



# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2023. április 27-ei soros ülésére

Tárgy:

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)


Előterjesztő:

  
.....  
**Manninger Jenő**  
polgármester

Törvényességi ellenjegyzés:

  
.....  
**Dr. Gábor Hajnalka**  
jegyző

Az előterjesztést készítette:

  
.....  
**Dr. Varga Éva** osztályvezető  
Önkormányzati és Igazgatási Osztály

## Tisztelt Képviselő-testület!

Keszthely városban az önkormányzati tulajdonú lakások bérletének rendszerét Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) határozza meg.

### I.

A Rendelet 2. §-a szerint önkormányzati bérlakás bérbeadása a bérbeadási jogcímenen belül szociális, költségelví vagy piaci jelleggel történhet.

Keszthely, Fodor utca 42. I. em. 6. szám alatti, 61 m<sup>2</sup> alapterületű, két és fél szobás önkormányzati lakás teljes körű felújítása hamarosan befejeződik és a lakás kiadhatóvá válik. A felújítás miatt a lakásra vonatkozóan magasabb mértékű bérleti díj megállapítása indokolt a jelenlegi piaci alapú lakbérhez képest is, ezért javaslom a piaci II. elnevezésű, új lakbér kategória bevezetését 2.000. Ft/m<sup>2</sup>/hó mértékű bérleti díjjal. (A lakás jelenleg a költségelven bérbeadható lakóépületekhez tartozik 923.- Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjjal).

A VÜZ Kft. és az általa megbízott vállalkozók végzik a lakásbérlemény felújítását, mely a következőket tartalmazta: villanyhálózat felújítás, konnektor és kapcsoló csere, falak glettelése, festése, nyílászáró csere, szúnyoghálók beépítése, belső ajtók mázolása, 3 szoba laminált padló burkolása, linóleum fedés (előszoba, konyha, fürdő esetben), komplett fürdőszoba felújítás (szaniterak, zuhanykabin), konyhabútor, gáztűzhely, fűtés felújítás, kiépítés. A felújítás költsége cca. 8 M Ft-ot tesz ki. Ezt figyelembe véve a megtérülés várhatóan az alábbiak szerint alakulna:

A rendelet szerinti jelenlegi, 2023-as költségalapú besorolású díjtételt figyelembe véve: 61 m<sup>2</sup> x 923.- Ft/m<sup>2</sup>/hó = 56.303.- Ft/hó bérleti díjjal a felújítás során ráfordított összeg 12 év alatt térülne meg. A tervezett un. Piaci II. besorolású díjtételt figyelembe véve: 61 m<sup>2</sup> x 2.000.- Ft/m<sup>2</sup>/hó = 122.000.- Ft/hó bérleti díjjal a felújítás során ráfordított összeg 5,5 év alatt térülne meg.

Várható rezsiköltségek:

- rezi alapdíjak: kb. 13.000. Ft/hó,
- közös költség: 5.770.- Ft/hó,
- fogsztás alapján fizetendő díjak.

További költségek a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg:

- óvadék összege a lakbér mértékének kétszerese,
- közjegyző előtt történő szerződéskötés esetén a közjegyzői díj 50 %-a.

### II.

Javaslom továbbá a Keszthely, Kossuth Lajos utca 22. és a Kossuth Lajos utca 24. szám alatti társasházi önkormányzati lakásokat a Rendelet 9. melléklete szerinti „El nem idegeníthető lakások” közé sorolni, mivel az ingatlanokkal kapcsolatos hosszú távú fejlesztési elképzelések megvalósulásához indokolt az egységes tulajdonosi szerkezet megtartása.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot, valamint a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjenek. A rendelet-tervezethez tartozó előzetes hatásvizsgálat az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

#### Határozati javaslat

...../2023. (IV. 27.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztésben foglaltak alapján egyetért az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet módosításával és a képviselő-testület Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33.§ (3) bekezdése alapján felkéri a polgármestert, hogy a rendelettervezetet terjessze a képviselő-testület ülése elé.

Határidő: azonnal  
Felelős: Manninger Jenő polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Dr. Varga Éva osztályvezető)

Keszthely, 2023. április 14.

Manninger Jenő  
polgármester

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../.... (...) önkormányzati rendelete  
az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló  
32/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és 107. §-ában, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Ltv.) 54. § (1), (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el.

**1. §**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet 32. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A lakások lakbérét)*

„c) piaci alapon (piaci I. és piaci II.)”

*(történető bérbeadás figyelembe vételével e rendelet állapítja meg.)*

**2. §**

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet 7. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet 9. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

**3. §**

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet 6. melléklet 6. pont.

