



NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE

2026. júniusi soros ülésére

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

Készítette: Kámán László vezérigazgató, Nagykánizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. *ALY*

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

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, Nagykánizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

[Signature]
Dr. Gyergyák 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. A Rendelet 2025. évi módosításakor (24/2025. (VI.30.) számú rendelet) jelentős változások történtek 2025. 07. 01.-től:

- hatályon kívül helyezésre került a Rendeletből az a rendelkezés, hogy a szociális helyzet alapján bérbeadott lakások lakbére a költségelví lakbér mértékéhez van kötve, annak 70 %-a. A módosítást követően a szociális alapon bérbe adott lakások alap bérleti díja egységesen **586 Ft/m²/hó** összegben került megállapításra.
- a költségelví lakberek esetében 15 %-os emelés történt az alap bérleti díj mértékében, **837 Ft/m²/hó** összegről **963 Ft/m²/hó**.
- bevezetésre került a piaci lakbér, melynek a mértékét a rendelet a költségalapú lakbér mértékének a 200 %-ban határozta meg.

A Rendelet módosításának hatásait a jelenleg bérbeadott lakások számára, valamint az átlagos lakberek összegére és mértékére vonatkozóan, az alábbi táblázat mutatja be lakbértípusonként és komfortfokozatonként:

Komfortfokozat	Költség alapon bérbeadott lakások			Szociális alapon bérbeadott lakások			Piaci alapon bérbeadott lakások		
	Lakásszám	átlagos lakbér	átlagos lakbér	Lakásszám	átlagos szociális	átlagos szociális	Lakásszám	átlagos lakbér	átlagos lakbér
	db	Ft/hó	Ft/m ²	db	Ft/db	Ft/m ²	db	Ft/db	Ft/m ²
összkomfortos	361	46 379	909	61	22 966	538	9	108 269	1 949
komfortos	408	42 277	838	46	22 457	463	1	92 208	1 921
félkomfortos	20	18 347	541	3	13 495	349			
komfort nélküli	23	13 961	287	1	9 918	171			
kiadott lak. összesen	812	42 709	850	111	22 381	496	10	106 663	1 946

A lakbéren felül a bérlőknek meg kell fizetniük a közüzemi szolgáltatásokat, valamint a társasházi közös költséget is kivéve a felújítási alapot, az épületbiztosítást, a karbantartást, valamint a hiteltörlesztés összegét.

A táblázatban szereplő adatok alapján megállapítható, hogy a Rendeletben meghatározott eltérítő tényezők miatt a költségelví 963 Ft/m²-es alap lakbért a legmagasabb besorolásnál sem éri a ténylegesen felmerülő lakbér összege, ami 909 Ft/m²-t jelent a gyakorlatban. Ugyanez megállapítható a szociális lakbér esetében is, ahol az 513 Ft/m² ténylegesen felmerülő lakbér nem éri el az 586 Ft/m²-t alaplakbért. Ez összességében egy átlagos kétszobás lakás esetében nagyságtól függően (50-60 m²) 40-50 ezer Ft-ot jelent havonta, szociális rászorultság esetén pedig 25-35 ezer Ft-ot.

I. Szociális helyzet alapú lakbér megállapítása

A Rendeletben meghatározott, jelenleg alkalmazott szociális lakbér mértéke 586 Ft/m² összegű alap bérleti díj. A rendelkezésre álló adatok és a szociális szempontok mérlegelése alapján a szociális lakbér mértékének módosítása jelenleg nem indokolt.

A bérbeadott lakások közel 12 %-át teszik ki jelenleg a szociális helyzet alapján bérbeadott lakások száma (111 db), míg a bevételeknek csupán a 6,6 %-át, ezért az emelés következtében jelentkező minimális bevételi többlet nem segítené a szociális helyzetből fakadó problémák enyhítését.

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	szükség lakás
	Ft/m ²				
Belváros	586	557	410	264	164
Városi terület	498	473	349	224	139
Peremterület	410	390	287	185	115

II. Költségelví lakbér megállapítása

Jelenleg a szabadpiacon Nagykanizsán egy átlagos műszaki állapotú kétszobás, bútorozatlan lakás bérleti díja a keleti városrészben 80-120 ezer Ft/hó. A költségelven bérbe adott önkormányzati bérlakások lakbére ennek az 60%-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 önkormányzat célja, hogy a költségelví lakberek hosszú távon ténylegesen fedezzék a lakások üzemeltetésével, fenntartásával összefüggésben felmerülő költségeket. Az elmúlt évi előterjesztés rámutatott arra, hogy e cél eléréséhez a költségelví lakberek mintegy 45 %-os emelése lenne indokolt. A Közgyűlés ugyanakkor a fokozatosság elvét szem előtt tartva 15%-os emelés mellett döntött. Ez az intézkedés már közelebb vitte a lakberek mértékét a tényleges költségekhez, azonban a költségelví teljes körű érvényesüléséhez további korrekció szükséges.

