

**Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének**  
**43/2023. (XII. 11.)**  
**önkormányzati rendelete**

**a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv) végrehajtásáról szóló 49/1993. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) – (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) – (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3), (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (3) bekezdésében, 58. § (2) – (3) bekezdésében, 62. § (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1) – (2) bekezdésében, 84. § (1) – (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) végrehajtásáról szóló 49/1993. (XII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R) 7/C. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„7/C. § A rendelet 9. mellékletében felsorolt szolgálati lakások lakbérének mértékét e rendelet 7. mellékletének A) pontja határozza meg.”

**2. §**

A R. 7/E. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Csiky Gergely Színház és Kulturális Központ Nonprofit Kft.-vel szerződéses jogviszonyban állók elhelyezésére e rendelet 9. mellékletében felsorolt lakások szolgálnak.”

**3. §**

A R. a következő 7/G. §-al egészül ki:

„7/G. § (1) Piaci alapon hasznosítható lakóingatlanok körét a Népjóléti Bizottság egyedi döntéssel határozza meg.

(2) A lakóingatlanok határozott, legfeljebb 5 éves időtartamra adhatóak bérbe. A lakóingatlanok lakbérének mértékét e rendelet 7. mellékletének C) pontja határozza meg.

(3) A lakóingatlanok bérleti jogát a bérlő pályázat útján nyerheti el az önkormányzati vagyongazdálkodásról szóló 59/2012. (X.3.) önkormányzati rendelet nem lakás célú helyiségekre vonatkozó eljárási szabályainak alkalmazásával. A beérkezett pályázatokról -

szakértői munkacsoport javaslata alapján - a Polgármester jogosult dönteni. A bérlő 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő biztosíték megfizetésére köteles.”

#### **4. §**

A R. 4. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

#### **5. §**

A R. 7. melléklete helyébe e rendelet 2. melléklete lép.

#### **6. §**

A R. 9. melléklete helyébe e rendelet 3. melléklete lép.

#### **7. §**

- (1) Ez a rendelet 2024. január 1. napján lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti a R. 7/A. §-a és a 43. § (2) bekezdése.

**Kaposvár, 2023. november 30.**

**Szita Károly**  
polgármester

**dr. Csillag Gábor**  
jegyző

a 43/2023. (XII. 11.) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet

a 49/1993. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez

A bérlőkiválasztási jog térítési díja

	a térítési díj egy évre számított összege	a térítési díj egy hónapra számított összege
a./ egyszobás lakásnál	<b>796.500 Ft</b>	<b>66.380 Ft</b>
b./ másfél szobás lakásnál	<b>879.500 Ft</b>	<b>73.290 Ft</b>
c./ kétszobás lakásnál	<b>957.000 Ft</b>	<b>79.750 Ft</b>
d./ két és félszobás lakásnál	<b>1.121.500 Ft</b>	<b>93.460 Ft</b>
e./ háromszobás lakásnál	<b>1.280.000 Ft</b>	<b>106.670 Ft</b>

A díjak az általános forgalmi adót nem tartalmazzák.”

2. melléklet

a 43/2023. (XII. 11.) önkormányzati rendelethez

**Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének, valamint a nyugdíjasházban  
biztosított külön szolgáltatások díjának mértéke**

„A) Szociális jellegű bérlakások lakbérének mértéke, melyek az általános forgalmi adót nem tartalmazzák

Komfort fokozat	Övezet/mérték (Ft/m <sup>2</sup> /hó)							
	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.
1. Összkomfortos	473,2	366,1	366,1	366,1	366,1	311,5	311,5	366,1
2. Komfortos								
- gázfűtéses	421,6	317,7	317,7	317,7	317,7	260,0	260,0	317,7
- egyéb fűtési módú	336,9	265,9	265,9	265,9	265,9	230,3	230,3	265,9
3. Félkomfortos	127,1	127,1	127,1	127,1	127,1	127,1	127,1	127,1
4. Komfort nélküli	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3
5. Szükséglakás	71,9	71,9	71,9	71,9	71,9	71,9	71,9	71,9

B) A nyugdíjasház bérlői által fizetendő külön szolgáltatások díja: **10.500,- Ft/hó/fő**, mely díj az általános forgalmi adót nem tartalmazza.”

**C) Piaci alapú hasznosítás esetén alkalmazandó lakberek mértéke, melyek az általános forgalmi adót és a rezsit nem tartalmazzák**

Övezeti besorolás	Műszaki állapot, komfortfokozat, elhelyezkedés függvényében alkalmazható (szorzószám)	Bérleti díj alapmértéke (Ft/m <sup>2</sup> /hó)
6. melléklet I-IV. övezet	0,8-1	1.970,-Ft
6. melléklet V-VI. övezet	0,7-0,9	
Egyéb	0,6-0,8	

D) A költségalapon meghatározott lakbér induló éves összege az adott lakásra eső teljes nettó beruházási költség 4%+Áfa, mely lakbér évente a KSH adatai alapján az infláció mértékének megfelelően nő.