**4. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

Manninger Jenő  
polgármester

Dr. Gábor Hajnalka  
jegyző

„4. melléklet

Szociális alapú lakbér								
komfortfokozat	belváros		családi házas, lakótelep		külterületi		vidéki	
	70 nm alatt	70 nm felett	70 nm alatt	70 nm felett	70 nm alatt	70 nm felett	70 nm alatt	70 nm felett
összkomfortos	664 Ft	588 Ft	513 Ft	454 Ft	307 Ft	271 Ft	307 Ft	271 Ft
komfortos	513 Ft	454 Ft	394 Ft	348 Ft	237 Ft	210 Ft	237 Ft	210 Ft
félkomfortos	384 Ft	340 Ft	296 Ft	262 Ft	178 Ft	158 Ft	178 Ft	158 Ft
komfort nélküli	256 Ft	226 Ft	195 Ft	173 Ft	116 Ft	103 Ft	116 Ft	103 Ft
Költség alapú lakbér								
komfortfokozat	belváros		családi házas, lakótelep		külterületi		vidéki	
	70 nm alatt	70 nm felett	70 nm alatt	70 nm felett	70 nm alatt	70 nm felett	70 nm alatt	70 nm felett
összkomfortos	1 131 Ft	1 001 Ft	870 Ft	770 Ft	522 Ft	462 Ft	522 Ft	462 Ft
komfortos	868 Ft	768 Ft	668 Ft	591 Ft	400 Ft	354 Ft	400 Ft	354 Ft
félkomfortos	655 Ft	579 Ft	503 Ft	445 Ft	301 Ft	267 Ft	301 Ft	267 Ft
komfort nélküli	432 Ft	383 Ft	333 Ft	295 Ft	200 Ft	176 Ft	200 Ft	176 Ft
Piaci I. alapú lakbér								
komfortfokozat	belváros		családi házas, lakótelep		külterületi		vidéki	
	70 nm alatt	70 nm felett	70 nm alatt	70 nm felett	70 nm alatt	70 nm felett	70 nm alatt	70 nm felett
összkomfortos	1 462 Ft	1 293 Ft	1 123 Ft	994 Ft	675 Ft	597 Ft	675 Ft	597 Ft
komfortos	1 122 Ft	993 Ft	864 Ft	764 Ft	517 Ft	457 Ft	517 Ft	457 Ft
félkomfortos	848 Ft	750 Ft	653 Ft	578 Ft	392 Ft	347 Ft	392 Ft	347 Ft
komfort nélküli	562 Ft	497 Ft	445 Ft	393 Ft	258 Ft	229 Ft	258 Ft	229 Ft
Piaci II. alapú lakbér								
komfortfokozat	belváros és lakótelepi							
összkomfortos	2 000 Ft							

„7. melléklet

**Piaci alapon bérbeadható lakásbérlemények**

1. Piaci I.

- 1.1. Keszthely, Bakacs u. 8. fsz. 1.
- 1.2. Keszthely, Bakacs u. 8. fsz. 3.
- 1.3. Keszthely, Bakacs u. 8. 1/7.
- 1.4. Keszthely, Bakacs u. 8. 2/9.
- 1.5. Keszthely, Bakacs u. 10. 1/3.
- 1.6. Keszthely, Deák F. u. 49. fsz. 2.
- 1.7. Keszthely, Erzsébet királyné útja 36. fsz. 2.
- 1.8. Keszthely, Georgikon u. 3.
- 1.9. Keszthely, Georgikon u. 4. fsz. 2.
- 1.10. Keszthely, Kastély u. 4. fsz. 1.
- 1.11. Keszthely, Kastély u. 8. fsz. 1.
- 1.12. Keszthely, Kastély u. 8, fsz. 2.
- 1.13. Keszthely, Kisfaludy u. 2. 1/2.
- 1.14. Keszthely, Kisfaludy u. 2. 1/3.
- 1.15. Keszthely, Kisfaludy u. 2. 1/4.
- 1.16. Keszthely, Kisfaludy u. 2. 1/5.
- 1.17. Keszthely, Kisfaludy u. 14. fsz. 1.
- 1.18. Keszthely, Kisfaludy u. 14. fsz. 2.
- 1.19. Keszthely, Kisfaludy u. 14. fsz. 3.
- 1.20. Keszthely, Kisfaludy u. 14. fsz. 4.
- 1.21. Keszthely, Kisfaludy u. 14. fsz. 5.
- 1.22. Keszthely, Kossuth L. u. 2. fsz. 1.
- 1.23. Keszthely, Kossuth L. u. 2. fsz. 2.
- 1.24. Keszthely, Kossuth L. u. 2. fsz. 5.

