

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

ELŐTERJESZTÉS

Várpalota Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. szeptember 21. ülésére

A határozat-tervezet elfogadásához egyszerű többség szükséges!

Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéré mértékének felülvizsgálata

Előterjesztő: Campanari-Talabér Márta polgármester

Előkészítő: Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést megtárgyalta:

Humán Erőforrás Bizottság
Gazdasági Bizottság
Pénzügyi 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 jelenleg lakott, szociális helyzet alapján bérbe adott lakások száma: 6 db. Közérdekű, valamint bérlő-kiválasztási jog alapján lakott lakások száma: 21 db, pályázat útján bérbe adott lakások száma: 58 db.

A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások közül összkomfortos komfortfokozatú: 3 db, ebből 2 db a Dankó u. 16/V-ban, 1 db lakás pedig a Készenléti lakótelepen található. Komfortos komfortfokozatú lakás 2 db, komfort nélküli lakás 1 db.

A közérdekű és a bérlőkiválasztás alapján bérbe adott ingatlanok közül összkomfortos komfortfokozatú bérlakás: 13 db, melyből 2 db a Dankó u. 16/V-ben található. Komfortos komfortfokozatú bérlakás 7 db, félkomfortos 1 db.

A bérlőkiválasztási jog, valamint a közérdekű feladatok megoldása érdekében bérbe adott ingatlanok közül 6 kivétellel valamennyi belvároson kívüli.

Pályázaton meghirdetett lakások közül összkomfortos komfortfokozatú 28 db. Ebből 24 db a Dankó u. 16/V-ben található. Tési dombon a Körnöcbánya-Liliom-Rákóczi u.- Tábormező utcában: 1-1-1-1 db lakás.

Pályázaton bérbe adott komfortos komfortfokozatú lakások száma 27 db. Ebből a Munkácsy – Vasváriban utcában 13 db, Beszálló ltp-en 5 db, Rutsek utcában 2 db, Bakony utcában 2 db, Waldstein utcában 1 db, Erdődy Pálffy Tamás utcában 1db, Bátorok utcában 2 db, Tábormező utcában 1 db bérlakás található.

Pályázat útján bérbe adott félkomfortos komfortfokozatú lakás 3 db közül 2 db a Bátorok utcában, 1 db pedig az Erdődy Pálffy Tamás utcában található.

A pályázaton útján bérbe adott ingatlanok közül valamennyi belvároson kívüli.

Önkormányzatunk a lakások után a fizetendő lakbér és üzemeltetési költség összegét a rendeletben meghatározott lakbér és üzemeltetési költségelőleg mértéke alapján számolja ki.

A tavalyi évben a Képviselő-testület a 171/2025. (IX.25.) képviselő-testületi határozattal a fizetendő lakbér mértékét és az üzemeltetési költségelőleg mértékét változatlanul hagyta.

Az elmúlt években a lakásbérleti piacon jelentős áremelkedés volt tapasztalható, amely Várpalota városát is érintette.

A hatályos rendeletben rögzített díjtételek az elmúlt időszak gazdasági változásaihoz – különösen az inflációhoz, az üzemeltetési és fenntartási költségek növekedéséhez, valamint az ingatlanpiaci árak emelkedéséhez – nem igazodtak megfelelő mértékben. Ennek következtében az önkormányzati lakások bérleti díjai elmaradnak a helyi piaci viszonyoktól.

A rendelet módosításának célja a bérleti díjak reálisabb, a helyi piaci környezethez közelebb álló szintre történő igazítása, figyelemmel a műszaki lakásállomány fenntartható működtetésére, karbantartására és a hosszú távú ingatlangazdálkodási szempontokra.

A díjmódosítás nem kizárólag bevételnövelési célt szolgál, hanem az önkormányzati lakásgazdálkodás egyensúlyának megteremtését, valamint a lakásállomány műszaki állapota megőrzésének és fejlesztésének lehetőségét is.

Várpalotán a piaci alapon történő lakásbérlet átlagos négyzetméterára jelenleg 1.900-2.900 Ft/m²/hó között mozog a lakás méretétől, állapotától és elhelyezkedésétől függően. Ehhez képest a piaci alapon történő bérbeadásnál fizetendő bérleti díj összege az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, a külön szolgáltatás díjáról szóló 35/2010. (IX.14.) önkormányzati rendelet szerint az összkomfortos bérlakások esetében 900-1.400,- Ft/m², a bérlőkijelölési és közérdekből történő bérbeadások esetében ez az összeg 200-600 Ft/m² között mozog.

Tisztelt Képviselő-testület!

2027. január 01-jétől a szociálisan, valamint a krízishelyzet kialakulása miatt kiutalt lakások esetében a bérleti díj változatlanul hagyására, ugyanakkor a pályázaton történő értékesítés esetén a fizetendő bérleti díj 5%-os, a közérdekű és a bérlőkijelölési lakások bérleti díjának 20 %-os emelésére teszek javaslatot.

