

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Kalocsa Város Önkormányzat Képviselő- testületének**  
**2026. február 12-i ülésére**

Tárgy: lakások és helyiségek bérletéről szóló rendelet módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006 (VI.22) számú rendelete szabályozza Kalocsa város önkormányzatának tulajdonában lévő lakásokra, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó hasznosítás feltételeit, a felek jogait és kötelezettségeit, a lakások elidegenítésére vonatkozó szabályokat.

A Tisztelt Képviselő-testület 2025-ben a bérleti díjakat és a rendelet egyéb releváns rendelkezései is módosította.

*Az 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló (továbbiakban: Ltv.) 36. § (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait – e törvény Második részében foglalt eltérésekkel – megfelelően kell alkalmazni. (2) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit – az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával – önkormányzati rendelet határozza meg;*

Az új lakbért minden év április 1.-től a következő év április 1 napjáig kell alkalmazni, amelyet a vonatkozó rendelet 1. számú melléklete tartalmaz.

**A helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.**

A lakások kezelésével és működtetésével megbízott, feladatellátás során az alapító okiratban meghatározott feladatokat a városban a Városgazdálkodási Intézmény végzi. Az Intézmény által megadott adatok alapján az alábbi rendelet-tervezet elfogadása javasolt a ráfordított költségek növekedése miatt.

A fajlagos költség egy költségelvű lakás esetén 810 Ft/m<sup>2</sup>/hó (2026. 01.30 időszakig számolva).Előző időszakban ez 769 Ft/m<sup>2</sup>/hó volt.

**Fajlagos költség kimutatása - önkormányzati költségelví lakások**  
**2026.01.30**

	<b>m2</b>	<b>db</b>
Költségelví lakások	782,5	14
Összes lakás	3357,5	71
Hányad	23,31%	19,72%

**Összes lakást érintő költségek (piaci, szociális, költségelví):**

	<b>Éves ktg</b>
Adminisztrátor ügyintéző (lakások)	9 884 160 Ft
Karbantartó	9 884 160 Ft
Könyvelés (0,25 fő)	1 716 000 Ft
Vezetői ktghányad (havi 20 óra)	1 091 257 Ft
<b>Összesen</b>	<b>22 575 577 Ft</b>

**Költségelví lakásokat érintő költségek:**

	<b>Éves ktg</b>
Összes lakást érintő költségből arányosított rész	5 261 471 Ft
Közös ktg	1 602 060 Ft
Banki költség (0,045%)	4 355 Ft
Jogi díj (közjegyző)	196 000 Ft 2 évente
Egyéb ráfordítás/ktg	550 000 Ft
<b>Összesen</b>	<b>7 613 887 Ft</b>

Fajlagos költség költségelví lakásoknál Ft/év/m2	9730,21 Ft/év/m2
<b>Fajlagos költség költségelví lakásoknál Ft/hó/m2</b>	<b>810,85 Ft/hó/m2</b>

2025-ben aktuális bérleti árak:

<b>Ft/m2</b>	<b>szociális</b>	<b>költségelví</b>	<b>piaci</b>
<b>összkomfortos</b>	<b>700</b>	<b>900</b>	<b>1400</b>
<b>komfortos</b>	<b>570</b>	<b>770</b>	<b>1300</b>
<b>félkomfortos</b>	<b>151</b>	<b>209</b>	<b>360</b>
<b>komfort nélküli</b>	<b>94</b>	<b>127</b>	<b>220</b>

A tervezett tartalmazza a bizottsági elnevezésekben bekövetkezett változásokat is.

Adminisztratív hatás:

Nem releváns

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Nincs felsőbb szintű jogszabályban előírt jogalkotási kötelezettség, ilyen értelemben nem kell számolni az esetleges elmaradás következményeivel. Az elfogadás szükségességét az indokolja, hogy a lakásbérleti díjak vonatkozásában indokolt az emelés

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatás:

A rendelettervezetben leírtak megvalósításához nincs szükség plusz pénzügyi feltételre. A módosított szabályok okán a lakásgazdálkodás és annak költségei egyenlegjavító helyzetet eredményezhetnek, növelik az önkormányzat bevételeit.

jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához a szükséges feltételek rendelkezésre állnak.

Környezeti hatás:

Nem releváns

Egészségi hatás:

Nem releváns

Kérem a fentiek alapján az alábbi rendelet tervezet elfogadását.

**rendelet tervezet:**

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

#### **lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006 (VI.22) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Kalocsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a bérlakásokkal kapcsolatos eredményes és tervszerű gazdálkodás, az önkormányzati bevételek növelése érdekében,

[2] Kalocsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006 (VI.22) számú önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

#### **1. §**

(1) A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 2. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A rendelet hatálya alá tartozó lakások és helyiségek vonatkozásában a bérlő kijelölése, bérbeadói jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése a Gazdasági és Fejlesztési Bizottságra, intézmény

kezelésében lévő lakás esetében az intézmény vezetője (a továbbiakban: Bérbeadó) hatáskörébe tartozik.

(2) E rendelet 6. §-ában meghatározott bérlő kijelölése a Szociális Bizottság hatáskörébe, az e rendelet 11. § -ban meghatározott bérlő kijelölése a Kulturális és Oktatási Bizottság hatáskörébe tartozik.”

