

**Tárgy: A lakbérek megállapításáról szóló 14/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet módosítása**

**ELŐTERJESZTÉS  
a Képviselő-testület  
2024. október 30-i ülésére**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Előzmények illetve a jelenlegi helyzet:**

Szentgotthárd Város Önkormányzatának jelen pillanatban 225 lakása van, amelyeket a SZET Szentgotthárdi Kft. kezel. 2024. 09. 30-án ebből 14 db üresen áll (felújítás, leadás, eladás) miatt. A fennmaradó 211-ből jogcím nélkül használnak a benne élők 12 db-ot. A többi bérbe adjuk, azokban bérlők laknak. A lakások üzemeltetése, karbantartása a SZET Szentgotthárdi Kft. feladata. Ez évről évre egyre nehezebb, mivel az utolsó 4 évben lakbér emelésére csak egy alkalommal volt lehetőség a veszélyhelyzetre tekintettel a 2023-as év végén. Az emelt díjakat 2024. év elejétől tudták csak bevezetni. Az eltelt idő alatt a fenntartási, karbantartási és felújítási költségek viszont igen jelentősen megemelkedtek. Mindenképpen fontos feladat a bérleti díjak karbantartása, mert ha néhány év kimarad, akkor csak nagymértékű emelés után lehet a bérlakáságazatot gazdaságosan kezelni.

A Képviselő-testület utoljára a 2023 júniusi ülésén döntött a 2024. január 1-től alkalmazott bérleti díjakról.

Az érvényben lévő lakásrendelet két kategóriába sorolja a bérleti díjakat, mely szerint I. kategóriába tartoznak a 20 éven belül épültek, vagy azok teljes, részleges felújítása 20 éven belül történt. E paraméterek alapján 15 db ilyen lakásunk van, melyből 11 db lakást piaci alapon tudunk bérbe adni. Jelentős arányt képez az összbevételeknél a piaci alapon bérbeadott lakások után befolyt bérleti díj.

A II. kategóriában összesen 210 db lakás van, melyek vegyesen szociális, költségelví és piaci alapon vannak kiadva. Ezek jelentős része (117 db) szociális alapon kiadott.

A helyzet ma az, hogy a bérlők igényei egyre nagyobbak, az éves bérleményellenőrzések során is tapasztalni, hallani a lakóktól, hogy - „rossz a tető, beázik a lakás, rosszak a nyílászárók, vízvezeték régi, kevés a villany” - egyre több a probléma bérlői igények is.

Mindezekre tekintettel és hogy tartani tudjuk a lépést az emelkedő költségekkel, a bérleti díjak nagyobb mértékű emelésére lenne szükség.

**Javaslat 2025. január elsejétől a bérleti díjak emelésére:**

A mellékelt táblázatban szereplő új bérleti díjakat szeretné a kft., ha be lehetne vezetni. Ezek az összegek még így is elmaradnak más városokban meghatározott díjaktól.

Egy átlagos, 50 m<sup>2</sup>-es komfortos lakás díja 13.750 Forintról emelkedne 16.250 Forintra.

Az összkomfortos és a teljesen felújított komfortos lakásoknál szeretnénk 25-30 % körüli emelést eszközölni, mert az mégiscsak nonszensz, hogy 50 m<sup>2</sup>-es jó állapotú belvárosi összkomfortos lakásokban laknak 34-en, mindösszesen 20.000 Forint havi bérleti díjért. Valószínűleg telefonra, internetre és kábeltévére többet költenek. Nekik a 30 %-os tervezett emelés után 25.000 Forint lakbért kellene fizetniük. A SZET Szentgotthárdi Kft. próbált szociálisan érzékeny lenni, és a leginkább rászorult rétegnek kisebb mértékű emelést javasoltak.

Esetükben jelenleg a bérleti díj 800 Forinttól (16 m<sup>2</sup>-es szükséglakás), 26.125 Forintig (95 m<sup>2</sup>-es komfortos) terjed.

Az alábbi táblázat összehasonlítás végett készült néhány környékbeli település jelenlegi bérleti díjaival – januártól ezeknél is emelés várható.

