



NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

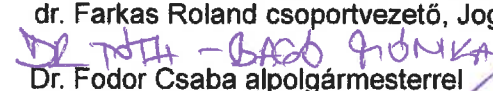
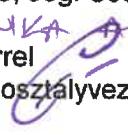
NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE

2025. júniusi soros ülésére

Napirendi címe: **Javaslat a lakások bérleti díjáról szóló 32/2023. (IX.29.) önkormányzati rendelet módosítására**

Készítette: Kámán László vezérigazgató, Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. 

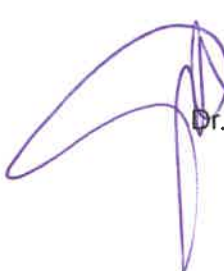
Ellenőrizte: dr. Nemesné dr. Nagy Gabriella osztályvezető, Humán Osztály 
dr. Farkas Roland csoportvezető, Jogi Csoport 

Egyeztetve: Dr. Fodor Csaba alpolgármesterrel 
Kunics György gazdálkodási osztályvezetővel, Gazdálkodási Osztály 

Tárgyalja: Szociális, Egészségügyi és Környezetvédelmi Bizottság
Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Meghívott: Kámán László vezérigazgató, Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Györgyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Közgyűlés!

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata a tulajdonában álló és a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. üzemeltetésében levő bérlakások bérleti díját a lakások bérleti díjáról szóló 32/2023. (IX.29.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Rendelet) szabályozza. A Rendelet 3. §-a határozza meg a lakbér megállapításának a módját szociális helyzet alapján és költségelven, azonban a piaci alapú bérleti díjjal történő bérbeadást nem teszi lehetővé. A Rendelet 1. melléklete rögzíti a lakbér kiszámításának módját, melynek értelmében a szociális helyzet alapján bérbeadott lakások lakbére a költségelví lakbér mértékéhez van kötve, annak 70 %-a. Ezt a megkötést célszerű lenne a rendeletből törölni és önállóan meghatározni a szociális lakbér mértékét.

2008. július 1-től bevezetésre került a költségelví lakbér. Az utolsó lakbéremelésre 2023. április 1-től került sor.

A 2024. október 1. napjától hatályos Rendelettel változtak a területi besorolások, melynek következtében a városi övezetből belvárosi övezetbe való átsorolással érintett lakások (zömében keleti városrész) esetében változó mértékű emelés történt (7-15%).

A lakberek mértékének a megváltoztatása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik. Ezekért a változtatásokért, illetve a piaci lakbér bevezetése miatt szükséges a Rendelet módosítása, melyet az alábbi indoklással terjeszték a Közgyűlés elé.

A Rendelet 1. mellékletében meghatározott alap bérleti díj mértéke a költségelví lakberek esetében **837 Ft/m²/hó**, szociális lakbér esetében ennek **70 %-a**, azaz **586 Ft/m²/hó**.

A lakások jellemző adatai alapján a Rendeletben meghatározottak szerint költségelví és szociális lakbér kategóriába kerültek besorolásra. Az ezekből készített összesítést az alábbi táblázat részletezi:

Kiadható lakások						
Komfortfokozat	Lakásszám	összes m2	átlagos költségelví lakbér	átlagos költségelví lakbér	átlagos szociális lakbér	átlagos szociális lakbér
	db	m2	Ft/hó	Ft/m2	Ft/db	Ft/m2
összkomfortos	485	23 783	38 058	776	26 643	543
komfortos	571	29 027	35 109	691	24 587	484
félkomfortos	37	1 431	16 582	429	11 605	300
komfort nélküli	29	1 524	12 658	241	8 870	169
szükséglakás	2	27	2 927	217	2 047	152
kiadható összesen	1 124	55 792	35 135	708	24 601	496

A táblázatban szereplő adatok alapján megállapítható, hogy a Rendeletben meghatározott eltérítő tényezők következtében a költségelví 837 Ft/m²-es alap lakbért a legmagasabb besorolásnál sem éri el a ténylegesen felmerülő lakbér összege, ami 776 Ft/m². Ugyanez megállapítható a szociális lakbér esetében is, ahol az 543 Ft/m² ténylegesen felmerülő lakbér nem éri el az 586 Ft/m²-t. Ez összességében egy átlagos kétszobás lakás esetében nagyságtól függően (50-60 m²) 35-45 ezer Ft-ot jelent havonta, szociális rászorultság esetén pedig ennek a 70%-át, azaz 24-31 ezer Ft-ot.

