

ELŐTERJESZTÉS

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

A Közgyűlés munkaterve szerint évente felülvizsgálja a hatáskörébe tartozó közszolgáltatási díjakat, köztük az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérére és a Nyugdíjasház különszolgáltatási díjaira vonatkozó javaslatokat.

A Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. benyújtotta a **lakbérek** 2026. január 1-jei hatállyal történő módosítására vonatkozó javaslatát (előterjesztés I. számú melléklete), melyben valamennyi költségét nettó módon mutatja be.

A Vagyonkezelő Zrt. 2026. évre átlagosan 1.065 lakás kezelésével számol, melyből elkülönített költségelszámolású a Széchenyi Terv keretében épült 280 darab bérlakás.

A 2026. évre tervezett összes költség 270.750 ezer Ft, ami a 2025. évi tervhez viszonyítva 9,8 %-os, 24.210 ezer Ft-os, míg a 2025. évi várható adatokhoz képest 6,0 %-os, 15.332 ezer Ft-os növekedést mutat.

A 2025. évi terv adatokhoz képest 2026. évre a közvetlen költségeknél 6.530 ezer Ft-os, 10,5 %-os növekedést terveznek, a tervezett költség 68.600 ezer Ft. A közvetlen költségek legnagyobb hányada (75,1 %) a vegyes tulajdonú épületek költsége, amely az önkormányzati tulajdonú helyiségek, lakások után fizetendő közös költséget tartalmazza. Ezen a költségsoron 6.600 ezer Ft-os, 14,7 %-os növekedéssel számolnak. A társasházak által igénybe vett szolgáltatások díjai, a karbantartások és felújítások összegének emelkedése miatt a közös költségek emelése várható.

A kezelési díj esetében az előző évi tervhez képest 9,4 %-os (13.080 eFt-os) növekedéssel számoltak. Ebből 5.170 eFt a házfelügyelői tevékenység, takarítás költsége soron mutatkozik, melyben megjelenik a minimálbér és a garantált bérminimum várható emelésének hatása.

A javaslatban a nem lakás bérlemények kezelési díját a 2025. évi tervhez képest 11,1 %-kal (2.772 eFt-tal) növelt összegben (27.643 eFt-al) tervezték. A Széchenyi terv keretében épült 280 bérlakásnál 6,0 %-kal, 1.781 eFt-tal emelt (nettó 31.523 eFt-os) kezelési díjjal számoltak a fűtést biztosító kazánok folyamatosan emelkedő számú javításához, cseréjéhez kapcsolódó költségek miatt.

A karbantartási költségeknél 4.600 eFt-os (10,2 %-os) növekedést kalkuláltak. A tervezett 49.800 eFt-os összegben az építőipari anyagárak és a kivitelezői munkadíjak jelentős emelkedésével számoltak.

Az üzemeltetési és karbantartási költségek megosztását a lakás és nem lakás bérlemények között a Szolgáltató a Közgyűlés 305/1997. (VI.03.) számú határozata szerint végezte. A megosztás alapja a lakás és nem lakás bérlemények alapterületének aránya, melyre a fenti közgyűlési határozat költségnemenként korrekciós mértékeket határozott meg.

A nem lakás bérleményekkel kapcsolatban nettó 64.654 ezer Ft kiszámlázott üzemeltetési és karbantartási költség megtérítését kérik az Önkormányzattól. Ez az összeg 6.817 ezer Ft-tal, 11,8 %-kal haladja meg a 2025. évi nettó 57.837 ezer Ft-os költséget.

A ráfordítások és a jelenlegi lakberekkel számított bevételek egyenlegeként 25.258 ezer Ft forráshiány mutatkozik, melyet 16,9 %-os lakbéremelés pótolna. Az évek óta kialakult gyakorlat szerint a bérlakások kezelésénél mutatkozó hiányt részben a lakbéremelés, részben pedig az önkormányzat által biztosított támogatás fedezi.

A Vagyongkezelő Zrt. javaslatával összhangban a bérlakások kezelése és karbantartása költségeinek fedezetére 2026. évre 10.327 ezer Ft-os önkormányzati támogatás biztosítását és emellett átlagosan 10,0 %-os lakbéremelés elfogadását javaslom.

A lakbéremelés elfogadása esetén egy átlagos 50 m²-es, összkomfortos, VI. övezetbe tartozó lakás havi bérleti díja bruttó 24.155,- Ft lesz, ami 2.197,- Ft-tal haladja meg a jelenlegi díjat.

A Kaposvári Szociális Központ vezetője elkészítette a **Nyugdíjasházban fizetendő különszolgáltatások** 2026. évi díjára vonatkozó javaslatát, melyet az előterjesztés II. számú melléklete tartalmaz.

A Közgyűlés 122/2019. (XI.28.) számú határozatának 3. pontjában döntött arról, hogy a Nyugdíjasházban a lakók által fizetendő különszolgáltatási díjat évente olyan mértékben kell emelni, hogy legfeljebb 4 év múlva a teljes önköltséget már a lakók fizessék meg. A határozatot is figyelembe véve 2021. évre 6,6 %-os díjemelés (nettó 9.200,- Ft/fő/hó különszolgáltatási díj) mellett 1.021 ezer Ft önkormányzati támogatás került jóváhagyásra, azonban a 603/2020. (XII.18.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése értelmében nem került érvényesítésre, majd 2022. évben sem kerülhetett sor a különszolgáltatási díjak emelésére. Tekintettel arra, hogy két évig nem lehetett a díjakat módosítani, ezért a határozatban megjelölt 4 éves határidő két évvel - 2026. december 31-re – meghosszabbításra került.

