

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

## **a lakbérekről és a lakbértámogatásról**

[1] Jelen önkormányzati rendelet a Marcali Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások bérleti díjára vonatkozó szabályok felülvizsgálata eredményeképpen, a lakásokkal való ésszerűbb, a piaci viszonyokhoz jobban igazodó gazdálkodás, ugyanakkor a szociális célú lakhatás pénzügyi feltételeinek megteremtését célozza.

[2] Marcali Város Önkormányzatának Képviselő- testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 13. § (1)-(2) bekezdéseiben, a 34. § (1)-(4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

### **I. CÍM**

#### **Bevezető rendelkezések**

##### **1. §**

A rendelet hatálya Marcali Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakásokra terjed ki.

##### **2. §**

Az e rendeletben külön nem meghatározott fogalmak tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) 91/A. §- ában használt értelmező rendelkezések az irányadók.

##### **3. §**

E rendelet alkalmazásában:

- a) **jövedelem:** az elismert költségekkel és a befizetési kötelezettséggel csökkentett, a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szjtv.) szerint meghatározott, belföldről vagy külföldről származó – megszerzett – vagyoni érték (bevétel), ideértve a Szjtv. 1. számú melléklete szerinti adómentes bevételt, és azon bevétel, amely után az egyszerűsített vállalkozói adóról szóló törvény, a kisadózó vállalkozások tételes adójáról és a kisvállalati adóról szóló törvény, a kisadózó vállalkozók tételes adójáról szóló törvény vagy az egyszerűsített közteherviselési hozzájárulásról szóló törvény szerint adót, illetve hozzájárulást kell fizetni;
- b) **közeli hozzátartozó:** a 2013. évi V. törvény 8:1. § (1)1.pontjában meghatározott személy.

##### **4. §**

Marcali Város területén az önkormányzati tulajdonban lévő lakásokra vonatkozó lakbér övezetek a következők:

- a) **I. lakbér övezet:** Dózsa Gy. u. 80., Dózsa Gy. u. 82., Dózsa Gy. u. 84. Dózsa Gy. u. 84/A. épületekben lévő lakások,
- b) **II. lakbér övezet:** Táncsics u. 109., Táncsics u. 120., Végvári u. 9., épületekben lévő lakások, valamint a Dózsa Gy. u. 102. és a Bizei u. 89. szám alatti lakások,

- c) III. lakbér övezet: a Posa köz 2. szám alatti épületben lévő földszinti lakások,
- d) IV. lakbér övezet: az I., a II. és a III. lakbér övezetbe nem tartozó lakások.

## **II. CÍM**

### **A lakbér- és használati díjfizetési kötelezettség és a lakbér mértéke**

#### **5. §**

- (1) A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő a lakás használatáért lakbért (bérleti díjat), a lakásbérleti jogviszony megszűnését követően a lakásból való kiköltözéséig lakáshasználati díjat köteles fizetni. A lakáshasználati díj szabályait a lakások bérletére irányadó önkormányzati rendelet szabályozza.
- (2) A lakbért és a lakáshasználati díjat a bérlő, illetve a jogcím nélküli lakáshasználó havonta előre, egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.
- (3) A bérlő a lakásbérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó egyéb helyiségeket és területeket, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket is térítésmentesen jogosult használni.
- (4) A bérlő köteles megtéríteni a bérbeadóval kötött szerződés alapján harmadik személy által nyújtott és a bérbeadó és bérlő közötti szerződésben vállalt vagy megállapodásban meghatározott külön szolgáltatás díját.
- (5) A (3) bekezdésben meghatározott külön szolgáltatás díjára vonatkozó szabályokat a lakások bérletére irányadó önkormányzati rendelet szabályozza.

