



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-105
Email: mayor@zalaegerszeg.hu

.... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2025. december 11-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

Egyeztetve: LÉSZ Kft-vel

Tárgyalta: Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot 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

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály
dr. Székely Gabriella

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 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 660 %-át,

ab) többszemélyes háztartás esetén a szociális vetítési alap 484 %-át”.

A családok jövedelem-növekedése következtében indokoltá vált, hogy 2026. január 1-jétől a jövedelemhatárok emelésével megőrizzük a szociális lakbérfizetési lehetőséget a rászorult családok számára. Ennek érdekében **egyszemélyes háztartás esetén a szociális vetítési alap 750 %-át (213.750 Ft 188.100 Ft helyett), többszemélyes háztartás esetén a szociális vetítési alap 530 %-át (151.050 Ft 137.940 Ft helyett)** javasoljuk megállapítani a **szociális rászorultság jövedelemhatáraként**.

2./ A lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén szükséges intézkedések (cserelakás felajánlása, illetve pénzbeli térítés megállapítása) az Ör. 1. § (3) bekezdés c) pont ce)-cf) alpontjaiban a polgármester hatáskörébe vannak utalva, amivel nem volt összhangban az Ör. 56. § (2) bekezdése. A módosítás pontosítja a rendelet szövegét.

3./ Az Ör. 69. § (9) bekezdésében lakáselidegenítés esetén **az adásvételi szerződés megkötésének határideje** az elfogadó nyilatkozat átadásától (megérkezésétől) számított **30 napról 60 napra módosul**, miután a rövidebb határidőben valószínűleg nem bonyolítható le a hitelfelvétel, amennyiben banki hitel szükséges a vevő részéről a lakás megvásárlásához.

4./ Az Ör. 76. § (2) bekezdés 2. pontjában meghatározott **vagyon fogalmában megduplázásra kerülnek a szociális rászorultság megállapításánál figyelembe vett jelenlegi összeghatárok**. Eszerint vagyon az a hasznosítható ingatlan, jármű, vagyoni értékű jog, továbbá pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt - jövedelemként figyelembe nem vett - összeg, amelynek

a) külön-külön számított forgalmi értéke, illetve összege a szociális vetítési alap összegének nyolcvanszorosát **(2. 280.000 Ft 1.140.000 Ft helyett)**, vagy

b) együttes forgalmi értéke, illetve összege a szociális vetítési alap összegének százhatvanszorosát **(4.560.000 Ft 2.280.000 Ft helyett)**

meghaladja.

További módosítás, hogy **nem minősül hasznosítható vagyonnak az az ingatlan, amelyen az érintettnek nem áll fenn többségi tulajdona**. A módosítás indoka, hogy gyakorlatilag nincs vagy minimális a lehetősége az ingatlantulajdonosnak, ha nincs többségi tulajdona, hogy hasznosítsa az ingatlanrészét, ezért indokolatlan ezt a hátrányára felróni.

5./ 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.

2026. január 1-jétől a szociális, a költségelven és a piaci alapon történő lakásbérbeadás esetében 10 %-os változtatásra teszünk javaslatot, tekintettel a 2025-ben történt, illetve 2026-ban 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 működtetői díj összegére, a várhatóan emelkedő anyagköltségek, saját dolgozói bérek fedezetére.

A bruttó 10 %-os lakbéremelés egy 50 m²-es szociális lakbérű, belvárosi komfortos lakás esetén mintegy havi 3.800,- Ft-ot jelent, összkomfortos lakás esetén havi 4.400,- Ft-ot tesz ki. Nem belvárosi, hanem II. és III. övezet (pl. Kertváros vagy Lándorhegy) esetén a változás ennél alacsonyabb, havi 2.500,- Ft-tól 3.500,- Ft-ig terjed. Költségelvű lakást bérlő esetén egy 50 m²-es lakásnál havi 5.300,- Ft emelés történne, piaci alapon történő lakásbérbeadás esetében havi 8.050,- Ft az emelés.

A szociális alapon kiadott lakások átlagos bére 28.000 Ft/hó körül, a költségelvűeké 55.000 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 kialakítani a közgyűlésnek, ami biztosítja a lakásállomány állagának nemcsak a megőrzését, de minőségének javítását is. Felmérésünk szerint a bérlő családok jövedelem-növekedése biztosítja a költségnövekedés fedezetét.

