



Hatályos: 2020. április 1-től

**MARCALI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

28/2003.(XII. 19.) számú

RENDELETE

a lakbérekről és a lakbértámogatásról

¹Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott jogalkotói hatáskörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1)-(6) és 35. § (1) és (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

E rendelet hatálya kiterjed Marcali Város Önkormányzatának tulajdonában lévő minden lakásra.

2. §

Értelmező rendelkezések

E rendelet alkalmazásában:

1. *Összkomfortos* az a lakás, amely legalább

- a) 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhellyel, fürdőhellyel és WC-vel,
- b) közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvízelvezetéssel),
- c) melegvízellátással (táv, tömb, egyedi központi, etage melegvízellátással, villanybojlerrel, gáz és vízmelegítővel) és
- d) központos fűtési móddal (táv-, egyedi, központos vagy etage fűtéssel) rendelkezik.

2. *Komfortos* az a lakás, amely legalább

- a) 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhellyel, fürdőhellyel és WC-vel,
- b) közművesítettséggel,
- c) melegvízellátással és
- d) egyedi fűtési móddal (szilárd vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel) rendelkezik.

¹ Megállapította: 8/2020. (II. 21.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2020. március 1-től.

3. *Félkomfortos* az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel, továbbá fürdőhellyel, WC-vel,
- b) közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással),
- c) egyedi fűtési móddal rendelkezik.

4. *Komfortnélküli* az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel, WC használatával és
- b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint
- c) a vízvétel lehetősége biztosított.

5. *Szükség lakás* az olyan helyiség (helyiségcsoport) amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)

- a) alapterülete a 6 m²-t meghaladja,
- b) külső határoló fala legalább 12 cm vastag téglafal, vagy más anyagból épült, ezzel egyenértékű fal,
- c) ablaka vagy üvegezett ajtaja van, továbbá
- d) fűthető és
- e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

6. *Jövedelem*: a magánszemélyek jövedelemadójáról szóló törvényben jövedelemként meghatározott vagyoni érték (bevétel) munkavállalói járulékkal, személyi jövedelemadóval, egészségbiztosítási és nyugdíjjárulékkal, valamint a magánszemélyek jövedelemadójáról szóló törvényben elismert költségekkel csökkentett része, függetlenül attól, hogy adómentesnek vagy adókötelesnek minősül.

7. *Közeli hozzátartozó*: a Ptk. 685. § b) pontjában meghatározott személyek.

8.¹ *Marcali város területén az önkormányzati tulajdonú lakásokra vonatkozó lakbérövezetek a következők:*

- a) I. lakbérövezet: Dózsa Gy. u. 80., Dózsa Gy. u. 82., Dózsa Gy. u. 84., Dózsa Gy. u. 84/A. szám alatti lakások, kivéve, amelyek a III. lakbérövezetbe tartoznak,
- b) II. lakbérövezet: Dózsa Gy. u. 102., Táncsics u. 109., Táncsics u. 120., Végvári u. 9., Bizei u. 89. szám alatti lakások,
- c) III. lakbérövezet: az I. lakbérövezet pályázati úton felújított lakásai,
- d) IV. lakbérövezet: az a)- c) pontok alá nem tartozó lakások.

3. §

A bérlő lakbérfizetési kötelezettsége

(1) Lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a lakás használatáért a bérlő lakbért köteles fizetni. A lakbért a bérbeadó a bérleti szerződés megkötésekor az e rendeletben foglaltak alapján állapítja meg.

(2) A bérlő a lakásbérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó helyiségeket és területeket, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket térítésmentesen jogosult használni.

¹ Megállapította: 12/2020. (III. 31.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2020. április 1-től.

4. §

(1) A bérlő köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és szerződésben vállalt vagy megállapodásban meghatározott külön szolgáltatás díját. Ezek különösen: vízellátás és csatornahasználat, központi fűtés és melegvíz szolgáltatás.

(2) A bérlő a bérbeadónak a vízellátásért és a csatornahasználatért a külön jogszabályban meghatározott díjat köteles megtéríteni.

(3) Bérlő és bérbeadó megállapodhat abban, hogy a külön szolgáltatás díját bérlő a szolgáltató felé közvetlenül fizeti.

5. §

Az önkormányzati szociális lakások lakbérének mértéke¹

(1)² Az önkormányzati szociális lakások lakbérének mértékét -az e szakaszban foglalt eltérésekkel- az önkormányzati lakás jellemzői, így különösen a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület műszaki állapota és a településen, illetve lakóépületen belüli fekvése figyelembevételével kell meghatározni.

