



Kaposvári Önkormányzati Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.



Javaslat

az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének 2026. évi módosítására

A módosítási javaslat elkészítése során az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

- infláció várható mértéke;
- költségek alakulásának tényadatai;
- a G/343/2025. ügyiratszámú levélben kért tartalmi, formai elemek alkalmazása;
- Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának 305/1997. (VI. 3.) határozata.

A 2026. évi lakberek alakulását befolyásoló további tényező:

2026. évi várható (önkormányzati tulajdonú) induló lakásszám:	1.069 db
Tervezett csökkenés eladás/bontás miatt:	4 db
2026. évi átlag lakásszám:	1.065 db

(ebből költségelszámolású lakás: 280 db)

Költségtervezés:

A költségek esetében a 2026. évi tervet a 2025. évi tervhez hasonlítottuk, de a táblázatban feltüntetésre kerültek a 2025. évi várható költségek is.

Az anyag-, anyagijellegű szolgáltatás esetében a költségek a 2025. I. félévében még nem jelentősek, mert a tervezett munkákat az év második felében fogjuk elvégezni. A jövő évre tervezett összegnél 11 db 1100 literes és 1 db 770 literes hulladékgyűjtőedény vásárlásával terveztünk, nettó 1.290 eFt értékben, mivel a szolgáltató átlagosan 23 %-kal emelte a tartálybérleti díjakat. A gyűjtőedények vásárlásával az első évben a bekötési költség 72 %-t, nettó 930 eFt bérletdíjat takarítunk meg. A hulladékgyűjtők cseréjét nem javasoljuk azokon a helyeken, ahol azok közterületről is megközelíthetőek, mivel ott nagy a rongálás veszélye. A saját tulajdonú edények esetében a javítás költsége a tulajdonost terheli (a béreltnél ez a szolgáltató költsége), így a megtérülésnél a javításra fordított várhatóan nagyobb összegeket is figyelembe kell venni.

Székhely: 7400 Kaposvár, Fő u. 52.; **Levelezési cím:** 7400 Kaposvár, Fő u. 52. Pf. 113.

☎ 82/510-355 Fax.: 82/510-355, e-mail: hazkezeles@kaposho.hu

ÜGYFÉLSZOLGÁLAT: Kapos Holding Zrt., Kaposvár, Áchim A. u. 2.

A víz-, csatornadíj javasolt emelkedése 5,6 %. Számolnunk kell a csőtörésekkel, függetlenül attól, hogy a főmérő órákat (a csőtörésekre való gyors reagálás érdekében) kéthetente ellenőrizzük. A 100 %-os önkormányzati épületekben a mellékmérős számlázásokból kizárt bérlők vízfogyasztása egyelőre jelentősen nem emelte a vízdíj összegét.

A villamosenergia költségekre az idei évre tervezett összeget javasoljuk megtartani. Ezen a költség soron jelennek meg az üres önkormányzati bérlakások alapidíjas villamosenergia számlái is, melyeket 2008. év óta társaságunk fizet meg. A 2022. évben bekövetkezett jogszabály változás után az üres lakásoknál a lakossági fogyasztó csak a tulajdonos Önkormányzat lehet, így ezeknek a villamosenergia szerződésai társaságunk nevére az Önkormányzat nevére átírással kerültek, de a számlák fizetője továbbra is a Kaposvári Vagyonkezelő Zrt. maradt.

A vegyes tulajdonú épületek költsége esetében 14,7 %-os emelkedéssel számolunk, mely tartalmazza a tervezet meghaladó idei várható 8,9 %-os költség emelkedést is. Ezen a soron jelentkeznek a társasházak közösköltségei (önkormányzati lakások, helyiségek után fizetendő), melyek tartalmazzák az épületeknél jelentkező karbantartási, szolgáltatási költségeket, valamint a közös képviselő díjakat is és mivel ezek folyamatosan, évről évre emelkednek, a közös költségek emelkedésével kell számolnunk.

A hulladékszállításnál közel 9 %-os csökkenéssel számoltunk, a hulladéktároló edények vásárlásával a bérleti díjak csökkenésének köszönhetően. A bérleti díj várhatóan 930 eFt-tal csökken, de egyúttal jelentkezik többlet mosatási és karbantartási költség is.

A szennyvízszippantás költségére összeget nem terveztünk, a komfort nélküli lakások komfortosítását követően az udvari WC-k megszüntetésre kerültek. (Tekintettel arra, hogy Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata és társaságunk között megkötött megbízási szerződés ezt a költségnevet is tartalmazza a lakbéremelés tervezési folyamatánál, ezért azt továbbra is feltüntetjük.)