„Színházi” és szolgálati lakások, valamint eladási tilalom alatt álló lakóingatlanok

I. Csiky Gergely Színház és Kulturális Központ Nonprofit Kft. munkavállalóinak elhelyezésére szolgáló lakások

1. Bajcsy-Zs. u. 11. fsz. 1. (4 db lakrész), fsz.2.
2. Baross G. u. 25-27. I/6.
3. Baross G. u. 25-27. III/13.
4. Baross G. u. 25-27. III/14.
5. Baross G. u. 25-27. III/17.
6. Hunyadi J. u. 79. II/14.
7. Hunyadi J. u. 79. II/15.
8. Rákóczi tér 6. I-IV. emelet (24 db garzon)
9. Tallián Gy. köz 19. III/23.

II. Szolgálati lakások

A. Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. kezelésében levő lakások

1. Baross G. u. 25-27. I/1.
2. Baross G. u. 25-27. I/2.
3. Baross G. u. 25-27. IV./19.
4. Baross G. u. 25-27. IV./19.
5. Baross G. u. 25-27. IV/22.
6. Baross G. u. 25-27. IV/23.
7. Dózsa Gy. u. 2. I/4.-4.
8. Füredi u. 79. I/2.
9. Füredi u. 79. I/3.
10. Füredi u. 79. I/4.
11. Honvéd u. 21. VII/1.
12. Hunyadi J. u. 79. I/5.
13. Hunyadi J. u. 79. II/4.
14. Kanizsai u. 10. IV./4.
15. Kossuth tér 5. II/10.
16. Sávház III. lph. 5/25.
17. Sávház III. lph. 7/27.
18. Sávház III. lph 8/23.

B. Kaposvári Humánszolgáltatási Gondnokság kezelésében levő lakások

1. Erdősor u. 9.
2. Kaposfüredi u. 100/a.
3. Kisfaludy u. 26/a.
4. Kossuth L. u 48/a.
5. Kossuth L. u. 48/b.
6. Kossuth L. u. 48/c.
7. Pécsi u. 122.
8. Szent Imre u. 29/a.

9. Szent Imre u. 29/b.

C. Kaposvári Szakképzési Centrum kezelésében levő, Damjanich u. 17. szám alatti intézmény területén levő lakások

I. Eladási tilalom alatt álló lakóingatlanok:

Bárczi G. u. 4. (Nyugdíjasház)

Berzsenyi u. 2/b.

Berzsenyi u. 2/c.

Berzsenyi u. 4.

Berzsenyi u. 34-36.

Cseri u. 10.

Fő u. 34.

Fő u. 84. (Fecskeház)

Noszlopy G. u. 6.

Sávház

Zsigmondy R. u. 2.

**Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének  
43/2023. (XII. 11.)  
önkormányzati rendeletének indokolása**

**a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 49/1993. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról**

**Általános indokolás**

A rendelet megalkotásának indoka, hogy Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) – (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) – (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3), (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (3) bekezdésében, 58. § (2) – (3) bekezdésében, 62. § (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1) – (2) bekezdésében, 84. § (1) – (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a lakások és egyéb helyiségek bérbeadására vonatkozó helyi szabályokról rendeletet alkot, a rendeletet a feltételek változása esetén, valamint a Közgyűlés munkaterve szerint évente felülvizsgálja. Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata a bérlakások értékesítési feltételeit 2000. év óta nem változtatta. A megyei jogú városok elővásárlási joggal érintett bérlakásai értékesítése gyakorlatának áttekintése alapján indokolt a helyi szabályozás módosítása.

**Részletes indokolás**

**1. §-hoz**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) végrehajtásáról szóló 49/1993. (XII.15.) önkormányzati rendelet 9. mellékletének módosulása miatt szükséges az ezen mellékletre vonatkozó hivatkozások pontosítása.

**2. §-hoz**

A 9. számú melléklet újraszámozása miatt szükséges a korábbi rendelkezés módosítása ( e) pontra hivatkozás törlése).

**3. §-hoz**

A piaci alapon hasznosítható önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok bérbeadásának feltételei kerülnek meghatározásra.

**4. §-hoz**

A bérlőkiválasztási jog térítési díjai 2024. január 1-től 18,1 %-kal emelésre kerülnek. Az alkalmazandó díjakat a rendelet-tervezet 1. melléklete tartalmazza.

**5. §-hoz**

A szociális jellegű bérlakások lakbérének mértéke 12,0 %-kal, a nyugdíjasház bérlői által fizetendő külön szolgáltatások díja 9,4 %-kal emelkedik. Valamint megállapításra kerül a

piaci alapon hasznosítható lakóingatlanok lakbérének mértéke. A rendelkezés a 2024. január 1-től alkalmazandó díjakat tartalmazza.

#### **6. §-hoz**

Rögzítésre kerültek a színházi dolgozók elhelyezéséül szolgáló, valamint a szolgálati lakás körbe tartozó ingatlanok címei kezelőnkénti bontásban. Illetve meghatározásra került az eladási tilalom alatt álló lakóingatlanok köre.

#### **7. §-hoz**

A rendelet hatályba lépését, illetve rendelkezések hatályon kívül helyezését állapítja meg.