(2)³ A lakások lakbérének számításánál a komfortfokozat alapján 1 m²-re meghatározott lakbért kell alapul venni. A lakbér mérték az e szakaszban meghatározott kivételekkel:

a) összkomfortos lakás esetén: bruttó 352 Ft/m²/ hó

b) komfortos lakás esetén: bruttó 352 Ft/m²/ hó

c) félkomfortos lakás esetén: bruttó 87 Ft/m²/ hó

d) komfort nélküli lakás esetén: bruttó 66 Ft/m²/ hó

e) szükséglakás esetén: bruttó 33 Ft/m²/ hó.

(3)⁴ Az I. lakbérövezetbe tartozó lakások lakbére a lakás komfortfokozatára tekintet nélkül: bruttó 57 Ft/m²/ hó.

(3a)⁵ A III. lakbérövezet lakásainak bérleti díja bruttó 143 Ft/m²/hó.

(4) A lapos tetős, legalább két emeletes lakóépületek felső szintjén elhelyezkedő lakások esetén a lakbért csökkenteni kell 10 %-kal.

(5)⁶

(6)⁷ A lakbért a lakás m²- ben számított teljes alapterülete alapján kell meghatározni. A lakás alapterületének megállapításánál a lakás összes helyiségének teljes alapterületét, továbbá az erkély területének a felét kell számításba venni. A lakás alapterületének a megállapításánál az alapterületet 0,5 m²- ig lefelé, 0,5 m² és 0,5 m² felett felfelé kell kerekíteni.

¹ Módosította: 12/2006.(III. 31.) számú rendelet 1. § (1) bekezdés. Hatályos: 2006. március 31-től.

² Megállapította: 8/2020. (II. 21.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2020. március 1-től.

³ Megállapította: 8/2020. (II. 21.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2020. március 1-től.

⁴ Megállapította: 29/2018. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2019. január 1-től.

⁵ Megállapította: 12/2020. (III. 31.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése. Hatályos: 2020. április 1-től.

⁶ Hatályon kívül helyezte: 29/2018. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 4. § a) pontja. Hatálytalan: 2019. január 1-től.

⁷ Megállapította: 12/2020. (III. 31.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos: 2020. április 1-től.

(7)¹ A lakbér számításánál a lakbér mértékét úgy kell megállapítani, hogy 0,5 Ft-ig lefelé, 0,5 Ft és afelett felfelé kell kerekíteni.

(8)²

(9) A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha a felek a lakbérfizetés időpontjában nem állapodnak meg, a bérlő a lakbért havonta előre, egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

(10) A lakbér nem fizetése esetén a bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja.

5/A. §³

A költségelven bérbe adott önkormányzati lakások lakbére

(1) A költségelven bérbe adott önkormányzati lakások lakbérének mértékét az önkormányzati lakás alapvető jellemzői, így különösen a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület műszaki állapota és a településen, illetőleg lakóépületen belüli fekvés, valamint annak figyelembevételével kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításainak figyelembevételével kell meghatározni.

(2)⁴ A lakások lakbérének számításánál a komfortfokozat alapján 1 m²-re meghatározott lakbért kell alapul venni. A lakbér mértéke:

a) összkomfortos lakás esetén: bruttó 464 Ft/m²/ hó

b) komfortos lakás esetén: bruttó 464 Ft/m²/ hó.

(3)⁵

(4) A lakbért a lakás m²-ben számított teljes alapterülete alapján kell meghatározni.

(5) A lakás alapterületének megállapításánál a lakás összes helyiségének teljes alapterületét, továbbá az erkély területének felét kell számításba venni. A lakás alapterületének megállapításánál az alapterületet 0,5 m²-ig lefelé, 0,5 m² felett pedig felfelé kell kerekíteni.

(6) A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha a felek a lakbérfizetés időpontjában nem állapodnak meg, a bérlő a lakbért havonta előre, egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

(7) A lakbér nem fizetése esetén a bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja.

¹ Megállapította: 12/2020. (III. 31.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos: 2020. április 1-től.

² Hatályon kívül helyezte: 12/2006.(III. 10.) számú rendelet 5. § (2) bekezdés. Hatálytalan: 2006. március 31-től.

³ Beiktatta: 12/2006.(III. 10.) számú rendelet 2. §. Hatályos: 2006. március 31-től, a hatálybalépés után megkötött szerződésekre kell alkalmazni.

⁴ Megállapította: 8/2020. (II. 21.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos: 2020. március 1-től.