<b>Zalaegerszeg</b>	szociális			költségelvű	piaci
	I. öv.	II. öv.	III. öv.		
összkomfortos	604	565	524	963	1462
komfortos	524	485	422		
félkomfortos	328	284	240		
komfort nélküli	240	201	161		
szükséglakás	129	121	102		

<b>Körmend</b>	szociális		költségelvű	piaci
összkomfortos	704		1600	
komfortos	484			
félkomfortos	209			
komfort nélküli	99			

<b>Lenti</b>	szociális		költségelvű	piaci
összkomfortos	427			
komfortos	288			
félkomfortos	173			
komfort nélküli	87			

<b>Celldömök</b>	szociális	költségelvű			piaci
		1-65 m <sup>2</sup>	66-80 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup> -	
összkomfortos "A"	420	769	664	654	
összkomfortos "B"	360				
gázkonvektoros "A"	338				
gázkonvektoros "B"	300				
komfortos "A"	300				
komfortos "B"	270				
komfortos "C"	231				
komfortos "D"	174				
félkomfortos "A"	165				
félkomfortos "B"	138				
félkomfortos "C"	84				
komfort nélküli "A"	70				
komfort nélküli "B"	56				
szükséglakás	29				

<b>Kőszeg</b>	szociális		költségelvű	piaci
összkomfortos	925		1196	1585
komfortos I.	725		960	1320
komfortos II.	530		860	1190
félkomfortos	300			

komfort nélküli	180	
-----------------	-----	--

Vasvár	szociális	költségelvű	piaci
összkomfortos	600	750	
komfortos	400	650	
félkomfortos	150		
komfort nélküli	100		
szükséglakás	100		

Ezeket érdemes összevetni a lentebb látható, 2025-től javasolt szentgotthárdi bérleti díjakkal.

### Tervezett lakbéremelés 2025. 01. 01-től:

#### Önkormányzati bérlakások kimutatása komfortfokozat és szociális viszony szerint differenciált emeléssel

Jelenlegi lakbér (2024)					Tervezett lakbér (2025)				
I. kategória	szociális		költségelvű	piaci	I. kategória	szociális		költségelvű	piaci
	50 m2-ig	50 m2 feletti részre, életvitelszerűen egyedül lakó bérlő esetén				50 m2-ig	50 m2 feletti részre, életvitelszerűen egyedül lakó bérlő esetén		
összkomfortos	500	1500	1000	1500	összkomfortos	600	2000	1200	2000
komfortos	400	1200	800	1200	komfortos	500	1500	1000	1500
félkomfortos	250	750	500	750	félkomfortos	300	900	600	900
komfort nélküli	200	600	400	600	komfort nélküli	250	750	500	750
szükséglakás	150	500	300	500	szükséglakás	200	600	400	600
<b>II. kategória</b>					<b>II. kategória</b>				
	50 m2-ig	50 m2 feletti részre, életvitelszerűen egyedül lakó bérlő esetén				50 m2-ig	50 m2 feletti részre, életvitelszerűen egyedül lakó bérlő esetén		
összkomfortos	400	1200	800	1200	összkomfortos	500	1500	1000	1500
komfortos	275	1000	550	1000	komfortos	325	1200	650	1200
félkomfortos	110	500	220	500	félkomfortos	125	500	250	500
komfort nélküli	75	400	150	400	komfort nélküli	100	400	200	400
szükséglakás	50	350	100	350	szükséglakás	75	350	150	350
<b>Átlagos lakbér 2024 (50 m2-es lakás esetén)</b>					<b>Átlagos lakbér 2025 (50 m2-es lakás esetén)</b>				
I. kategória	szociális		költségelvű	piaci	I. kategória	szociális		költségelvű	piaci
összkomfortos	25 000	25 000	50 000	75 000	összkomfortos	30 000	30 000	60 000	100 000
komfortos	20 000	20 000	40 000	60 000	komfortos	25 000	25 000	50 000	75 000
félkomfortos	12 500	12 500	25 000	37 500	félkomfortos	15 000	15 000	30 000	45 000
komfort nélküli	10 000	10 000	20 000	30 000	komfort nélküli	12 500	12 500	25 000	37 500
szükséglakás	7 500	7 500	15 000	25 000	szükséglakás	10 000	10 000	20 000	30 000
<b>II. kategória</b>					<b>II. kategória</b>				
I. kategória	szociális		költségelvű	piaci	I. kategória	szociális		költségelvű	piaci
összkomfortos	20 000	20 000	40 000	60 000	összkomfortos	25 000	25 000	50 000	75 000
komfortos	13 750	13 750	27 500	50 000	komfortos	16 250	16 250	32 500	60 000
félkomfortos	5 500	5 500	11 000	25 000	félkomfortos	6 250	6 250	12 500	25 000
komfort nélküli	3 750	3 750	7 500	20 000	komfort nélküli	5 000	5 000	10 000	20 000
szükséglakás	2 500	2 500	5 000	17 500	szükséglakás	3 750	3 750	7 500	17 500

A mostani emelést 2025. január 1-től érvényesítjük.