#### **1. A szociális alapon bérbeadott lakások bérleti díja**

#### **6. §**

- (1) A szociális alapon bérbeadott lakások lakbérének mértékét az önkormányzati lakás jellemzői, így különösen a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület műszaki állapota és a településen, illetve a lakóépületen belüli elhelyezkedése figyelembevételével kell az e szakaszban foglaltak szerint kell meghatározni.
- (2) A szociális alapon bérbeadott lakások lakbérének számításánál a komfortfokozat alapján 1 m<sup>2</sup>-re meghatározott lakbért kell alapul venni, az e szakaszban foglalt további szabályok figyelembevételével.
  - a) összkomfortos lakás esetén: bruttó 458.- Ft
  - b) komfortos lakás esetén: bruttó 458.- Ft
  - c) félkomfortos lakás esetén: bruttó 113.- Ft
  - d) komfort nélküli lakás esetén: bruttó 86.- Ft
  - e) szükséglakás esetén: bruttó 43.- Ft
- (3) A I. lakbér övezet lakásai esetében a (2) bekezdéstől eltérően a lakbér mértéke havi bruttó 186.- Ft/m<sup>2</sup>.
- (4) A II. lakbér övezet lakásai esetében a (2) bekezdés alapján meghatározott havi lakbér mértékét 15%-kal csökkenteni kell.

(5) A IV. lakbér övezetbe tartozó, lapostetős, legalább kétemeletes lakóépületek felső szintjén elhelyezkedő lakások esetében a (2) bekezdés alapján meghatározott havi lakbér mértékét 10 %-kal csökkenteni kell.

(6) Az (1)–(4) bekezdés esetében a lakbért a lakás m<sup>2</sup>-ben számított teljes alapterülete alapján kell meghatározni. A lakások alapterületének meghatározásánál a lakás összes helyiségének teljes alapterületét, a lakáshoz tartozó erkély területének pedig a felét kell számításba venni. Az alapterület számításánál 0,5 m<sup>2</sup>-ig lefelé, 0,5 m<sup>2</sup>- től pedig felfelé kell kerekíteni.

(7) A lakbér mértékének meghatározásánál a kerekítés általános szabályai szerint kell eljárni.

## **2. A költségelven bérbeadott önkormányzati lakások bérleti díja**

### **7. §**

(1) A költségelven bérbeadott lakások lakbérének mértéke a Lakástv. 34. § (4) bekezdésében foglaltak figyelembevételével kerül megállapításra.

(2) A költségelven bérbeadott önkormányzati lakások lakbérének mértéke havi bruttó 700.- Ft/m<sup>2</sup>.

(3) Az (2) bekezdésben meghatározott lakbér mérték alapulvételével a lakbér számítását a rendelet 6. § (6)–(7) bekezdései alapján kell elvégezni.

## **3. A piaci alapon bérbeadott önkormányzati lakások bérleti díja**

### **8. §**

(1) A piaci elven bérbeadott lakások lakbérének mértéke a Lakástv. 34. § (5) bekezdésében foglaltak figyelembevételével kerül megállapításra.

(2) A piaci elven bérbeadott önkormányzati lakások lakbérének mértéke:

a) a 32m<sup>2</sup> alapterületű lakás esetében: bruttó 57.150.- Ft/hó,

b) a 62 m<sup>2</sup> alapterületű lakások esetében: bruttó 102.870.- Ft/hó.

## **III. CÍM**

### **A lakbér mérséklésére és a lakbértámogatásra vonatkozó szabályok**

#### **4. A lakbér mérséklése**

### **9. §**

(1) A bérlő kérelmére a bérbeadóval kötött megállapodás alapján a bérlő a bérbeadót terhelő kötelezettségeket a lakbér mérséklése ellenében részben vagy egészben magára vállalhatja. A fizetendő lakbér mértéke ebben az esetben az I. címben meghatározottaktól eltérően a megállapodásban foglaltak szerint alakul.

(2) A bérbeadó a lakbért az (1) bekezdés szerint mérsékelheti akkor is, ha a bérlő erre irányuló kérelmet nem terjeszt elő, de a bérbeadó a bérlőt a bérlemény rendeltetésszerű használatában jelentős mértékben korlátozza, vagy azt a bérlemény műszaki állapota indokolja.

(3) A lakbér mérséklése iránti kérelem elbírálását a képviselő- testület a polgármesterre ruházza át.