⁵ Hatályon kívül helyezte: 29/2018. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 4. § b) pontja. Hatálytalan: 2019. január 1-től.

6. §*A lakbér elengedése, mérséklése*

A bérbeadóval kötött megállapodás alapján a bérlő a bérbeadót terhelő kötelezettségeket a lakbér elengedése vagy mérséklése ellenében részben vagy egészben magára vállalhatja. Ebben az esetben a lakbérfizetési kötelezettség a megállapodásnak megfelelően alakul.

7. §

(1) A bérbeadó a lakbért köteles elengedni, ha kötelezettségét a bérlő felszólítása ellenére sem teljesítette és a bérlő emiatt a lakást vagy a lakás alapterületének legalább 50 %-át 30 napot meghaladó ideig rendeltetésszerűen nem használhatja.

(2) A bérbeadó a lakbért mérsékelheti arra az időre, amíg a bérlőt rendeltetésszerű használatában más módon akadályozza, vagy jelentősebb mértékben korlátozza.

(3) A lakbér mértékét az e rendelet 5. § (4) bekezdésében meghatározott mértéken felül is mérsékelheti a bérbeadó, ha a lakás kedvezőtlen fekvésű vagy műszaki állapota indokolja, különösen, ha a lakás aládúcolt, nedves, egészségre ártalmas.

(4) A lakbér csökkentésének mértéke az e rendelet 5. §-ában meghatározott kötelező csökkentést is számítva legfeljebb 40 % lehet. A csökkentés mértékét a bérlő kérelmére a bérbeadó a kérelem beadásától számított 30 napon belül állapítja meg. Mérsékelt lakbér a kérelem benyújtásának időpontjától állapítható meg.

(5) Ha a bérbeadó a lakbér elengedésére, illetőleg mérséklésére irányuló igényt nem ismeri el, a bérlő a bírósághoz fordulhat.

8. §*Lakbértámogatás*

(1)¹ Lakbértámogatást igényelhet az önkormányzati szociális bérlakás bérlője, havi lakbérének megfizetéséhez.

(2) A lakbértámogatás mértékét a képviselőtestület éves költségvetésében határozza meg.

(3)² Kérelemre támogatásban kell részesíteni azt a bérlőt:

a) akinek családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150%-át, egyedül élő esetén 200%-át nem haladja meg; és

b) aki összesen olyan mértékű lakbért fizet, amelynek havonta esedékes összege a háztartás összjövedelméhez viszonyítottnan a 10%-ot meghaladja; és

c) akinek sem a kérelem benyújtásakor, sem annak elbírálása időpontjában nincs lakbér hátraléka.

(4)³ A (3) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén sem jogosult lakbértámogatásra az, aki, valamint a vele egy háztartásban életvitelszerűen együttlakó közeli hozzátartozó

¹ Módosította: 12/2006.(III. 10.) számú rendelet 3. § (1) bekezdés. Hatályos: 2006. március 31-től.

² Módosította: 11/2014. (VI.20.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos: 2014. június 21-től, a folyamatban lévő eljárások során is alkalmazni kell

³ Módosította: 4/2013. (II.22.) sz. rendelet 1. §. Hatályos: 2013. február 23- től. A folyamatban lévő eljárásokra is alkalmazni kell.

a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (a továbbiakban: Szocvtv.) (1) b) pontjában meghatározott mértékűnél nagyobb vagyonnal rendelkezik.

(5)¹ A lakbértámogatás iránti kérelem elbírálása során a Szocvtv. 10. §-ában és pénzbeli és természetbeni szociális ellátások igénylésének és megállapításának, valamint folyósításának részletes szabályairól szóló 63/2006. (III.27.) Korm. rendelet 2-5. §-aiban foglalt eljárási rendelkezéseket alkalmazni kell.

(6) A lakbértámogatás mértéke a lakbér (3) bekezdés b) pontjában² meghatározott mértéken felüli összegének

a) 100 %-a, amennyiben a család egy főre jutó jövedelme a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 100 %-át, egyedülálló esetén 150 %-át nem haladja meg,

b) 50 %-a, amennyiben a család egy főre jutó jövedelme a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 150 %-át, egyedülálló esetén 200 %-át nem haladja meg.

(7)³ A lakbértámogatás egy hónapra jutó mértéke nem lehet kevesebb havi 2.500.-Ft-nál.

9. §⁴

(1) A támogatás iránti kérelem folyamatosan benyújtható. A támogatás az igénybenyújtás hónapjától a naptári év végéig folyósítható.

(2) A támogatást a kérelem benyújtásától számított 30 napon belül a Polgármester állapítja meg.