I. Szociális helyzet alapú lakbér megállapítása

Mivel a költségelví lakberek alapját képező ráfordítások változása és a szociális rászorultság feltételeinek a változása jelentősen eltérhet egymástól, ezért a szociális elven bérbeadott lakások lakbérenek mértékét javaslom a költségelví lakbértől függetlenül, konkrét fix összegben meghatározni.

2025. évben, a Rendeletben elfogadott, jelenleg érvényesített lakbérek mértékében 586 Ft/m² összegű alap bérleti díj meghatározására tesztek javaslatot, amellyel a szociális helyzet alapú lakbér esetében 2025. évben emelésre nem kerül sor.

Jelenleg a bérbeadott lakások nem egészen 10 %-át teszik ki a szociális helyzet alapján bérbeadott lakások száma.

A szociális helyzet alapján bérbeadott lakások lakbérének javasolt 1 m²- re vonatkozó mértékét az alábbi táblázat foglalja össze:

SZOCIÁLIS ALAPLAKBÉR					
Lakóövezet	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	szükséglakás
	Ft/m ²				
Belváros	586	557	410	264	164
Városi terület	498	473	349	224	139
Peremterület	410	390	287	185	115

II. Költségelvű lakbér megállapítása

Jelenleg a szabadpiacon Nagykanizsán egy átlagos műszaki állapotú kétszobás bútorozatlan lakás bérleti díja a keleti városrészben 80-120 ezer Ft/hó. A költségelvű bérbe adott önkormányzati bérlakások lakbére ennek az 50%-át sem éri el.

Az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 34. § (4) bekezdésben foglaltak szerint:
„A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.”

Az önkormányzati lakásokkal kapcsolatban felmerülő ráfordítások az alábbiak:

	Ft/m ²
Értékcsökkenés és egyéb anyagjellegű ráfordítás	795
Személyi jellegű ráfordítás	175
Közös költség	134
Összesen:	1 104
Korrektció (5%)	110
Mindösszesen:	1 214

- Az értékcsökkenés számításánál a jelenleg elérhető, önkormányzati lakásállomány átlagos állapotának megfelelő piaci forgalmi értéket alapul véve 477 e Ft/m² értékkel számoltunk (forrás: ingatlan.com Nagykanizsa). Ennek a 2 %-a egy hónapra vetítve **795 Ft/m²**, amely magában foglalja az anyagjellegű ráfordításokat is.
- Személyi jellegű ráfordításoknál a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. 2025. évi béradatait vettük figyelembe a közvetlenül a lakások üzemeltetésével foglalkozók létszáma, továbbá a közvetetten, százalékos megosztás alapján felmerülő költségek alapján. Az év során felmerülő személyi jellegű (járulékokkal együtt), bruttó 449 620 e Ft ráfordításból 242 790 e Ft jut az ingatlanokra és ezen belül 121 769 e Ft a lakásokra, amely 1 m²-re számolva **175 Ft** költséget jelent.

- A Rendelet 5. §-a sorolja fel a lakbéren felül fizetendő külön szolgáltatásokat. Közös költségként jelenik meg az a ráfordítás, amelyet a felsorolás nem tartalmaz (felújítási alap, hiteltörlesztés, épületbiztosítás, karbantartás) és nincs közvetlenül áthárítva a lakásbérlelőkre. Ez átlagosan **6 700 Ft/lakás/hó** összeget jelent, 50 m²-re vetítve ez **134 Ft/m²**.
- a lakbér megállapításakor alkalmazott eltérítési tényezők (komfortfokozat, területi elhelyezkedés, műszaki állapot) ellensúlyozására **10 %-os** korrekciót tervezünk alkalmazni.

Ez a négyzetméterre vetített költség összességében 45 %-kal magasabb a jelenleg érvényesített lakbéréknél.

Az önkormányzat szándéka, hogy hosszútávon a költségelvű lakberek valóban fedezzék a lakások üzemeltetésével, fenntartásával kapcsolatban felmerülő valós ráfordításokat.

