Szám: 1-11/2025. 4. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2025. november 26-i rendkívüli, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és értékesítéséről szóló 26/2015. (XII. 18.) önkormányzati rendelet módosítása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítását és értékesítését a 26/2015. (XII. 18.) önkormányzati rendeletünk szabályozza, mely taxatív módon tartalmazza az önkormányzatunk tulajdonában lévő lakások felsorolását, bérbeadásuk lehetséges formáját (költségelven, piaci alapon), valamint a bérleti díjakat.

Helyi rendeletünk szerint az önkormányzati lakások bérleti díját a lakás műszaki állapota és egyéb jellemzői, így különösen a komfortfokozat, az alapterület, a szobák és egyéb helyiségek száma, valamint a lakás településen és épületen belüli fekvése határozza meg.

Az önkormányzati lakások bérleti díját költségelven vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével e rendelet jelenleg hatályos állapota az alábbiak szerint állapítja meg:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **b) Költségelven bérbe adható lakások bérleti díja:** | | | |
|  | Cím | | Ft/m2/hó |
| ba) | Batthyány u. 19. | | 440 Ft |
| bb) | Batthyány u. 23. II. em. 10. | | 440 Ft |
| bc) | Kinizsi tér 4. III. em. 14. | | 440 Ft |
| **c) Piaci alapon bérbe adható lakások (induló) bérleti díja:** | | | |
|  | Cím | | Ft/m2/hó |
| ca) | Dózsa Gy. u. 7. I. em. 1. | | 990 Ft |
| cb) | Dózsa Gy. u. 7. I. em. 2. | | 990 Ft |
| cc) | Széchenyi u. 8./I. em. | | 715 Ft |
| cd) | Batthyány u. 13./I. em. 1. | | 990 Ft |
| ce) | Batthyány u. 13./I. em. 2. | | 990 Ft |
| cf) | Platán tér 5/B. fsz. 1. | | 990 Ft |
| cg) | Batthyány u. 15. 1. ajtó | | 990 Ft |
| ch) | Batthyány u. 15. 2. ajtó | | 990 Ft |
| ci) | Ifjúság u. 2. | | 990 Ft |
| cj) | Kinizsi tér 6. fsz. 1. |  | 990 Ft |

A lakások hasznosításából származó árbevétel az alábbiak szerint alakult az elmúlt években:

2018. év 4.806.173.-Ft

2019. év 5.354.274.-Ft

2020. év 5.354.274.-Ft

2021. év 6.843.662.-Ft

2022. év 4.805.893.-Ft

2023. év 7.489.162.-Ft

2024. év 10.515.990.-Ft

2025. év 09.30-ig 7.802.520.- Ft

A bevételek kapcsán az elmúlt években emelkedés volt megfigyelhető, mely elsősorban a különböző forrásokból felújított, majd piaci alapon bérbeadott önkormányzati lakásoknak köszönhető. A felújított, modern igényeknek megfelelően átalakított ingatlanok esetében a bérbeadásokat megelőzően a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és értékesítéséről szóló önkormányzati rendelet vonatkozó része mindenkor módosításra került.

A jelenlegi bérleti díjak a 2024-es évben kerültek módosításra, mely az előző 2024-es évhez képest 10%-kal nőttek.

Az Önkormányzat korábban közösségbarát módon igyekezte tartani az árakat, de a már jelenleg is látható és érzékelhető áremelkedések (rezsi, üzemanyag, közétkeztetés) miatt fontos szem előtt tartani az Önkormányzat bevételi forrásai növelésének lehetőségét is.

Ezen folyamatok figyelembevételével javaslom a rendelet módosítását az alábbiak szerint:

Az Önkormányzat számára várható – elsősorban karbantartási és felújítási - kiadások megnövekedése miatt javaslom a bérlei díjak 10 % százalékos összeggel történő emelését, tekintettel a KSH által közölt 12 havi szolgáltatások inflációs rátájának megközelítőleg 10 %-os emelkedésére.