- 1.25. Keszthely, Kossuth L. u. 3. 1/3.
- 1.26. Keszthely, Kossuth L. u. 3. 1/4.
- 1.27. Keszthely, Kossuth L. u. 3. 1/5.
- 1.28. Keszthely, Kossuth L. u. 3. 1/6.
- 1.29. Keszthely, Kossuth L. u. 5. 1/2.
- 1.30. Keszthely, Kossuth L. u. 5. 1/3.
- 1.31. Keszthely, Kossuth L. u. 11. 1/1.
- 1.32. Keszthely, Kossuth L. u. 12. 1/1.
- 1.33. Keszthely, Kossuth L. u. 12. 1/2.
- 1.34. Keszthely, Kossuth L. u. 12. 2/1.
- 1.35. Keszthely, Kossuth L. u. 12. 2/2.
- 1.36. Keszthely, Kossuth L. u. 13. 1/3.
- 1.37. Keszthely, Kossuth L. u. 13. 1/4.
- 1.38. Keszthely, Kossuth L. u. 22. fsz. 1.
- 1.39. Keszthely, Kossuth L. u. 22. fsz. 2.
- 1.40. Keszthely, Kossuth L. u. 22. fsz. 3.
- 1.41. Keszthely, Kossuth L. u. 22. 1/4.
- 1.42. Keszthely, Kossuth L. u. 22. 1/5.
- 1.43. Keszthely, Kossuth L. u. 22. 1/6.
- 1.44. Keszthely, Kossuth L. u. 22. 1/7.
- 1.45. Keszthely, Kossuth L. u. 24. fsz. 1.
- 1.46. Keszthely, Kossuth L. u. 24. 1/7.
- 1.47. Keszthely, Kossuth L. u. 24. 1/9.
- 1.48. Keszthely, Kossuth L. u. 24. 1/10.
- 1.49. Keszthely, Kossuth L. u. 24. 1/11.
- 1.50. Keszthely, Kossuth L. u. 24. 2/12.
- 1.51. Keszthely, Kossuth L. u. 30. 1/4.
- 1.52. Keszthely, Kossuth L. u. 31. fsz. 1.

- 1.53. Keszthely, Kossuth L. u. 31. fsz. 2.
- 1.54. Keszthely, Kossuth L. u. 31. fsz. 3.
- 1.55. Keszthely, Kossuth L. u. 31. fsz. 4.
- 1.56. Keszthely, Kossuth L. u. 41. fsz. 1.
- 1.57. Keszthely, Kossuth L. u. 41. fsz. 2.
- 1.58. Keszthely, Kossuth L. u. 41. fsz. 3.
- 1.59. Keszthely, Kossuth L. u. 41. fsz. 4.
- 1.60. Keszthely, Kossuth L. u. 41. fsz. 5.
- 1.61. Keszthely, Kossuth L. u. 43. fsz. 2.
- 1.62. Keszthely, Kossuth L. u. 43. fsz. 3.
- 1.63. Keszthely, Kossuth L. u. 43. fsz. 4.
- 1.64. Keszthely, Kossuth L. u. 43. fsz. 5.
- 1.65. Keszthely, Kossuth L. u. 43. 1/1.
- 1.66. Keszthely, Kossuth L. u. 43. 1/2.
- 1.67. Keszthely, Kossuth L. u. 44. fsz. 7.
- 1.68. Keszthely, Kossuth L. u. 44. fsz. 8.
- 1.69. Keszthely, Kossuth L. u. 89. fsz. 1.
- 1.70. Keszthely, Kossuth L. u. 89. fsz. 2.
- 1.71. Keszthely, Kossuth L. u. 89. fsz. 3.
- 1.72. Keszthely, Kossuth L. u. 89. 1/5.
- 1.73. Keszthely, Kossuth L. u. 89. 1/6.
- 1.74. Keszthely, Nádor u. 11.
- 1.75. Keszthely, Szalasztó u. 12. fsz. 1.
- 1.76. Keszthely, Szalasztó u. 12. fsz. 2.
- 1.77. Keszthely, Szalasztó u. 12. 1/3.
2. Piaci II.: Keszthely, Fodor u. 42. 1/6.”



„9. melléklet

### El nem idegeníthető lakások

1. 2027. június 30. napjáig:

1.1. Lőtéri u. 1.

1.2. Lőtéri u. 3.

1.3. Lőtéri u. 5.

1.4. Lőtéri u. 7.

1.5. Lőtéri u. 9.

1.6. Lőtéri u. 11.

1.7. Lőtéri u. 13.

1.8. Lőtéri u. 15.

1.9. Lőtéri u. 17.

1.10. Lőtéri u. 19.

1.11. Lőtéri u. 21.

1.12. Lőtéri u. 23.

2. 2028. október 30. napjáig: Szent Miklós u. 5. fsz. 1.

3. Kossuth L. u. 22.

4. Kossuth L. u. 24.

5. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló önkormányzati rendeletében rögzített lakások.”

### Általános indokolás

Új bérleti díj kategória (piaci II.) bevezetése, el nem idegeníthető ingatlanok körének bővítése.

