

ELŐTERJESZTÉS

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

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 49/1993. (XII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 4. melléklete rendelkezik a bérlokiválasztási jog térítési díjáról.

A Központi Statisztikai Hivatal legutóbbi, 2024. november hónapra, az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján kiadott kimutatása alapján a dél-dunántúli régióban a megyei jogú városokban a lakóingatlanok átlagos lakbére bruttó 3.053,-Ft/m².

Az aktuális, 2025. február havi jofogas.hu és ingatlan.com hirdetések alapján Kaposváron egy közepes műszaki állapotú, bútorozott lakást átlag bruttó 2.500,-Ft/m² áron hirdetnek.

A Lakásrendelet 4. melléklete alapján 2025. évben egy egyszobás (átlag 30 m²), bútorozatlan lakás esetében a bérlokiválasztásra jogosult által fizetendő térítési díj 73.000,-Ft+Áfa, azaz átlagosan bruttó 3.090,-Ft/m², valamint ezen felül a bérlőnek kell még megfizetnie a szociális alapú bérlakásokokra vonatkozó lakbért, mely átlagosan bruttó 480,-Ft/m², így összességében az adott lakás után fizetendő díj bruttó 3.570,-Ft/m².

Önkormányzati tulajdonú lakásaink esetében jelenleg bérlokiválasztási jogot gyakorlók mind állami szervezetrendszeren belüli, közfeladatot ellátó szervek, akik saját munkavállalóik részére biztosítanak ezen lehetőséggel lakhatást.

Ugyanakkor az önkormányzati tulajdonú, átlagos műszaki állapotú, illetve részlegesen felújításra szoruló lakások bútorozatlanul és gépesítés nélkül (csak beépített bútorokkal és központi berendezésekkel) kerülnek bérbeadásra.

Fentiekre tekintettel javaslom a bérlokiválasztási jog térítési díjának ~40%-os korrekcióját annak érdekében, hogy továbbra is valós alternatívát tudjon Önkormányzatunk biztosítani a piaci alapú albérlethez képest az állami szervezetrendszer dolgozóinak:

JAVASLAT	A térítési díj egy hónapra számított összege
egyszobás lakásnál	44.000,-Ft+Áfa
másfél szobás lakásnál	49.000,-Ft+Áfa
kétszobás lakásnál	53.000,-Ft+Áfa
két és félszobás lakásnál	62.000,-Ft+Áfa
háromszobás lakásnál	70.000,-Ft+Áfa

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a rendelet-tervezetet fogadja el.

Kaposvár, 2025. február 17.

dr. Csillag Gábor
jegyző

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének
.../2025. (.....)
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 a bérlőkiválasztási jog térítési díjának felülvizsgálata, annak érdekében, hogy Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata továbbra is valós alternatívát tudjon biztosítani a piaci alapú albérlethez képest az állami szervezetrendszer dolgozóinak.

[2] 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, 62. § (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (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 4. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

2.§ E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kaposvár, 2025. február 27.

Szita Károly
polgármester

dr. Csillag Gábor
jegyző

1. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati rendelethez

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

A bérlőkiválasztási jog térítési díja

	A térítési díj egy hónapra számított összege
egyszobás lakásnál	44.000,-Ft
másfél szobás lakásnál	49.000,-Ft
kétszobás lakásnál	53.000,-Ft
két és félszobás lakásnál	62.000,-Ft
háromszobás lakásnál	70.000,-Ft

A díjak az általános forgalmi adót nem tartalmazzák.

**Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének
...../2025. (.....)**

önkormányzati rendeletének indokolása

**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**

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, 62. § (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (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 az adottságok, körülmények változása miatt, valamint a jogszabályszerkesztésre vonatkozó központi rendelkezések figyelembevételével időszakosan felülvizsgálja.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A bérlőkiválasztási jog térítési díját határozza meg.

2. §-hoz

A rendelet hatályba lépését állapítja meg.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:		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		
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
Nincs.	Van, a térítési díj korrekciója alapján várható további szerződéskötésekre tekintettel, bevételnövekedés	nincs	nincs	nincs
A rendelet megalkotása szükséges, mert: a térítési díj jelenlegi mértéke nincs összhangban a piaci viszonyokkal.				
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: A bérlőkiválasztási jog megváltása lehetőségének kiüresedése.				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi:	Szervezeti:	Tárgyi:	Pénzügyi:	
rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	