Lakbér emelés esetén a tervezett rendeletmódosítás **társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:**

**Társadalmi:** Az összes lakásbérlőre kihat, hiszen az emelés a bérlőknél többletkiadást jelent. Emiatt a bérleti díj emelkedése elégedetlenkedéssel járhat, de járhat ez azzal is, hogy a bérlők ezáltal magasabb szolgáltatást várnak el, köztük olyanokat is, amelyek az ő feladatuk (pl. csepegő csap javítása - ingyen.), s azt többen is nehezen veszik tudomásul, hogy ők a piaci körülményekhez képest egy jóval kedvezőbb rendszerben bérlik a lakást. Továbbá az emelés egyik következménye lehet, hogy a bérleti díjat nem rendszeresen, ill. nem fizetők esetében még jobban nő a tartozás, így azok behajtását kell majd indítani.

**Gazdasági, költségvetési hatása:** Bérbeadói oldalról bevétel növekedést jelent. Nem szerencsés, ha évek maradnak ki amikor nem emelkedik a bérleti díj amennyiben az árak más területeken is emelkednek és van infláció.

Ilyenkor a fizetendő bérleti díj annyira elmarad a realitásoktól, hogy azt később már sokkal nehezebben lehet rendezni vagy olyan nagyot kell lépni, ami további elégedetlenséget, illetve nehézségeket okoz. Így logikusabb az évenkénti folyamatos emelés.

**Környezeti és egészségi következménye:** nem releváns

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:** az emelés szinte valamennyi lakást érinti, bár csak egyszeri hatás ez: a bérleti szerződések lakbér mértékére vonatkozó részének módosítása szükséges.

**A jogalkotás elmaradásának esetén:**

A bérleti díjak a piaci változásokat nem követik.

Kérem az 1. sz. mellékletben található rendelet módosítás tervezetnek megvitatását.

Szentgotthárd, 2024. október 16.

  
Dr. Dancsecs Zsolt  
jegyző

1.sz. melléklet:

**Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének /---. (---- ) önkormányzati rendelete**

**A lakbérek megállapításáról szóló 14/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a bérlők és bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

A lakbérek megállapításáról szóló 14/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

**2. §**

Ez a rendelet 2025. január 1-jén lép hatályba.

Dr. Dancsecs Zsolt  
jegyző

Huszár Gábor  
polgármester

Ezt a rendeletet Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2024 év ..... hó ..... -i ülésén fogadta el.

Kihirdetve: 2024. ....hó ..... napján.

Dr. Dancsecs Zsolt  
jegyző

„1. melléklet

**Az önkormányzati lakások lakbérének mértéke (Ft/m<sup>2</sup>/hó)**

1. kategória	szociális		költségelví	piaci
	50 m <sup>2</sup> -ig	50 m <sup>2</sup> feletti részre, életvitel szerűen egyedül lakó bérlő esetén*		
összkomfortos	600	2000	1200	2000
komfortos	500	1500	1000	1500
félkomfortos	300	900	600	900
komfort nélküli	250	750	500	750
szükséglakás	200	600	400	600
2. kategória	szociális		költségelví	piaci
	50 m <sup>2</sup> -ig	50 m <sup>2</sup> feletti részre, életvitel szerűen egyedül lakó bérlő esetén		
összkomfortos	500	1500	1000	1500
komfortos	325	1200	650	1200
félkomfortos	125	500	250	500
komfort nélküli	100	400	200	400
szükséglakás	75	350	150	350

Részletes indokolás

**Az 1. §-hoz és az 1. mellékletéhez**

A lakbér mértékén a piaci viszonyok alakulása miatt szükséges korrekciókat tartalmazza.