A kéményseprés az önkormányzati tulajdonú lakásoknál évente egy alkalommal továbbra is ingyenes, de az önkormányzati tulajdonú, nem lakáscélú bérlemények esetében fizetési kötelezettséggel jár, ezért továbbra is tervezzük kiadással, mely az idei évre tervezett összeg 71 %-a.

A kártevőirtás 2025. évi költségének jelentős részét a Sávház ágyi poloska irtása okozta, mellyel -függetlenül attól, hogy a bejelentések száma a tizedére csökkent- továbbra is számolnunk kell. Szintén a Sávházban fordul elő leggyakrabban a csótányirtás szükségessége is. A jelenlegi, az előző évekhez képest kedvezőbb fertőzöttségi helyzetre való tekintettel a jövő évre 5 %-os csökkenéssel számolunk ennél a költségnevnél.

Az egyéb költségekhez tartozó költségeknél -a tavalyi évi tervhez képest- emelkedéssel nem számoltunk. A várható 2025. évi teljesítést figyelembe véve a tervezett összeg a hatályos jogszabályok alapján kötelezően előírt (pl. liftek, irányfények, kamerarendszer működtetéséhez kapcsolódó) vizsgálatok, ellenőrzések díjának elfogadható mértékű emelkedését is tartalmazza.

A közvetlen költségek 2025. évi tervadatához képest a 2026. évi tervadat 10,5 %-os emelkedést mutat (+6.530 eFt).

A kezelési díj teljes költsége esetében, a 2025. évi tervhez képest 9,4 %-os, míg az idei évi várhatóhoz képest 7 %-os emelkedéssel számolunk.

A házfelügyelői tevékenység, takarítás a 2025. évi várhatóhoz képest 12,3 %-os emelkedést mutat, a minimálbér emelkedésével számolva.

Az anyagköltségek, anyagjellegű szolgáltatások (bank-, posta- és perköltségek, nyomtatványok, tisztítószeresek) továbbra is jelentős emelkedést mutatnak, a várható évvégi költség összegéhez képest 5,4 %-os emelkedéssel számoltunk.

Az értékcsökkenés esetében 22,6 %-os emelkedéssel számoltunk, ez 644 eFt költség növekedést jelent, mely a teljes kezelési költség 0,42 %-a.

Az üzemi általános költségeknél 3,8 %, illetve az igazgatási költségeknél 4,4 % emelkedéssel számoltunk a 2025. évi tervhez képest.

A karbantartási keret tavaly elfogadott összegének 10,2 %-os emelését javasoljuk a 2026. évre, az építőipari anyagárak és a kivitelezői, vállalkozói díjak emelkedésére tekintettel. Az idei évben több olyan felújítási feladatot kapott társaságunk, melyek a 2. félévben kerülnek elszámolásra, így a 2025. évi várható teljesítés évvégi összegét emelik.

Az 1. számú melléklet az önkormányzati bérlakások közvetett és közvetlen költségeit költségnemenkénti bontásban, illetve a karbantartás költségeit mutatja be, a kért 2024. évi tényadatok, a 2025. évi tervadatok, a 2025. év I. félévének tényadatai és a 2025. évi várható teljesítés, valamint a 2026. évi tervadatok vonatkozásában.

A 2. számú, valamint a 3. számú melléklet az 1. számú mellékletben tervezett költségek lakás és nem lakáscélú helyiségek közötti megosztására vonatkozik, melyet Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának 305/1997. (VI. 3.) -az üzemeltetési és karbantartási költségek lakás és nem lakás célú bérlemények közti megosztására vonatkozó- határozata alapján készítettünk el.

A javaslat 4. számú melléklete a **Széchenyi Terv keretében épült**, költségelszámolású lakások üzemeltetésére vonatkozik.

Az új lakások kezelési költségét az összes lakásra eső közvetett költségek összege határozza meg.

A Széchenyi Terv keretében épült, 2001-2003. évek között átadott új építésű ingatlanok egyedi (lakásonkénti) központi fűtést biztosító kazánjainak cseréje, javítása a jogszabályok alapján a bérbeadó feladata. Az újépítésű lakások karbantartási keretének nagymértékű emelkedését ezeknek a berendezési tárgyaknak folyamatosan emelkedő számú javítása, cseréje indokolja.

A forráshiány az alábbiak szerint alakul:

Régi épületek forrásigénye:	270 750 Ft
Becsült lakbérbevétel 2025.	149 315 Ft
Nem lakásbérlemények:	64 654 Ft
Új lakások kezelési díja:	31 523 Ft
Forráshiány:	25 258 Ft

A nettó módon számított forráshiány a nettó lakbérbevétel 16, 92 %-a.

