

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete  
8100 Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.  
Tel.: (88) 592-660 Pf.: 76 Fax: 88) 592-676  
e-mail: varpalota@varpalota.hu

116.

## **ELŐTERJESZTÉS**

Várpalota Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2022. szeptember 27-i ülésére

*A határozat-tervezet elfogadásához egyszerű többség szükséges!*

**Tárgy:** Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérére mértékének felülvizsgálata

**Előterjesztő:** Campanari-Talabér Márta polgármester


**Előkészítő:** Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző  
Hatósági Iroda

**Az előterjesztést megtárgyalta:**

Gazdasági Bizottság  
Jogi és Ügyrendi Bizottság

*A határozat-tervezet törvényességi szempontból megfelel.*

**Ellenőrizte:**

  
**Bérczes Beáta**  
jogi előadó

  
**Sándor Tamás**  
aljegyző

  
**dr. Ignácz Anita Éva**  
jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, a külön szolgáltatás díjáról és az önkormányzati lakbértámogatásról szóló 35/2010. (IX. 14.) önkormányzati rendelet 4. § (5) bekezdése alapján a Képviselő-testület minden év szeptember 30-ig felülvizsgálja a lakbér mértékét.

A koronavírus-világjárvány miatt hirdetett veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény (a továbbiakban: Átmeneti tv.) 147.§ (1) bekezdése alapján a koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges gazdasági intézkedésről szóló 603/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) hatálybalépésének napjától (2020. december 19.) 2022. június 30. napjáig a helyi önkormányzat új díjat nem vezethetett be, új díjat nem állapíthatott meg, meglévő díjat új kötelezeti körre nem terjeszthetett ki.

Az Átmeneti tv. és a Korm. rendelet rendelkezései alapján a 2021. évben bérleti díj emelés nem történt.

A lakbér összege 2016. január 01-jétől az alábbiak szerint alakult:

1. Összkomfortos lakás	530 Ft/m <sup>2</sup> /hó
2. Komfortos lakás	450 Ft/m <sup>2</sup> /hó
3. Félkomfortos lakás	300 Ft/m <sup>2</sup> /hó
4. Komfort nélküli lakás	155 Ft/m <sup>2</sup> /hó

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokban élő bérlők szociális helyzete különböző. Ez idáig a lakbér mértékénél ugyanaz a Ft/m<sup>2</sup> ár volt megállapítva függetlenül attól, hogy a Bérlő szociális alapon, közérdekű feladatok megoldása érdekében, bérlő-kiválasztási jog alapján kötött bérleti szerződést Önkormányzatunkkal. Szükségessé vált egy olyan rendszer kialakítása, ahol a fizetendő lakbér differenciáltabban kerülne megállapításra.

Célszerű a továbbiakban a lakáshasználati jogcímek alapján történő kategóriák bevezetése és annak megfelelően hozzárendelni a fizetendő bérleti díjakat. Erre teszek javaslatot.

Jelenleg 13 bérlővel szociális helyzet, 5 bérlővel bérlő-kiválasztási jog alapján, 7 bérlővel közérdekű feladatok megoldása érdekében, 58 bérlővel pályázat útján van Önkormányzatunknak érvényes bérleti szerződése.

### **I. Javaslom a fizetendő lakbér megállapításánál:**

1./ A **szociális alapon** történő már meglévő és a továbbiakban kiutalásra kerülő lakások esetében a 2016. január 1-jétől megállapított bérleti díj változatlanul hagyását.

2./ A **„bérlő-kiválasztási jog** „valamint a **„közérdekű feladatok megoldása érdekében”** jogcímek alapján kiutalt lakások esetében az alábbi összegeket javaslom elfogadni:

1. Összkomfortos lakás	600 Ft/m <sup>2</sup> /hó
2. Komfortos lakás	500 Ft/m <sup>2</sup> /hó
3. Félkomfortos lakás	350 Ft/m <sup>2</sup> /hó
4. Komfort nélküli lakás	200 Ft/m <sup>2</sup> /hó

Ezek az összegek a szociális alapon történő lakáskiutalásokhoz képest 10-15 %-os emelést tartalmaznak m<sup>2</sup>-ként és ehhez adódna hozzá még az üzemeltetési költségelőleg összege.

3./ A **pályázat útján** bérbe adott lakásoknál az alábbi összegeket, mint minimum kikiáltási árat javaslom elfogadni:

1. Összkomfortos lakás	900 Ft/m <sup>2</sup> /hó
2. Komfortos lakás	800 Ft/m <sup>2</sup> /hó
3. Félkomfortos lakás	600 Ft/m <sup>2</sup> /hó
4. Komfort nélküli lakás	400 Ft/m <sup>2</sup> /hó

A bevezetőmben közölt adatok alapján megállapítható, hogy a piaci alapon bérbe adott lakások aránya magasan meghaladja a többi kategóriát, ennek megfelelően a piaci alapon bérlő személyek által fizetett lakbér összege is jóval magasabb, mint a rendeletben eddig szabályozott lakbér összege. Ugyanakkor az eltelt 6 évben az ingatlanpiacon kialakult árrobbanás, a társasházakban fizetendő közös költség összegének növekedése megköveteli a fizetendő bérleti díjak összegének aktualizálását, a piaci viszonyokhoz történő igazításukat.