A korábbi díjak és az emelést követő díjak összehasonlítását az alábbi táblázat mutatja be:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Bérbe adható lakások** | **Lakás alapterülete (m2)** | **Bérbeadás alapja** | **2025. Díja (Ft/m2/hó)** | **Bérleti díj Ft/hó** | **Emelést követő díjak 2026. január 1-től** | |
| **Ft/m2/hó** | **Ft/hó** |
| Batthyány u. 19. | 37,65 | költségelvű | 440 | 16 566 Ft | 485 | 18 260 Ft |
| Batthyány u. 23. II. em. 10. | 42 | költségelvű | 440 | 18 480 Ft | 485 | 20 370 Ft |
| Kinizsi tér 4. III. em. 14. | 53 | költségelvű | 440 | 23 320 Ft | 485 | 25 705 Ft |
| Dózsa Gy. u. 7. I. em. 1. | 63,8 | piaci | 990 | 63 162 Ft | 1.090 | 69 542 Ft |
| Dózsa Gy. u. 7. I. em. 2. | 63,8 | piaci | 990 | 63 162 Ft | 1.090 | 69 542 Ft |
| Széchenyi u. 8./I. em. | 93 | piaci | 715 | 66 495 Ft | 790 | 73 470 Ft |
| Batthyány u. 13./I. em. 1. | 64,8 | piaci | 990 | 64 152 Ft | 1.090 | 70 632 Ft |
| Batthyány u. 13./I. em. 2. | 65,76 | piaci | 990 | 65 102 Ft | 1.090 | 71 678 Ft |
| Platán tér 5/B. fsz. 1. | 34 | piaci | 990 | 33 660 Ft | 1.090 | 37 060 Ft |
| Batthyány u. 15. 1. ajtó | 39 | piaci | 990 | 38 610 Ft | 1.090 | 42 510 Ft |
| Batthyány u. 15. 2. ajtó | 41,25 | piaci | 990 | 40 838 Ft | 1.090 | 44 963 Ft |
| Ifjúság u. 2. | 57 | piaci | 990 | 56 430 Ft | 1.090 | 62 130 Ft |
| Kinizsi tér 6. fsz. 1. | 57 | piaci | 990 | 56 430 Ft | 1.090 | 62 130 Ft |

Az így kialakult árak a piacon jelenleg kapható ingatlan bérleti díjakhoz képest még mindig kedvezőbbnek mondhatók. A tervezett módosítást tartalmazó rendelet jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

Előzetes hatásvizsgálat a rendelethez:

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján az alábbiakról tájékoztatom a tisztelt képviselő-testületet:

**A rendelettervezet jelentősnek ítélt hatásai:** A társadalmi és gazdasági hatásvizsgálat kapcsán megállapítható, hogy a rendelettervezet igazodik a központi jogszabályokhoz. A tervezett módosítás a bérleti díjak módosítását irányozza elő, amely időszerűvé és indokolttá vált az utóbbi években tapasztalt áremelkedések és magas infláció következtében kialakult kedvezőtlen gazdasági környezet miatt.

**A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A rendelet megalkotásának szükségességét indokolja a jelenleg tapasztalható

kedvezőtlen gazdasági és inflációs környezet, amely a települési önkormányzatokat is nehéz helyzetbe hozza.

**A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** Az új szabályok alkalmazásához, végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek adottak. A pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Összességében megállapítható, hogy a rendelet módosítása nem keletkeztet lényegi többletfeltételeket a korábbiakhoz képest.

A fentiek alapján javaslom Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és értékesítéséről szóló 26/2015. (XII. 18.) önkormányzati rendeletének módosítását.

A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság az előterjesztést a 2025. november 20-i ülésén megtárgyalta, a 93/2025. (XI.20.) számú határozatával elfogadta, és a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megtárgyalni, és a módosító rendelet-tervezetet az 1. melléklet szerinti tartalommal elfogadni.

**Zalaszentgrót**, 2025. november 21.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Baracskai József**  polgármester |

Az előterjesztés javaslat a törvényességi előírásoknak megfelel.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Dr. Simon Beáta**  jegyző |