

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének
35/2025. (XII. 8.)
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

[1] A rendelet célja Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő szociális bérlakások 2026. január 1-től hatályos bérleti díjának, továbbá a Nyugdíjasházban fizetendő különszolgáltatás díjának meghatározása.

[2] Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat 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 7. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

2. §

Ez a rendelet 2026. január 1. napján lép hatályba.

Kaposvár, 2025. november 27.

Szita Károly
polgármester

dr. Csillag Gábor
jegyző

1. melléklet
a 35/2025. (XII. 8.) önkormányzati rendelethez

„7. melléklet
a 49/1993. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez

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

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

Komfort fokozat	Övezet/mérték (Ft/m ² /hó)							
	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.
1. Összkomfortos	577,8	447,0	447,0	447,0	447,0	380,4	380,4	447,0
2. Komfortos								
- gázfűtéses	514,8	387,9	387,9	387,9	387,9	317,5	317,5	387,9
- egyéb fűtési módú	411,4	324,6	324,6	324,6	324,6	281,2	281,2	324,6
3. Félkomfortos	155,2	155,2	155,2	155,2	155,2	155,2	155,2	155,2
4. Komfort nélküli	115,2	115,2	115,2	115,2	115,2	115,2	115,2	115,2
5. Szükséglakás	87,8	87,8	87,8	87,8	87,8	87,8	87,8	87,8

B) A nyugdíjasház bérlői által fizetendő külön szolgáltatások díja: **14.252,-** Ft/hó/fő, mely díj az általános forgalmi adót nem tartalmazza.”

C) A különszolgáltatásként biztosított víz- és csatornaszolgáltatás díjának megállapításánál alkalmazandó átalány mennyiség

	Átalány mennyiség
Távfűtött épületben levő lakóingatlan	3 m ³ /fő/hó
Nem távfűtött épületben levő lakóingatlan	4,5 m ³ /fő/hó

A félkomfortos, komfort nélküli és szükséglakásoknál az átalánymennyiség a táblázatban rögzített mennyiség 50 %-a.

D) 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 ² /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	

E) A költségalapon meghatározott lakbér induló éves összege az adott lakásra eső teljes nettó beruházási költség 4%+Áfa.”

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének
35/2025. (XII. 8.)
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 Önkormányzat 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.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A szociális jellegű bérlakások lakbérének mértéke 10,0 %-kal, a nyugdíjasház bérlői által fizetendő külön szolgáltatások díja 17,8 %-kal emelkedik. A rendelkezés a 2026. január 1-től alkalmazandó díjakat tartalmazza.

2. §-hoz

A rendelet hatályba lépését állapítja meg.