A fentiekben felsorolt adatok, továbbá a jövőbeli célok ismeretében szükségesnek tartom az alap bérleti díj mértékének a felülvizsgálatát a költségelvű lakberek esetében. **2025. II. félévre 963 Ft/m² összegű alap bérleti díj meghatározására teszek javaslatot, amely 15%-os emelést jelent.**

A fentiek alapján meghatározott költségelvű lakberek átlagos mértékét komfortfokozatonként az alábbi táblázat mutatja:

	Jelenlegi 2024	Javasolt 2025
emelés mértéke	0,00%	15,00%
alap bérleti díj (Ft/hó/m ²)	837	963
Komfortfokozat	Átlagos költség alapú lakbér 50m ² (Ft/lakás)	
összkomfortos	38 800	44 620
komfortos	34 550	39 733
félkomfortos	21 450	24 668
komfort nélküli	12 050	13 858
szükség lakás 20m ²	4 340	4 991

Összegezve a költségelven bérbeadott lakások lakbérének javasolt 1 m²- re vonatkozó mértékét az alábbi táblázat foglalja össze:

KÖLTSÉGE LVŰ ALAPLAKBÉR					
Lakóövezet	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	szükség lakás
	Ft/m ²				
Belváros	963	915	674	433	270
Városi terület	819	778	573	368	229
Peremterület	674	640	472	303	189

Néhány megyei jogú város költségelvű és piaci alapú lakbérének a mértékét az alábbi táblázat foglalja össze:

lakbér típusa	Zalaegerszeg	Kaposvár	Szekszárd	Tatabánya
	Ft/m ² /hó	Ft/lakás/év	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó
költség alapú	1 059	Adott lakás nettó beruházási ktg. 4%-a	1 150	705
piaci	1 608	1 970	1 500	1 400

III. Piaci alapú lakbér megállapítása

A Rendelet jelenleg nem teszi lehetővé az önkormányzati lakások piaci alapon történő bérbeadását.

Az Ltv. 34. § (5) bekezdése értelmében: „A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.”

A piaci alapú lakbér mértékének meghatározásakor az **ingatlan.com** által Nagykanizsán meghirdetett lakások bérleti díjait vehetjük alapul:

Szám	Cím	m2	szobasz.	komfort fokozat	megjegyzés	bérleti díj
						Ft/hó
1	Keleti városrész	48	2	összkomfortos	butorozatlan	100 000
2	Keleti városrész	64	3	összkomfortos	butorozatlan	120 000
3	Platán sor	43	1,5	komfortos	butorozatlan	100 000
4	Belváros	53	1,5	komfortos	butorozott	110 000
5	Zemplén Gy.u.	41	1,5	összkomfortos	butorozatlan	130 000
6	Munkás u.	67	2,5	összkomfortos	részben butorozott	100 000
7	Kodály Z. u.	40	1	komfortos	butorozott	120 000
8	Kazanlak krt.	63	2,5	összkomfortos	részben butorozott	150 000

A fentieket figyelembe véve Nagykanizsán a bútorozott, jó állapotú lakások havi bérleti díja 100-150 ezer forint között található nagyságtól és elhelyezkedéstől függően. A bútorozatlan lakásoké 100-120 ezer forint. A kiadásra kerülő önkormányzati lakások átlagos, jó műszaki állapotúak.

A fentiek és az Ltv. előírásai alapján javaslom a négyzetméter árat a költségelvű lakberek **200 %** - nak megfelelően meghatározni, ami már nyereséget is tartalmaz.

A piaci alapú lakberek átlagos mértékét komfortfokozatonként az alábbi táblázat tartalmazza:

	költségelvű lakbér	Javasolt 2025
emelés mértéke		200,00%
alap bérleti díj (Ft/hó/m2)		1926
Komfortfokozat	Átlagos költségelvű lakbér 50m2 (Ft/lakás)	
összkomfortos	44 620	89 240
komfortos	39 733	79 466

A lakások piaci alapon történő bérbeadásának feltételeit az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX.02.) önkormányzati rendelet szabályozza, melynek értelmében a pályáztatott lakásokra beérkező jelentkezéseket meghatározott pontrendszer szerint rangsorolják és a legtöbb pontot elérő pályázó nyeri el a bérleti jogot.