## **5. A lakbértámogatás**

### **10. §**

- (1) Lakbértámogatás a szociális alapon bérbeadott önkormányzati lakás havi lakbérének kifizetéséhez igényelhető.
- (2) A szociális bérlő kérelmére lakbértámogatást kell megállapítani annak, akinek:
- a) a családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem a szociális vetítési alap 200%-át, egyedül élő esetén 250%-át nem haladja meg,
  - b) nincs vagyona,
  - c) a fizetendő havi lakbére a háztartás összejövedelméhez viszonyítottn a 20%-ot meghaladja,
  - d) sem a kérelem benyújtásakor, sem annak elbírálása időpontjban nincs lakbértartozása.
- (3) Nem jogosult lakbértámogatásra, akinek a lakbéréhez települési lakhatási támogatást állapítottak meg.
- (4) A lakbértámogatás mértéke a fizetendő lakbér 50%-a, de legalább 500.- Ft és legfeljebb 5.000.- Ft. A támogatás mértékét 100 Ft-ra kerekítve kell megállapítani.
- (5) A lakbértámogatást 3 hónapra lehet megállapítani és a bérbeadó folyószámlájára kell folyósítani.
- (6) A lakbértámogatást meg kell szüntetni, ha
- a) a jogosult a lakbér különbözetet a támogatással érintett hónapban nem fizeti meg határidőre,
  - b) a jogosult bérleti szerződése megszűnik.
- (7) A lakbértámogatás jogosultsági feltételeit érintő változást 15 napon belül be kell jelenteni.
- (8) E szakaszban használt fogalmak tekintetében a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szocvtv.) értelmező rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (9) A lakbértámogatás iránti kérelem elbírálása során a Szocvtv. és a pénzügyi és természetbeni szociális ellátások igénylésének és megállapításának, valamint folyósításának részletes szabályairól szóló 63/2006.(III.27.) Korm.r. eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (10) A jogosulatlanul felvett támogatás megtérítésére a Szocvtv. 17.§-ában foglaltak szerint kell eljárni.

## **IV. CÍM**

### **Záró rendelkezések**

### **11. §**

Hatályát veszti a lakbérekről és a lakbértámogatásról szóló 28/2003.(XII.19.) önkormányzati rendelet.

### **12. §**

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

## Végső előterjesztői indokolás

Tisztelt Képviselő- testület!

Marcali Város Önkormányzata Képviselő- testületének a lakbérekről és lakbértámogatásról szóló 28/2003.(XII.19.) önkormányzati rendelete helyett javaslom új rendelet (a továbbiakban: Rendelet) megalkotását.

A Rendeletet a jogszabályszerkesztési előírásoknak, a megfelelő szerkezeti egységekkel, preambulummal, a központi jogszabályokra történő merev hivatkozásokkal készítettük el.

A Rendeletben az önkormányzati lakásokat, hasonlóan a korábbi rendszerhez, lakbér övezetekben soroltuk, ami elsősorban a lakások műszaki állapotához igazodik. A lakbér mértékét övezetenként eltérően javasoljuk megállapítani. A lakbér eltérő továbbá arra tekintettel is, hogy az adott lakás szociális alapon, költségelven vagy piaci alapon van kiadva.

A Rendelet a lakbér emelését is tartalmazza. A szociális alapon bérelt lakások bérleti díját 30%-kal, a költségelven kiadott lakásokét 50%-kal javasoljuk emelni- számos korrekciós lehetőséggel. Új kategóriaként a piaci elven kiadott lakások esetében is, fix összeggel lakbér kerül meghatározásra a Rendeletben.

A lakbérek 2020. április 1-e óta nem változtak, de az elmúlt években a lakások fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos költségek, a társasházak esetében a közös költségek jelentős mértékben megnöttek, ami indokolja a fenti emelést.

A Rendelet tartalmazza továbbá a lakbértámogatás szabályait, ami lehetőséget nyújt a lakbértámogatási kötelezettség csökkentéséhez.

Javasolom, hogy a Rendelet 2025. március 1- jétől lépjen hatályba.

Marcali, 2025. február 7.

Bereczk Balázs

polgármester