### Részletes indokolás

#### **Az 1. §-hoz**

Új bérleti díj kategória (piaci II.) bevezetése.

#### **A 2. §-hoz**

Piaci II. bérleti díj mértékének meghatározása a mellékletben.

Piaci I. és II. kategóriájú lakások elkülönítése, a piaci II. kategóriába tartozó lakás meghatározása.

El nem idegeníthető ingatlanok körének bővítése.

#### **A 3. §-hoz**

A felújított lakás másik kategóriába kerül.

#### **A 4. §-hoz**

Hatályba léptető, illetve hatályon kívül helyező rendelkezések.

## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

<b>Rendelet-tervezet címe:</b>	Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2023. (...) az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról (rendelet-tervezet)			
<b>Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen</b>				
<b>Társadalmi, gazdasági hatás</b>	<b>Költségvetési hatás</b>	<b>Környezeti, egészségügyi következmények</b>	<b>Adminisztratív terheket befolyásoló hatás</b>	<b>Egyéb hatás</b>
Nincs	Nincs	Nincs	Nincs	Nincs
<b>A rendelet megalkotása szükséges: új bérleti díj kategória (piaci II.) bevezetése</b>				
<b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: komfort fokozathoz képest alacsony bérleti díjak, bevétel kiesés</b>				
<b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek: -</b>				
<b>Személyi</b>	<b>Szervezeti</b>	<b>Tárgyi</b>	<b>Pénzügyi</b>	
Nem igényel további személyi feltételeket	A jelenlegi szervezeti struktúrában a szükséges feltételek biztosítottak	Nem igényel tárgyi erőforrásokat	Nem igényel pénzügyi erőforrásokat	

## KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelete

### az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről

#### 2. §

Önkormányzati bérlakás bérbeadása a bérbeadási jogcímeiken belül e rendelet szabályai alapján: szociális, költségelví vagy piaci jelleggel történhet.

#### 32. §

(1) A lakások lakbérét

a) szociális helyzet alapján, vagy

b) költségelven, vagy

c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembe vételével e rendelet állapítja meg.

4. melléklet

Szociális alapú lakbér								
komfortfokozat	belváros		családi házas, lakótelep		külterületi		vidéki	
	70 nm alatt	70 nm felett	70 nm alatt	70 nm felett	70 nm alatt	70 nm felett	70 nm alatt	70 nm felett
összkomfortos	664 Ft	588 Ft	513 Ft	454 Ft	307 Ft	271 Ft	307 Ft	271 Ft
komfortos	513 Ft	454 Ft	394 Ft	348 Ft	237 Ft	210 Ft	237 Ft	210 Ft
félkomfortos	384 Ft	340 Ft	296 Ft	262 Ft	178 Ft	158 Ft	178 Ft	158 Ft
komfort nélküli	256 Ft	226 Ft	195 Ft	173 Ft	116 Ft	103 Ft	116 Ft	103 Ft
Költség alapú lakbér								
komfortfokozat	belváros		családi házas, lakótelep		külterületi		vidéki	
	70 nm alatt	70 nm felett	70 nm alatt	70 nm felett	70 nm alatt	70 nm felett	70 nm alatt	70 nm felett
összkomfortos	1 131 Ft	1 001 Ft	870 Ft	770 Ft	522 Ft	462 Ft	522 Ft	462 Ft
komfortos	868 Ft	768 Ft	668 Ft	591 Ft	400 Ft	354 Ft	400 Ft	354 Ft
félkomfortos	655 Ft	579 Ft	503 Ft	445 Ft	301 Ft	267 Ft	301 Ft	267 Ft
komfort nélküli	432 Ft	383 Ft	333 Ft	295 Ft	200 Ft	176 Ft	200 Ft	176 Ft
Piaci alapú lakbér								
komfortfokozat	belváros		családi házas, lakótelep		külterületi		vidéki	
	70 nm alatt	70 nm felett	70 nm alatt	70 nm felett	70 nm alatt	70 nm felett	70 nm alatt	70 nm felett
összkomfortos	1 462 Ft	1 293 Ft	1 123 Ft	994 Ft	675 Ft	597 Ft	675 Ft	597 Ft
komfortos	1 122 Ft	993 Ft	864 Ft	764 Ft	517 Ft	457 Ft	517 Ft	457 Ft
félkomfortos	848 Ft	750 Ft	653 Ft	578 Ft	392 Ft	347 Ft	392 Ft	347 Ft
komfort nélküli	562 Ft	497 Ft	445 Ft	393 Ft	258 Ft	229 Ft	258 Ft	229 Ft

6. melléklet

### Költségelven bérbeadható lakóépületek lakásbérleményei

6. Keszthely, Fodor u. 42. I/6.