Összefoglalva az alábbi táblázat mutatja be konkrét lakások példáján a 2025. július 1-től érvényesítendő lakberek mértékét:

Szám	Cím	m ²	komfort fokozat	javasolt szociális lakbér változatlan	javasolt költségalapú lakbér*	javasolt piaci lakbér*	Bérbeadó által fizetett közös ktg rész**
				Ft/hó	Ft/hó	Ft/hó	Ft/hó
1	Nagyrác 2/A fsz.7	50	összskomfortos	24 900	40 950	81 900	
2	Péterfai 37. B/1/2	54	összskomfortos	33 210	54 594	109 188	12 980
3	Rózsa 15.1/3	55	összskomfortos	31 295	51 425	102 850	11 261
4	Kazanlak 7. A/3/11	54	összskomfortos	30 078	49 410	98 820	6 950
5	Fő út 9. 2/10	56	komfortos	26 488	43 568	87 136	12 340
6	Múzeum tér 1. 2/7	52	komfortos	26 780	43 992	87 984	9 337
7	Fő út 8. 5/2/8	64	komfortos	32 960	54 144	108 288	
8	Platán sor 4. 11/73	45	komfortos	23 805	39 105	78 210	3 529
9	Platán sor 4. 8/54	70	komfortos	37 030	60 830	121 660	5 316
10	Csengery 117/19. fsz 5.	74	komfortos	24 494	40 256	80 512	
11	Csengery 117/19. fsz 6.	65	komfort nélküli	10 205	16 770		

* A rendelet 1. mellékletében meghatározott korrekciós tényezőkkel megállapított lakbér

** A bérletre át nem hárított társasházaknak fizetett közös költség rész (felújítási alap, épületbiztosítás, karbantartás, hiteltörlesztés)

IV. Használati díj megállapítása

A Rendelet 2. § (3) rendelkezik a lakást jogcím nélkül használók használati díj fizetési kötelezettségéről, ennek részletes szabályozását az önkormányzati bérlakásokról szóló 31/2023. (IX.02.) önkormányzati rendelet tartalmazza, ezért a Rendelet 2. § (3) bekezdésének hatályon kívül helyezése indokolt.

V. Lakbérből adható engedmények

A Rendelet 4. § (1) c) pontja alapján a bérlő kérheti a bérbeadónál a felvonóval rendelkező épületeknél a felvonó 15 napot meghaladó üzemképtelensége esetén az 1. melléklet 1.4.6. pontja szerint az üzemképtelenség időtartamára a lakbér jóváírását. A felvonók üzemképességének fenntartása a társasházak feladata, a bérbeadónak nincs közvetlen ráhatása az esetleges meghibásodás elhárítására, ezért nem is állhat jót a bérlő felé az esetleges meghibásodások miatt. Ezért a Rendelet fent hivatkozott rendelkezésének hatályon kívül helyezése indokolt.

Fentiek alapján szükséges a Rendelet módosítása, amelyet az alábbi indokokkal terjesztek a tisztelt Közgyűlés elé.

INDOKOLÁS

Az 1. §-hoz

A Rendelet 3. § (1) bekezdése c) ponttal egészült ki, amely lehetővé teszi a piaci alapon történő lakásbérbeadást.

A 2. §-hoz

A Rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.
A melléklet módosításának indoka a lakbér számításának változása.

A 3. §-hoz

A Rendelet 2. § (3) bekezdése és a 4. § (1) bekezdés c) pontja hatályvesztését tartalmazza.

A 4. §-hoz

A szakasz a hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.

A rendeletmódosítás az európai uniós jogból eredő kötelezettségekkel összhangban lévő magyar jogszabályoknak megfelel, ezáltal az uniós jogszabályokkal való összhangja biztosított.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 20. §-a szerinti egyeztetési kötelezettség az önkormányzatot jelen rendeletmódosítással kapcsolatban az Európai Unió Intézményeivel és tagállamaival nem terheli.