A pályázat útján történő bérbeadás esetén nincs külön fizetendő üzemeltetési költségelőleg, az Önkormányzat a pályázat kiírásakor ennek figyelembevételével határozza meg a kikiáltási árat, azaz a fizetendő bérleti díj tartalmazza az üzemeltetési költségelőleget.

A pályázat útján bérbe adni kívánt lakásoknál a pályázat kiírásakor meghatározott „lakbér” összegéből fizeti az Önkormányzat a társasházaknak a közös költséget a lakásai és a helyiségei után.

## **II. Javaslom a fizetendő költségelőleg meghatározásánál az alábbi összegek megállapítását:**

1. Összkomfortos lakás, fűtött lépcsőház	175 Ft/m <sup>2</sup> /hó
2. Összkomfortos lakás, egyéb	140 Ft/m <sup>2</sup> /hó
3. Komfortos lakás	140 Ft/m <sup>2</sup> /hó
4. Félkomfortos lakás	140 Ft/m <sup>2</sup> /hó
5. Komfort nélküli lakás	140 Ft/m <sup>2</sup> /hó

A rendelet 5. melléklete tartalmazza az üzemeltetési költségelőleg mértékét, mely összeggel növelve kerül meghatározásra és kiszámlázásra a fizetendő lakbér összege.

Az üzemeltetési költségelőleg összegek 2013. szeptember 1-jétől kerültek meghatározásra, az alábbiak szerint, azóta emelés nem történt.

1. Összkomfortos lakás, fűtött lépcsőház	145 Ft/m <sup>2</sup> /hó
2. Összkomfortos lakás, egyéb	115 Ft/m <sup>2</sup> /hó
3. Komfortos lakás	115 Ft/m <sup>2</sup> /hó
4. Félkomfortos lakás	115 Ft/m <sup>2</sup> /hó
5. Komfort nélküli lakás	115 Ft/m <sup>2</sup> /hó

Tekintettel az elmúlt években történt „közös költség” összegének emelkedésére, a már megállapított üzemelési költségelőleg összegének a táblázat szerinti mintegy 20 %-os emelését javasoltam.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, döntésének meghozatalára!

Várpalota, 2022. szeptember 3.

  
**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testület  
8100 Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.  
Tel.: (88) 592-660 Pf.: 76 Fax: 88) 592-676  
e-mail: varpalota@varpalota.hu

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete a 2022. szeptember 27-i ülésén a következő határozatot hozta:

**.../2022. (IX. 27.) képviselő-testületi  
h a t á r o z a t**

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének mértékét, valamint az üzemeltetési költségelőleg összegét 2023. január 1-jétől az az alábbiak szerint állapítja meg:

**I./ A szociális alapon, törvényi kötelezettség, vagy másik lakás juttatására vállalt kötelezettség alapján, valamint krízishelyzetbe került személyek, mint bérlők esetén a fizetendő lakbér:**

1. Összkomfortos lakás	530 Ft/m <sup>2</sup> /hó
2. Komfortos lakás	450 Ft/m <sup>2</sup> /hó
3. Félkomfortos lakás	300 Ft/m <sup>2</sup> /hó
4. Komfort nélküli lakás	155 Ft/m <sup>2</sup> /hó

**II./ A bérlő-kiválasztási jog, valamint a közérdekű feladatok megoldása érdekében történt lakáskiutalás esetén a fizetendő lakbér:**

1. Összkomfortos lakás	600 Ft/m <sup>2</sup> /hó
2. Komfortos lakás	500 Ft/m <sup>2</sup> /hó
3. Félkomfortos lakás	350 Ft/m <sup>2</sup> /hó
4. Komfort nélküli lakás	200 Ft/m <sup>2</sup> /hó

**III./ A pályázaton meghirdetett lakásoknál az alábbi négyzetméterenként minimum fizetendő lakbér a kikiáltási ár:**

1. Összkomfortos lakás	900 Ft/m <sup>2</sup> /hó
2. Komfortos lakás	800 Ft/m <sup>2</sup> /hó
3. Félkomfortos lakás	600 Ft/m <sup>2</sup> /hó
4. Komfort nélküli lakás	400 Ft/m <sup>2</sup> /hó

**IV./ Az üzemeltetési költségelőleg:**

1. Összkomfortos lakás, fűtött lépcsőház	175 Ft/m <sup>2</sup> /hó
2. Összkomfortos lakás, egyéb	140 Ft/m <sup>2</sup> /hó
3. Komfortos lakás	140 Ft/m <sup>2</sup> /hó
4. Félkomfortos lakás	140 Ft/m <sup>2</sup> /hó
5. Komfort nélküli lakás	140 Ft/m <sup>2</sup> /hó

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, a külön szolgáltatás díjáról és az önkormányzati lakbértámogatásról szóló 35/2010. (IX. 14.) önkormányzat rendelet 1. és 5. mellékletének – a lakbér és üzemeltetési költségelőleg mértékéről szóló - módosítását nyújtsa be a 2022. november havi képviselő-testületi ülésére.

**Határidő:** 2022. november havi képviselő-testületi ülés

**Felelős:** Campanari-Talabér Márta polgármester

**A végrehajtásban közreműködik:** Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

V á r p a l o t a , 2022. szeptember 27.

**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

**dr. Ignácz Anita Éva**  
jegyző