Fentieket figyelembe véve a fizetendő bérleti díj 2027. 01. 01-jétől az alábbiak szerint alakul:

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

Eddig fizetett		Fizetendő 2027. 01. 01. napjától (változatlan)
1. Összkomfortos lakás	530 Ft/m ² /hó	530 Ft/m ² /hó
2. Komfortos lakás	450 Ft/m ² /hó	450 Ft/m ² /hó
3. Félkomfortos lakás	300 Ft/m ² /hó	300 Ft/m ² /hó
4. Komfort nélküli lakás	155 Ft/m ² /hó	155 Ft/m ² /hó

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

Eddig fizetett		Fizetendő 2027. 01. 01. napjától
1. Összkomfortos lakás	600 Ft/m ² /hó	720 Ft/m ² /hó
2. Komfortos lakás	500 Ft/m ² /hó	600 Ft/m ² /hó
3. Félkomfortos lakás	350 Ft/m ² /hó	420 Ft/m ² /hó
4. Komfort nélküli lakás	200 Ft/m ² /hó	240 Ft/m ² /hó

III./Pályázaton meghirdetett lakások esetén fizetendő lakbér:

Eddig fizetett

Lakás komfortokozat	I. díjővezet	II. díjővezet	III. díjővezet
Összkomfortos lakás	1400	1200	900
Komfortos lakás	1100	1000	800
Félkomfortos lakás	800	750	600
Komfort nélküli lakás	600	500	400

Fizetendő 2027. 01.01. napjától

Lakás komfortokozat	I. díjővezet	II. díjővezet	III. díjővezet
Összkomfortos lakás	1470	1260	945
Komfortos lakás	1155	1050	840
Félkomfortos lakás	840	790	630
Komfort nélküli lakás	630	525	420

A rendelet 5. melléklete tartalmazza az üzemeltetési költségelőleg mértékét. Ezzel az összeggel növelve kell meghatározni és kiszámlázni a fizetendő lakbér összegét.

A bérlők által fizetett üzemeltetési költségelőleg, valamint az Önkormányzatunk által a társasházak részére megfizetett közös költség felülvizsgálata során megállapítható, hogy a befolyt összegek átlagosan 15%-kal alulmúlják a tényleges kiadásokat, így a keletkező különbözet megfizetése Önkormányzatunkat terheli.

Tisztelt Képviselő-testület!

Javaslom az üzemeltetési költségelőleg 2027. január 1-jétől történő 15 %-os emelését, aminek következtében az üzemeltetési költségelőleg tábla az alábbiak szerint alakul:

Jelenlegi üzemeltetési költségelőleg:

2027.01.01-jétől fizetendő:

Összkomfortos lakás, fűtött lépcsőház	185 Ft/m ² /hó	210 Ft/m ² /hó
Összkomfortos lakás, egyéb	160 Ft/m ² /hó	185 Ft/m ² /hó
Komfortos lakás	160 Ft/m ² /hó	185 Ft/m ² /hó
Félkomfortos lakás	160 Ft/m ² /hó	185 Ft/m ² /hó
Komfort nélküli lakás	160 Ft/m ² /hó	185 Ft/m ² /hó

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

Várpalota, 2026. szeptember 04.


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 2026. szeptember 24-i ülésén a következő határozatot hozta:

.../2026. (IX. 24.) képviselő-testületi
h a t á r o z a t

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, a külön szolgáltatás díjáról és az önkormányzati lakbértámogatásról szóló 35/2010. (IX. 14.) önkormányzati rendelet 4. § (5) bekezdésében foglalt jogkörében eljárva elhatározza, hogy 2027. január 1-jétől

- 1.) A szociális alapon, törvényi kötelezettség, vagy másik lakás juttatására vállalt kötelezettség alapján, valamint krízishelyzetbe került személyek, mint bérlők esetén a fizetendő lakbér összegét változatlanul hagyja.
- 2.) A pályázaton meghirdetett lakások esetén fizetendő lakbér összegét az alábbiak szerint határozza meg:

Pályázaton meghirdetett lakások esetén fizetendő lakbér Ft/hó/m²			
Lakás komfortozat	I. díjővezet	II. díjővezet	III. díjővezet
Összkomfortos lakás	1470	1260	945
Komfortos lakás	1155	1050	840
Félkomfortos lakás	840	790	630
Komfort nélküli lakás	630	525	420

- 3.) A bérlő-kiválasztási jog, valamint a közérdekű feladatok megoldása érdekében történt lakáskiutalás esetén a fizetendő lakbér összegét az alábbiak szerint határozza meg:

1. Összkomfortos lakás	720 Ft/m ² /hó
2. Komfortos lakás	600 Ft/m ² /hó
3. Félkomfortos lakás	420 Ft/m ² /hó
4. Komfort nélküli lakás	240 Ft/m ² /hó

- 4.) Az üzemeltetési költségelőleg mértékét 2027. január 1. napjától az alábbiak szerint állapítja meg:

1. Összkomfortos lakás, fűtött lépcsőház	210 Ft/m ² /hó
2. Összkomfortos lakás, egyéb	185 Ft/m ² /hó
3. Komfortos lakás	185, Ft/m ² /hó
4. Félkomfortos lakás	185 Ft/m ² /hó
Komfort nélküli lakás	185 Ft/m ² /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 2026. november havi Képviselő-testületi ülésére.

Határidő: 2026. november havi Képviselő-testületi ülésre

Felelős: Campanari-Talabér Márta polgármester

A végrehajtásban közreműködik:

Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

Marasztó Krisztina gazdálkodási ügyintéző

Várpalota, 2026 szeptember 24.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

dr. Ignáczi Anita Éva
jegyző