A fentiekben felsorolt adatok, továbbá a jövőbeli célok ismeretében szükségesnek tartom az alap bérleti díj mértékének a felülvizsgálatát a költségelví lakberek esetében. **2026. II. félévre vonatkozóan (2026. július 1-től) 5%-os költségelví lakberek emelésére teszek javaslatot, ami alapján a költség alapú alap lakbér 1011,- Ft/m² mértékűre emelkedik.**

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

	Jelenlegi 2026	Javasolt 2026 (II. félév)
emelés mértéke	0,00%	5,00%
alap bérleti díj (Ft/hó/m ²)	963	1011
Komfortfokozat	Átlagos költség alapú lakbér 50m ² (Ft/lakás)	
összkomfortos	46 379	48 698
komfortos	42 277	44 391
félkomfortos	18 347	19 264
komfort nélküli	13 961	14 659

Az alábbi városokban alkalmazott lakbérekhez viszonyítva a Nagykanizsán érvényes lakbérek mértéke az alsó harmadban helyezkedik el.

lakbér típusa	Zalaegerszeg	Keszthely lakótelep	Kaposvár	Szekszárd	Dunaújváros
	Ft/m2/hó	Ft/m2/hó	Ft/lakás/év	Ft/m2/hó	Ft/m2/hó
költség alapú	1165	1338	Adott lakás nettó beruházási ktg. 4 %-a	1250	1172

A javaslat kialakítása során figyelembe vettem azt, hogy a 2025. évi Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint az infláció 4,4 %-os volt, illetve azt a tényt, hogy a jelen előterjesztési javaslatban a szociális lakbéreket nem emeljük, ezen lakbérbevétel kieséseket is kompenzálva teszek javaslatot a költség alapú lakbérek 5 %-os emelésére.

A költség alapján bérbeadott lakások lakbérének javasolt 1 m²- re vonatkozó mértékét az alábbi táblázat foglalja össze **5 %-os lakbéremelés esetén**:

költségelvű alaplakbér (Ft/m2)					
lakóövezet	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	szükségla-kás
belváros és egyéb terület	1011	960	708	455	283
városi terület	859	816	602	387	241
peremterület	708	672	495	318	198

III. Piaci alapú lakbér megállapítása

A Rendelet 1. számú melléklete 1.1.1. pontja az egy négyzetméterre jutó korrekció nélküli alap bérleti díj mértékét a piaci elvű lakbér esetében a költségelvű lakbér 200 %- ban határozza meg. Ezen változtatni nem szükséges mivel ez megfelel az Ltv. előírásának is.

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 lakbérek átlagos mértékét komfortfokozatonként az alábbi táblázat tartalmazza:

	piaci alapú lakbér	Javasolt 2026 (II. félév)
emelés mértéke		5%
alap bérleti díj (Ft/hó/m2)	1926	2022
Komfortfokozat	Átlagos piaci alapú lakbér 55m2 (Ft/lakás)	
összkomfortos	108 269	113 682
komfortos	92 208	96 818

Az önkormányzat jelenleg 10 db önkormányzati lakást hasznosít piaci elvű bérbeadás keretében. Az 5%-os mértékű lakbéremelési javaslat hatásának bemutatása érdekében az érintett lakások jelenlegi, valamint a módosítást követően alkalmazandó bérleti díjait az alábbi táblázat tartalmazza:

Piaci lakbér					
Szám	Cím	m ²	komfort fokozat	jelenlegi lakbér	5 %-os emelés
				Ft/hó	Ft/hó
1	Városcapu 9. C/2/3	46	összkomfortos	93 012	97 663
2	Városcapu 9. D/4/1	46	összkomfortos	84 180	88 389
3	Rózsza 15. 5/3	55	összkomfortos	93 060	97 713
4	Városcapu 10. C/2/5	34	összkomfortos	68 748	72 185
5	Kórház 2/A.	100	összkomfortos	192 600	202 230
6	Bartók 7. D/1/2	48	komfortos	92 208	96 818
7	Városcapu 9/D/1/4	55	összkomfortos	111 210	116 771
8	Liszt u. 8/A/2/2	54	összkomfortos	109 188	114 647
9	Városcapu 9/B/2/2	55	összkomfortos	111 210	116 771
10	Zemplén Gy. U.1/B/1/8	55	összkomfortos	111 210	116 771

Mindezekre tekintettel a költségelvi lakberek 5 %-os emelésére teszek javaslatot 2026. július 1. napjától. A javasolt lakbéremelés 2026. évre vonatkozóan 10,5 m Ft többletbevételt eredményez a bérbeadói feladatokat ellátó Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. számára, amely összeg a cég 2026. évi Üzleti tervében tervezett bevételként szerepel, ezért ennek elmaradása veszélyeztetné az Üzleti terv maradéktalan megvalósulását.

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

INDOKOLÁS

A 1. §-hoz

A Rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

A melléklet módosításának indoka a költségelvi alap bérleti díj változása.

A 2. §-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/2026.(.....) önkormányzati rendeletét a lakások bérleti díjáról szóló 32/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról.

(A rendelet elfogadásához minősített szótöbbség szükséges)

Nagykanizsa, 2026. június

17.



[Handwritten signature]

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. §

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

2. §

Ez a rendelet 2026. július 1-jén lép hatályba.

Nagykanizsa, 2026. június

Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Horváth Jácint
polgármester

A kihirdetés napja: 2026. június

Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

1. melléklet az .../2026. (....) 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	1 011
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) **Korrektíós tényező: A**

	Az ingatlan városon belüli elhelyezkedése	Korrektíós 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, Miklósfá, Palin továbbá Nagykanizsa Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területén lévő zártkertek	0,70

b) **Korrektíós tényező: B**

	Lakás lakóépületen belüli elhelyezkedése	Korrektíós 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) **Korrektíós tényező: C**

	Komfortfokozat	Korrektíós 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) **Korrektíós tényező: D**

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

e) **Korrektíós tényező: E**

	A lakást magába foglaló épület műszaki állapota	Korrektációs 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 a költségelví lakbérek emelése, 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.