Az összköltségek alapján számított lakbéremelési igényt az elmúlt években az önkormányzati tehervállalás kompenzálta.

Abban az esetben, ha 2026. január 1-től a lakbérek 10 %-kal emelkednek, 10.327 eFt pótlásának terhe hárulna az Önkormányzatra.

Kaposvár, 2025. szeptember 30.

Tisztelettel:

Kaposvári Önkormányzati
Végrehajtó és
Közfoglalkoztatási Zrt.
Szaka Zsolt
vezérigazgató

**Lakóépületek üzemeltetésének és karbantartásának tervezése
2026. évi terv (nettó)**

eFt

Megnevezés	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. év I. félév	2025. év várható telj.	2026. évi terv
Anyag, anyagijellegű szolgáltatás	306	1 100	48	790	1 900
Víz, csatornadíj	769	900	397	860	950
Villamosenergia költség	432	1 000	145	890	1 000
Vegyes tulajdonú épületek költsége	46 153	44 900	24 228	48 900	51 500
Szemétdíj	7 612	9 500	3 747	9 460	8 700
Szippantás	0	0	0	0	0
Kéményseprés	0	70	0	50	50
Kártevőirtás	2 055	2 100	334	1 940	2 000
Egyéb	1 922	2 500	1 026	2 290	2 500
Közvetlen költség összesen	59 249	62 070	29 925	65 180	68 600
Házf. tevékenység, takarítás	27 258	28 230	14 875	29 750	33 400
Anyagköltség, anyagijellegű szolg.	4 788	4 120	2 908	5 790	6 100
Értécsökkenés	2 674	1 780	1 374	2 856	3 500
Üzemi általános költség	61 866	67 290	31 824	66 630	69 850
Igazgatási költség	36 574	37 850	11 086	37 412	39 500
Eredmény	0	0	0	0	
Kezelési díj összesen:	133 160	139 270	62 067	142 438	152 350
Karbantartás:	40 602	45 200	22 389	47 800	49 800
Mindösszesen:	233 011	246 540	114 381	255 418	270 750

**Üzemeltetési és karbantartási költségek megosztása
lakás és nem lakás bérlemények között
2026. évi terv**

	alapterület	aránya
Lakások várható átlagos összalterülete:	53 004	64,3 %
Nem lakás bérlemények várható átlagos összalterülete:	29 409	35,7 %

Megnevezés	2026. évi terv	Lakás		Nem lakás	
		%	eFt	%	eFt
Anyag, anyagjellegű szolgáltatás	1 900	70,3 %	1 336	29,7 %	564
Víz, csatornadíj	950	64,3 %	611	35,7 %	339
Villamosenergia költség	1 000	91,1 %	911	8,92 %	89
Vegyes tulajdonú épületek költsége	51 500	64,3 %	33 122	35,7 %	18 378
Szemétdíj	8 700	100,0 %	8 700	--	--
Szippantás	0	82,2 %	0	17,8 %	0
Kéményseprés	50	64,3 %	32	35,7 %	18
Kártevőirtás	2 000	77,3 %	1 546	22,7 %	454
Egyéb	2 500	64,3 %	1 608	35,7 %	892
Közvetlen költség összesen	68 600	-	47 866	-	20 734
Házf. tevékenység, takarítás	33 400	85,7 %	28 632	14,3 %	4 768
Anyagköltség, anyagjellegű szolg.	6 100	64,3 %	3 923	35,7 %	2 177
Értékcsökkenés	3 500	64,3 %	2 251	35,7 %	1 249
Üzemi általános költség	69 850	82,2 %	57 387	17,8 %	12 463
Igazgatási költség	39 500	82,3 %	32 514	17,7 %	6 986
Eredmény	0	64,3 %	0	35,7 %	0
Kezelési díj összesen:	152 350	-	124 707	-	27 643
Karbantartás:	49 800	67,3 %	33 523	32,7 %	16 277
Mindösszesen:	270 750	-	206 096	-	64 654

A lakás és nem lakás bérlemények üzemeltetési és karbantartási költségeinek alakulása