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

SZOCIÁLIS LAKBÉR					
Övezet	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	szükség lakás
Ft/m ²					
I.	664	576	361	264	142
II.	622	534	312	221	133
III.	576	464	264	177	112
KÖLTSÉGE LVŰ LAKBÉR					
1059					Ft/ m ²
PIACI ELVŰ LAKBÉR					
1608					Ft/ m ²

Az Ör. 3. melléklete 2026. január 1-jétől az alábbiak szerint változna:

SZOCIÁLIS LAKBÉR					
Övezet	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	szükséglakás
Ft/m ²					
I.	730	634	397	290	156
II.	684	587	343	243	146
III.	634	510	290	195	123
KÖLTSÉGVÉLVŐ LAKBÉR					
1165					Ft/ m ²
PIACI ELVŐ LAKBÉR					
1769					Ft/ m ²

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 216/2025. (XII.01.) határozatával az előterjesztést megtárgyalta és 9 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 105/2025. (XII.01.) határozatával – 13 igen, egyhangú szavazattal – az előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Pénzügyi Bizottság 97/2025. (XII.02.) határozatával a rendelet-módosítást 12 igen szavazattal, 2 tartózkodás mellett közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Gazdasági Bizottság 172/2025. (XII.03.) határozatával az előterjesztést 9 igen szavazattal és 1 tartózkodás mellett támogatja.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Roma Nemzetiségi Önkormányzata Képviselőtestülete 41/2025. (XII.03.) határozatával „Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI.24) önkormányzati rendelet módosítása” című előterjesztéssel egyetért, elfogadásra ajánlja a Közgyűlésnek.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Horvát Nemzetiségi Önkormányzata Képviselőtestülete 57/2025. (XII.01.) határozatával „Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI.24) önkormányzati rendelet módosítása” című 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 elősegítése, 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, 2025. december 4.



[Handwritten signature]
Balaicz Zoltán
polgármester

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

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

[1] Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata módosítja a szociális rászorultság jövedelemhatárát, a vagyoni értékhatárokat és megállapítja az önkormányzati tulajdonú lakások 2026. évi fajlagos alaplakbérét.

[2] 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 9. § (4) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(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 750 %-át,
- ab) több személyes háztartás esetén a szociális vetítési alap 530 %-át,”

2. §

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 56. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A cserelakás felajánlásáról, továbbá a pénzbeli térítés összegének megállapításáról a polgármester dönt.”

3. §

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 69. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Az adásvételi szerződést az eladási ajánlatot elfogadó vevővel az eladásra már előkészített, társasházzá alakított, illetve önálló helyrajzi számmal rendelkező, földhivatalnál bejegyzett, rendezett jogi helyzetű lakás esetén az elfogadó nyilatkozat átadásától (megérkezésétől) számított 60 napon belül meg kell kötni.”

4. §

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 47/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelet 76. § (2) bekezdés 2. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában)

„2. *vagyon*: az a hasznosítható ingatlan, jármű, vagyoni értékű jog, továbbá pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt - jövedelemként figyelembe nem vett - összeg, amelynek

a) külön-külön számított forgalmi értéke, illetve összege a szociális vetítési alap összegének nyolcvanszorosát, vagy

b) együttes forgalmi értéke, illetve összege a szociális vetítési alap összegének százhatvanszorosát

meghaladja. A vagyoni helyzet vizsgálata során a lízingelt dolgon fennálló használati jog meghatározott időre szóló vagyoni értékű jognak minősül, és értékének meghatározására az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72. §-ának (2) bekezdése az irányadó. A vagyon különösen akkor hasznosítható, ha elidegeníthető, bérbe, használatba, haszonbérbe adható, megterhelhető, biztosítékkul adható, vállalkozásba vihető vagy a vagyon hasznosításból jövedelem származik, vagy származhatna. Nem minősül hasznosítható vagyonnak az az ingatlan, amelyen az érintettnek nem áll fenn többségi tulajdona. Nem minősül vagyonnak az a gépjármű, amelyet súlyos mozgáskorlátozottságra tekintettel tartanak fenn. Amennyiben az igénylő vagy a bérlő vagyonnyilatkozatra kötelezett, és az abban foglalt vagyon forgalmi értéke vitatható, a hivatal ingatlan esetén a Nemzeti Adó- és Vámhivatal ingatlan fekvése szerint illetékes igazgatósága, vagy az ingatlan fekvése szerinti önkormányzati adóhatóság megkeresésével, vagyoni értékű jog esetén a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes igazgatósága megkeresésével, jármű esetén független szakértő bevonásával állapítja meg a vagyon forgalmi értékét.”

5. §

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

6. §

Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba.

Balaicz Zoltán
polgármester

Dr. Kovács Gábor
címzetes főjegyző

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:

SZOCIÁLIS LAKBÉR						
Övezet	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli		szükséglakás
	Ft/m ²					
I.	730	634	397	290		156
II.	684	587	343	243		146
III.	634	510	290	195		123
KÖLTSÉGEKVŐ LAKBÉR						
1165					Ft/ m ²	
PIACI ELVŐ LAKBÉR						
1769						Ft/ m ²

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.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A jövedelemhatárok emeléséről rendelkezik.

A 2. §-hoz

A lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén szükséges intézkedések megtételéhez szükséges hatáskört állapítja meg.

A 3. §-hoz

Lakáselidegenítés esetére az adásvételi szerződés megkötésének határidejét módosítja.

A 4. §-hoz

A vagyon fogalmát módosítja.

Az 5. §-hoz és az 1. melléklethez

Az önkormányzati tulajdonú lakások fajlagos alaplakbérének mértékét tartalmazza.

A 6. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.