

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) ¹III. lakbér övezet: a Posta köz 2. szám alatti épületben lévő földszinti lakások, a Széchenyi u. 7. B. 1/2. lakás,
- 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.

1 A 4. § c) pontja a Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2026. (V. 18.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

(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)² A piaci elven bérbeadott, a III. lakbér övezetbe tartozó 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) ³a 62 m² alapterületű lakások esetében: bruttó 102.870.- Ft/hó,
- c) ⁴az 57 m² alapterületű lakás esetében: bruttó 94.574.- Ft/hó.

III. Fejezet

A lakbér mérséklésére és a lakbértámogatásra vonatkozó szabályok

4. A lakbér mérséklése

9. §

2 A 8. § (1) bekezdése a Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2026. (V. 18.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

3 A 8. § (2) bekezdés b) pontja a Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2026. (V. 18.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

4 A 8. § (2) bekezdés c) pontját a Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2026. (V. 18.) önkormányzati rendelete 2. § (3) bekezdése iktatta be.

(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 ruhazza 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 összjövedelméhez viszonyítottna a 20%-ot meghaladja,
- d) 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) 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. Fejezet Záró rendelkezések

11. §⁵

12. §

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

Bereczk Balázs s.k.
polgármester

Bödőné dr. Molnár Irén s.k.
címetes főjegyző

Az egységes szerkezetbe foglalt rendelet hiteles.
2026. május 18.



Bödőné dr. Molnár Irén

Bödőné dr Molnár Irén
címetes főjegyző

5 A 11. § a 2010. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdése alapján hatályát veszítette.