gyakorlati alkalmazhatóság érdekében. A rendelet módosítása szükséges a gyakorlati alkalmazhatóság megteremtéséhez, valamint az önkormányzati bérlakás-állomány fenntartásához.

## Részletes indokolás

### Az 1. §-hoz

A harmadik országbeli állampolgárok beutazására és tartózkodására vonatkozó általános szabályokról szóló 2023. évi XC. törvény fogalom meghatározása alapján a „bevándoroltakra és letelepedettekre” szövegrész helyében „huzamos tartózkodási jogosultsággal rendelkezőkre” szöveg lép.

### A 2. §-hoz

A rendelet adatvédelmi rendelkezéseit kiegészítjük a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság önkormányzati testületek működésének nyilvánosságáról szóló NAIH/2019/6273/3. számú tájékoztatója szerint: A természetes személy érintetteket a szerződéskötéskor, illetve ha ez nem történt meg, akkor az adatok kiadása előtt tájékoztatni kell az adataik továbbításáról, annak törvényes jogi alapról, illetve a helyi önkormányzati rendeletben is rendelkezni kell a tájékoztatásról.

### A 3–7. §-hoz

A bérbeadás szociális, költségelvű, vagy piaci jelleggel történhet. Ha a bérlő nem felel meg a szociális rászorultsági feltételeknek, a bérbeadás az egy főre eső jövedelemtől függ a megállapítás és a felülvizsgálat évére megállapított, kedvezmények figyelembevételével számított nettó kereset összegét tekintve határösszegnek.

### A 8. §-hoz

A bérlőkijelölési jog határozatlan időre is megállapítható a határozott időre vagy valamely feltétel bekövetkezése esetére szóló megállapodások mellett, ami hosszú távú tervezhetőséget biztosít mindkét fél számára.

### A 9. §-hoz

Indokolt esetben (pl. egészségügyi okból) lehetőség nyílik a nyugdíjasházon belüli lakáscserére, azonban kizárólag azonos alapterülettel rendelkező vagy kisebb alapterületű lakásra történő cserére vonatkozóan.

### A 10. §-hoz és a 11. §-hoz

A lakásbérleti jog meghosszabbítása a bérlő egy főre eső jövedelmétől függően történik.

#### **A 12. §-hoz**

A jogosultsági feltételek fennállása esetén a polgármester a lakásbérleti jog – ha e rendelet másképpen nem rendelkezik – legfeljebb egy évvel történő meghosszabbításáról, a bérbeadás jellegének meghatározásával a szerződés megkötése érdekében értesíti a bérlőt és a bérbeadót. Amennyiben a bérlő nem köti meg a szerződést, a bérleti jogviszony megszűnik. A változtatással az adminisztratív eljárás egyszerűsödik, miután megszüntetésre kerül az ajánlattétel és a bérlő nyilatkozatása.

#### **A 13. §-hoz és a 14. §-hoz**

Az éves felülvizsgálat és a lakáshasználati díj megállapítás is leköveti a bérbeadás szociális, költségelvű és piaci alapú jellegét.

#### **A 15. §-hoz és az 1. melléklethez**

Az önkormányzati tulajdonú lakások fajlagos alaplakbérének mértéke a várható költség- és bérnövekedés összegeinek figyelembevételével került meghatározásra.

#### **A 16. §-hoz**

A családok jövedelem-növekedése következtében indokoltá vált, hogy 2025. január 1-jétől a jövedelemhatárok 10 %-os emelésével megőrizzük a szociális lakbérfizetési lehetőséget a rászorult családok számára.

#### **A 17. §-hoz és a 18. §-hoz**

Hatályon kívül helyező és hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.

#### **A 2. melléklethez**

Nyugellátások és egyes más ellátások emeléséről szóló kormányrendelet alapján fogalmi tisztázás történik.

#### **A 3. melléklethez**

A pályázati adatlapon megjelenik a fizetőképesség definíciója és pontosításra került az adatkezelési felhatalmazó nyilatkozat.