2025. január 1-től a lakók által fizetendő térítési díjakat 15,2 %-kal, nettó 1.600 Ft/fő/hó összeggel (12.100 Ft/fő/hó összegre) emeltük.

A Nyugdíjasházban a maximális (70 fős) kihasználtság évek óta nem jellemző, tekintettel arra, hogy a házaspárként beköltözők egyikének halála után az ott maradó személy egyedül lakik tovább a szobában, mellé újabb lakó nem költözik be. A kialakult tendencia alapján a 2026. évi kalkulációban is 62 fős ellátotti létszámmal számoltak.

A 2026. évi tervezett költségek (12.357 ezer Ft) 8,7 %-kal haladják meg a 2025. évi várható (11.365 ezer Ft) összeget. A személyi juttatásoknál 12,5 %-os emeléssel számoltak a jövő évi bérminimum emelésre vonatkozó információk alapján. A dologi kiadásokat, köztük a közüzemi költségeket is a 2025. évi várható szinten tervezték.

A 2026. évi terv alapján az 1 főre jutó számított költség nettó 16.609 Ft/fő/hó. Önkormányzati támogatás nélkül a jelenlegi nettó 12.100 Ft/fő/hó térítési díjhoz képest 37,3 %-os (nettó 4.509 Ft/fő/hó összegű) növekedés jelentkezne az ellátottak számára.

A Szociális Központ vezetője a vonatkozó határozatot is figyelembe véve 37,3 %-os, nettó 4.509,- Ft/fő/hó összegű térítési díj emelést javasol. Ennek elfogadása esetén a költségek fedezetére önkormányzati támogatás nem szükséges.

Tekintettel a 122/2019. (XI.28.) önkormányzati határozat végrehajtásának 2026. december 31-i határidejére és az ellátottak teherviselő képességét is figyelembe véve 17,8 %-os díjemelést elfogadását javaslom. Ezzel a különszolgáltatások díját nettó 2.152,- Ft/fő/hó összeggel, 14.252,- Ft/fő/hó összegre emeljük. A bevétellel nem fedezett költségek fedezetére az intézmény részére 1.753 ezer Ft támogatás biztosítása szükséges.

Az idei évben valósult meg a **bérlőkiválasztási jog térítési díj** mértékének átfogó felülvizsgálata, piaci viszonyokhoz igazítása. Az idei évben megkötésre került a Somogy Vármegyei Kaposi Mór Oktató Kórházzal 2 lakásra, míg a Honvédelmi Minisztériummal 7 db lakás vonatkozásában a bérlőkiválasztási jog biztosítására vonatkozó megállapodás. A Honvédelmi Minisztérium jelenleg a 7-ből még csak 2 lakás hasznosításáról tudott gondoskodni, ugyanakkor folyamatos az együttműködés az üres lakások mielőbbi hasznosítása érdekében.

Fentiekre tekintettel a jelenlegi térítési díj mértékek emelését nem javaslom.

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

Kaposvár, 2025. november 5.

dr. Csillag Gábor
jegyző

HATÁROZATI JAVASLAT:

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése megtárgyalta 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 szóló előterjesztést és az alábbi határozatokat hozta:

1. A Közgyűlés úgy határozott, hogy a 2026. évi költségvetési rendeletében a bérlakás-állomány fenntartására 10.327 ezer Ft-ot biztosít.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Balogh Beáta gazdasági igazgató
Határidő: 2026. február 28.

2. A Közgyűlés úgy határozott, hogy a Kaposvári Szociális Központ részére a Nyugdíjasház különszolgáltatási díjjal nem fedezett 1.753 ezer Ft költségét a 2026. évi költségvetésében biztosítja.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Balogh Beáta gazdasági igazgató
Határidő: 2026. február 28.

**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 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/2025. (.....) 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. Szükség lakás	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 m3/fő/hó
Nem távfűtött épületben levő lakóingatlan	4,5 m3/fő/hó

A félkomfortos, komfort nélküli és szükség lakásoknál 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
...../2025. (.....)**

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.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:	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			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
A szociális jellegű bérlakások lakbérére 2026. január 1-től 10,0 %-kal nő. A nyugdíjasházban biztosított kölönszolgáltatások díja 17,8 %-kal emelkedik. A bérlő-kiválasztási jog térítési díja nem változik.	A bérleti díj bevételek nőhetnek. A Vagyonkezelő Zrt. részére nyújtandó támogatás összege 10.327 ezer Ft, a Kaposvári Szociális Központ részére nyújtandó támogatás összege 1.755 ezer Ft.	nincs	nincs	nincs
A rendelet megalkotása szükséges, mert: Az önkormányzat által megállapított díjakat helyi önkormányzati rendeletben kell szabályozni.				
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: A Kormányhivatal törvényességi észrevételt tesz, kéri a díjak rendeleti szintű szabályozását.				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi:	Szervezeti:	Tárgyi:	Pénzügyi:	
rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	