

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. Fejezet

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 Posta 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. Fejezet

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 m²-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) Az I. lakbér övezet lakásai esetében a (2) bekezdéstől eltérően a lakbér mértéke havi bruttó 186.- Ft/m².

(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 m²-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 m²-ig lefelé, 0,5 m²- 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/m².

(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 32m² alapterületű lakás esetében: bruttó 57.150.- Ft/hó,
- b) a 62 m² alapterületű lakások esetében: bruttó 102.870.- Ft/hó.

III. Fejezet

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 családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem a szociális vetítési alap 200%-át, egyedül élő esetén 250%-át nem haladja meg,
 - nincs vagyona,
 - a fizetendő havi lakbére a háztartás összjövedelméhez viszonyítottna a 20%-ot meghaladja,
 - sem a kérelem benyújtásakor, sem annak elbírálása időpontjában 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 jogosult a lakbér különbözetet a támogatással érintett hónapban nem fizeti meg határidőre,
 - 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. Fejezet
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.



Bereczk Balázs
polgármester


Bödöné dr Molnár Irén
címzetes főjegyző



A rendelet kihirdetve: 2025. február 14-én.




Bödöné dr Molnár Irén
címzetes főjegyző

Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (II. 14.) önkormányzati rendeletének indokolása

a lakbérekről és a lakbértámogatásról

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 lakberek 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 lakbérfizetési kötelezettség csökkentéséhez.

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

Marcali, 2025. február 7.

Balázs Bereczk
Bereczk Balázs

polgármester