(2) A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 2. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az (1) bekezdésben meghatározott rendelkezési jogkört a képviselő-testület közvetlenül gyakorolja, ha bérbeadási döntés a bérbeadó (polgármester, alpolgármester, a Gazdasági és Fejlesztési Bizottság elnöke és tagjai, intézmény vezetője) személyét vagy a Ptk.8:1 (1) bekezdés 1. pontja szerinti közeli hozzátartozóját érinti, valamint akkor, ha az 5. § (1) bekezdésében foglalt előzetes döntés 15 vagy attól nagyobb számú lakást érint.”

## 2. §

(1) A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 6. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A beérkezett ajánlatokat a kezelő, a Polgármesteri Hivatal nyilvántartásba veszi - szükség esetén környezetanulmányt végez -, majd saját véleményével ellátva a bérlő kijelölésének céljából megküldi a Szociális Bizottságnak. A bérbeadó a Szociális Bizottság által kijelölt bérlővel köteles a lakásbérleti szerződést megkötöni.”

(2) A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 6. § (9) és (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(9) A Szociális Bizottságnak a Kezelő előterjesztésére a rendelet 29. § (8) bekezdésében felülvizsgálatra meghatározott idő lejártát megelőzően legalább 30 nappal meg kell állapítania, hogy a bérlő a jövedelmi, vagyoni helyzete alapján változatlanul szociálisan rászoruló személynek minősül-e. A szociális rászorultság fennállása esetén a bérlő kérésére a lakásbérleti szerződést - a lejárat napjáig - újabb, legfeljebb 2 évre szóló, határozott időtartamra lehet megkötöni.

(10) Amennyiben a szerződés lejártakor a bérlő nem jogosult szociális jelleggel bérbe adott lakásra, akkor a szerződés lejártáig a bérlő kérelmére a Szociális Bizottság döntése alapján legfeljebb 1 évre szóló, határozott időtartamra lehet új bérleti szerződét kötni pályázat kiírása nélkül piaci elven, feltéve, hogy a bérlőnek a kérelem benyújtásakor nincs, és nem is volt a bérleti időszak alatt 2 hónapot meghaladó lakbértartozása.”

## 3. §

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Nem az intézményhez tartozó lakás tekintetében a Gazdasági és Fejlesztési Bizottság közvetlenül gyakorolja a bérbeadási jogokat.”

## 4. §

(1) A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 11. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A beérkezett pályázatokat a kezelő Polgármesteri Hivatal nyilvántartásba veszi és azokat a bérlő kijelölése érdekében továbbítja a Kulturális és Oktatási Bizottságnak. Kulturális és Oktatási Bizottság a bérlőt kijelöli, majd felkéri a Kezelőt hogy a kijelölt bérlővel kösse meg a lakásbérleti szerződést. A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó személyi adatain kívül rövid ismertetést az eddigi művészi munkásságáról, szakmai önéletrajzot, művészeti elképzelését a műterem használata vonatkozásában.”

(2) A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A határozott idő elteltével a lakásbérleti jogviszony megszűnik. Annak lejárta előtt kérelemre, a Kulturális és Oktatási Bizottság javaslatára a Bérbeadó, a lakásbérleti jogviszonyt újabb öt évre meghosszabbíthatja.”

## 5. §

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 35. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Nem kell pályázatot hirdetni, ha az üres helyiség bérbeadása a Gazdasági és Fejlesztési Bizottság által meghatározott közérdekű feladat megoldására vagy cserehelyiség biztosítása érdekében történik.”

## 6. §

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 42. § (4) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az albérletbe adónak vállalnia kell:)*

„a) az e rendeletben vagy a Gazdasági és Fejlesztési Bizottság által megállapított bérleti díj 15 %-kal megemelt értékének megfizetését,”

## 7. §

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 53. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az önkormányzati lakás az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosításáról szóló 17/2004. (VII. 21.) sz. rendeletben foglaltak szerinti nyilvános pályázat útján — az e rendeletben foglalt eltérésekkel — értékesíthető a Gazdasági és Fejlesztési Bizottság előterjesztésére a képviselő-testület által elfogadott értékesítési terv alapján.”

## 8. §

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 54. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az önkormányzat tulajdonában álló helyiségek értékesítése az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosításáról szóló 17/2004. (VII.21.) sz. rendeletben foglaltak szerint történhet — az e

rendeletben foglalt eltérésekkel — a Gazdasági és Fejlesztési Bizottság előterjesztésére a képviselő-testület által elfogadott értékesítési terv alapján.”

## **9. §**

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

## **10. §**

Ez a rendelet 2026. április 1-jén lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

1. melléklet az .../... . (... . . . .) önkormányzati rendelethez

	<b>szociális</b>	<b>költségelvű</b>	<b>piaci</b>
<b>összkomfortos</b>	<b>735</b>	<b>945</b>	<b>1470</b>
<b>komfortos</b>	<b>600</b>	<b>810</b>	<b>1365</b>
<b>félkomfortos</b>	<b>160</b>	<b>220</b>	<b>380</b>
<b>komfort nélküli</b>	<b>100</b>	<b>135</b>	<b>230</b>

Amennyiben a lakáshasználathoz udvar is tartozik, akkor lakbér mértéke 15%-kal emelkedik.

Kalocsa, 2026. 02.03.



Dr. Bagó Zoltán

polgármester

( készítette: dr. Kiss Csaba)