A Jat. 18. § (5) bekezdése szerint: „A jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a jogszabály normatív tartalmával összefüggő társadalmi, gazdasági, szakmai okokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről. A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolásában a jogszabály előkészítője bemutathatja a szabályozással összefüggő azon részletes körülményeket, amelyek a szabályozás értelmezését segíthetik, továbbá ismertetheti a szabályozás előzményeit.”

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 21. § (2) bekezdésének rendelkezése figyelembevételével az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó indokolást – a jogszabály előkészítőjének az indokolásban kifejtett, erre vonatkozó álláspontja alapján – nem kell közzétenni, ha a jogszabály jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem kimutatható, illetve technikai vagy végrehajtási jellegű.

Az elfogadandó rendeletnek jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása van, így a fenti indokolást közzé kell tenni.

Rendeleti javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megalkotja/2025.(.....) önkormányzati rendeletét a lakások bérleti díjáról szóló 32/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról.

(A rendelet elfogadásához minősített szótöbbség szükséges)

Nagykanizsa, 2025. június 18.



Horváth Jácint
polgármester



**Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../.... (...)
önkormányzati rendelete**

a lakások bérleti díjáról szóló 32/2023. (IX.29.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének kiemelt célja, hogy a lehető leghatékonyabb módon hasznosítsa a tulajdonában álló önkormányzati bérlakások bérbeadását szem előtt tartva az önkormányzat és a bérlők érdekeit egyaránt. A hatékony lakásgazdálkodás egyik alapja az alap bérleti díjak megfelelő mértékének megállapítása.

[2] Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdés a) és b) pontjában, a 20. § (3) bekezdésében és a 35. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1. §

(1) A lakások bérleti díjáról szóló 32/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérleti díjának megállapítása történhet)

„b) költséggelven,”

(2) A lakások bérleti díjáról szóló 32/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

(Önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérleti díjának megállapítása történhet)

„c) piaci alapon.”

2. §

A lakások bérleti díjáról szóló 32/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

Hatályát veszti a lakások bérleti díjáról szóló 32/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet

a) 2. § (3) bekezdése,

b) 4. § (1) bekezdés c) pontja,

4. §

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

Nagykanizsa, 2025. június

Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Horváth Jácint
polgármester

1. melléklet az .../2025. (... .) önkormányzati rendelethez
„1. melléklet a 32/2023. (IX.29.) önkormányzati rendelethez

Lakbér megállapítása

1. A lakásbérleti díj:

Önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérleti díja a lakóingatlan alapterülete és a lakás jellemző adatainak figyelembevételével kerül megállapításra. A lakbér megállapításának alapja az egy négyzetméterre jutó korrekció nélküli alap bérleti díj (AD).

1.1. Bérleti díj meghatározása:

A fizetendő havi bérleti díj (LB) az egy négyzetméter után fizetendő havi bérleti díj (BD) és az ingatlan számított alapterületének (T) szorzata Ft-ra kerekítve.

Az egy négyzetméter után fizetendő bérleti díj (BD) megegyezik az alap bérleti díj (AD) és a lakást jellemző korrekciós tényezők (A, B, C, D, E) szorzatával Ft-ra kerekítve.

1.1.1. Az egy négyzetméterre jutó korrekció nélküli alap bérleti díj (AD) megállapítása:

alapidíj	AD (Ft/m ² /hó)
szociális helyzet alapján	586
költségelví	963
piaci elví	a költségelví 200 %-a

1.1.2. Az egy négyzetméter után fizetendő bérleti díj (BD) kiszámítása:

Az egy négyzetméter után fizetendő bérleti díj (BD) számításakor az egy négyzetméterre jutó korrekció nélküli alap bérleti díjat (AD) meg kell szorozni a korrekciós tényezőkkel (A x B x C x D x E) (Ft/m²/hó) (Ft-ra kerekítve)

Az egyes korrekciós tényezők a következő paraméterekből adódó különbségeket kompenzálják:

A: Az ingatlan városon belüli elhelyezkedése

B: Lakás lakóépületen belüli elhelyezkedése

C: Komfortfokozat

D: A lakás műszaki, minőségi jellemzői

E: A lakást magába foglaló épület műszaki állapota

1.1.3. Korrekciós tényezők

A lakás jellemző paraméterei, úgymint az ingatlan városon belüli elhelyezkedése, a lakás lakóépületen belüli elhelyezkedése adott, míg a komfortfokozat, valamint a lakás műszaki, minőségi jellemzői, a lakást magába foglaló épület műszaki állapota a bérbeadás ideje alatt változhat.