3. számú melléklet

eFt

Megnevezés	2025. év várható teljesítés	2026. évi terv									
		Összesen			Lakás			Nem lakás			
		Nettó	Áfa	Bruttó	%-os megoszlás	Nettó	Áfa	Bruttó	%-os megoszlás	Nettó	Bruttó
Anyag, anyagiell. szolg.	790	1 900	513	2 413	70,3 %	1 336	361	1 697	29,7 %	564	716
Víz, csatornadíj	860	950	257	1 207	64,3 %	611	165	776	35,7 %	339	431
Villamosenergia költség	890	1 000	270	1 270	91,1 %	911	246	1 157	8,9 %	89	113
Vegyesutl épületek költs.	48 900	51 500	--	51 500	64,3 %	33 122	--	33 122	35,7 %	18 378	18 378
Szemétdíj	9 460	8 700	2 349	11 049	100,0 %	8 700	2 349	11 049	--	--	--
Szippantás	0	0	0	0	82,2 %	0	0	0	17,8 %	0	0
Kéményseprés	50	50	14	64	64,3 %	32	9	41	35,7 %	18	23
Féregirtás	1 940	2 000	540	2 540	77,3 %	1 546	417	1 963	22,7 %	454	577
Egyéb	2 290	2 500	675	3 175	64,3 %	1 608	434	2 042	35,7 %	892	1 133
Közzvetlen költség össz:	65 180	68 600	4 618	73 218		47 866	3 981	51 847		20 734	21 371
Házf. tev., takarítás	29 750	33 400	9 018	42 418	85,7 %	28 632	7 731	36 363	14,3 %	4 768	6 055
Anyag, anyagiell. szolg.	5 790	6 100	1 647	7 747	64,3 %	3 923	1 059	4 982	35,7 %	2 177	2 765
Értékcsoökkentés	2 856	3 500	945	4 445	64,3 %	2 251	608	2 859	35,7 %	1 249	1 586
Üzemi általános költség	66 630	69 850	18 860	88 710	82,2 %	57 387	15 494	72 881	17,8 %	12 463	15 828
Igazgatási költség	37 412	39 500	10 665	50 165	82,3 %	32 514	8 779	41 293	17,7 %	6 986	8 872
Eredmény	0	0	0	0	64,3 %	0	0	0	35,7 %	0	0
Kezelési díj összesen:	142 438	152 350	41 135	193 485		124 707	33 671	158 378		27 643	35 106
Karbantartás:	47 800	49 800	13 446	63 246	67,3 %	33 523	9 051	42 574	32,7 %	16 277	20 672
Mindösszesen:	255 418	270 750	59 199	329 949		206 096	46 703	252 799		64 654	77 149
Támogatással épült új ingatlan											
Takarítás	17 606	20 830	5 624	26 454							
Közüzem díjak	7 801	8 100	2 187	10 287							
Karbantartás	23 868	35 000	9 450	44 450							
Mindösszesen	49 275	63 930	17 261	81 191							

Költségelszámolású épületek 2026. évi költségterve

Épület	Lakás- szám	Előírás Ft/hó	Takarítás Ft/hó			Kezelési díj Ft/hó			Takarítás + kezelési díj Ft/hó			Ft/hó
			nettó	ÁFA	bruttó	nettó	ÁFA	bruttó	nettó	ÁFA	bruttó	
Berzsenyi u. 4./A	20	433 983	127 813	34 510	162 323	187 639	50 663	238 302	315 452	85 173	400 625	
Berzsenyi u. 4./B	9	270 931	82 594	22 300	104 894	84 438	22 798	107 236	167 032	45 098	212 130	
Berzsenyi u. 34-36.	40	795 758	154 376	41 682	196 058	375 279	101 325	476 604	529 655	143 007	672 662	
Nádasdi u. 78/a., 80/a.	20	311 776	130 621	35 268	165 889	187 639	50 663	238 302	318 260	85 931	404 191	
Berzsenyi u. 2/c. I. ép.	20	549 594	94 201	25 434	119 635	187 639	50 663	238 302	281 840	76 097	357 937	
Berzsenyi u. 2/c. II. ép.	15	392 192	87 110	23 520	110 630	140 729	37 997	178 726	227 839	61 517	289 356	
Berzsenyi u. 2/b.	24	635 764	105 146	28 389	133 535	225 167	60 795	285 962	330 313	89 184	419 497	
Bárczi G. u. 4.	60	1 114 646	467 090	126 114	593 204	562 918	151 988	714 906	1 030 008	278 102	1 308 110	
Zsigmondy R. u. 2.	72	2 190 132	486 877	131 457	618 334	675 501	182 385	857 886	1 162 378	313 842	1 476 220	
Összesen	280	6 694 776	1 735 828	468 674	2 204 502	2 626 949	709 277	3 336 226	4 362 777	1 177 951	5 540 728	