a) Korrekciós tényező: A

	Az ingatlan városon belüli elhelyezkedése	Korrekciós tényező mértéke
1	belváros és egyéb terület: a Kalmár u., Magyar u., Dózsa György u., Hevesi Sándor u., Balatoni u., Péterfai u., Városkapu krt., Munkás u., Táborhely u., Hevesi Sándor u., Teleki u., Kórház u., Kossuth Lajos tér, Kisfaludy Sándor u., Ady Endre u., Zárda u., Zrínyi Miklós u. által körül határolt terület, illetve a határoló utcák érintett szakaszai mindkét oldalon	1,00
2	városi terület: Nagykanizsa Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területe, kivétel belváros és egyéb területek, illetve peremterület	0,85
3	peremterület: Bajcsa, Bagola, Korpavár, Kisfakos, Nagyfakos, a Csengery u. Erdész utcától délre eső szakasza, Miklósfa, Palin továbbá Nagykanizsa Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területén lévő zártkertek	0,70

b) Korrekciós tényező: B

	Lakás lakóépületen belüli elhelyezkedése	Korrekciós tényező értéke
1	udvari lakás, földszint, I-II. emelet (ha nincs fölötte lakás)	1,00
2	I-II. emelet, ha van fölötte lakás	1,05
3	lifttel nem rendelkező épület III. és IV. emelete	0,95
4	lifttel rendelkező épület II. emelet felett	0,95

c) Korrekciós tényező: C

	Komfortfokozat	Korrekciós tényező értéke
1	összkomfortos	1,00
2	komfortos	0,95
3	félkomfortos	0,70
4	komfort nélküli	0,45
5	szükség lakás	0,28

d) Korrekciós tényező: D

	A lakás műszaki, minőségi jellemzői	Korrekciós tényező értéke
1	új építésű vagy újszerű állapotú	1,10
2	normál állapotú	1,00
3	felújításra szorul	egyedi elbírálás alapján

e) Korrekciós tényező: E

	A lakást magába foglaló épület műszaki állapota	Korrekciós tényező értéke
1	jó	1,000
2	közepes	0,925
3	rossz	0,850

1.1.4. Az alapterület (T):

Az alapterület (T) megállapításánál a lakás összes helyiségének teljes területét figyelembe kell venni az alábbiak szerint:

- a) A vakolt falsíkok között a padlószint felett 1 m magasságban mért teljes terület 1,9 m szabad belmagasságot elérő része, a beépített bútorok által elfoglalt teljes terület, valamint loggia, zárt (fedett), oldalról átlátásgátló módon kialakított erkély területének fele.
- b) Az alapterület megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni a lakás belső lépcsője felső szintnyílásának területét.
- c) Nem számítható be a helyiség alapterületébe a falsíkokon kívül eső terület (ajtóknál és ablakoknál lévő beugrások, a 0,5 m²-nél kisebb alapterületű falfülkék, stb.) és a falsíkokból kiugró falpillérek által elfoglalt terület.
- d) A számított alapterületet négyzetméterben, a kerekítés szabályai szerint egész számra kerekítve kell megadni.”

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

A lakások bérleti díjáról szóló 32/2023. (IX.29.) önkormányzati rendelet módosításához

1. Társadalmi hatások

Az önkormányzati lakásállomány hatékonyabb kezelésével a település lakosságának változó igényeihez igazodik az önkormányzati bérlakások bérbeadása.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtása hozzájárul a bérlakások hosszú távú működésének biztonságához és színvonalának megőrzéséhez, egyben lehetővé teszi a lakásállomány állagának folyamatos javítását.

3. Környezeti hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása nincs.

4. Egészségi következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet végrehajtása során az adminisztratív terhek nem növekednek.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A módosítás indoka, hogy lehetővé teszi a piaci alapú bérleti díj megállapítását, valamint átláthatóbb lakbérszámítást tesz lehetővé, elősegítve ezzel a hatékony lakásgazdálkodást.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személy, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti, pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.