(3) A megállapított támogatást minden hónap 15. napjáig kell a bérbeadó számlájára átutalni. Az átutalás során meg kell jelölni a jogosult bérlő nevét és címét.

(4) A jövedelmeket és a vagyont az 1. számú mellékletben foglaltak szerint kell igazoltatni. A jövedelemszámításnál irányadó időszak a havonta rendszeresen mérhető jövedelmek esetében három hónap, egyéb jövedelem esetén egy év.

(4a)⁵ A kérelemhez csatolni kell a Gamesz Marcali Szervezete igazolását a lakbér hátralék mértékéről vagy hiányáról.

(5) Lakbértámogatás ugyanazon lakásra csak egy jogosultnak állapítható meg, függetlenül a bérlőtársak, a lakásban élő személyek és háztartások számától.

10. §

(1) Szünetel a lakbértámogatás folyósítása mindaddig, amíg a bérlő a lakbérfizetési kötelezettségének nem tesz eleget. A bérlő mulasztását a bérbeadó haladéktalanul jelezni köteles.

(2)⁶ Megszűnik a támogatásra való jogosultság a bérleti jogviszony megszűnésének napjával, továbbá a 8. § (3) bekezdés a)-b) pontjaiban meghatározott feltételek megszűnésekor.

¹ Módosította: 4/2013. (II.22.) sz. rendelet 1. §. Hatályos: 2013. február 23-től. A folyamatban lévő eljárásokra is alkalmazni kell.

² Módosította: 12/2006.(III. 10.) számú rendelet 3. § (2) bekezdés. Hatályos: 2006. március 31-től.

³ Beiktatta: 9/2009. (II. 20.) sz. rendelet 3. § (2) bek. Hatályos: 2009. március 1-től.

⁴ Megállapította: 9/2009. (II. 20.) sz. rendelet 4. §-a. Hatályos: 2009. március 1-től.

⁵ Megállapította: 11/2014. (VI.20.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2014. június 21-től, és a folyamatban lévő eljárások során is alkalmazni kell

⁶ Megállapította: 9/2009. (II. 20.) sz. rendelet 5. §-a. Hatályos: 2009. március 1-től.

(3) A bérlő köteles a jogosultsági feltételekben bekövetkezett változást a bérbeadónak 15 napon belül bejelenteni.

11. §

Jogosulatlan igénybevétel

(1) Az e rendeletben meghatározott feltételek hiányában vagy e rendelet megsértésével nyújtott lakbértámogatást meg kell szüntetni, az ellátást jogosulatlanul igénybevevőt pedig kötelezni kell a lakbértámogatás egy összegben történő visszafizetésére.

(2) Az (1) bekezdés szerinti megtérítést a *Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről* szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 232. § (2) bekezdésében meghatározott kamattal megemelt összegben kell visszafizetni. Kamat csak a lakbértámogatás jogosulatlan és rosszhiszemű igénybevétele és az erről való tudomásszerzés közötti időtartamra számítható fel.

(3) A polgármester a jogosulatlanul és rosszhiszeműen igénybe vett ellátás megtérítését az igénybevételről való tudomásszerzésétől számított három hónapon belül rendelheti el. Nem lehet a megtérítést elrendelni, ha az igénybevételtől, illetőleg folyamatos ellátás esetén az ellátás megszűnésétől egy év már eltelt.

(4)¹ Amennyiben a Polgármester a jogosulatlanul igénybevett lakbértámogatás megtérítését rendeli el, a Képviselő-testület a megtérítés és a kamat összegét – amennyiben annak megfizetése a kötelezett megélhetését súlyosan veszélyeztetné – méltányosságból

- a) elengedheti
- b) csökkentheti
- c) részletekben fizettetheti meg.

12. §

Záró rendelkezések

(1) E rendelet 2004. február 1-jén lép hatályba. Ezzel egyidejűleg Marcali Város Képviselő-testületének *a lakbérek és lakbértámogatásról* szóló 2/2003. (II. 21.) 23. §-ával, 5/2000. (II. 18.) 21. § (2) bekezdésével, 5/1998. (III. 3.) 2. §-ával, 6/1996. (III. 26.) 2. §-ával módosított 2/1995.(I. 26.) számú rendelet hatályát veszti.

(2)² Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének *a lakbérekről és a lakbértámogatásról* szóló 28/2003. (XII.19.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló 12/2020. (III. 31.) önkormányzati rendelettel módosított 2. § 8. pontját, 5. § (3a) bekezdését, 5. § (6) és (7) bekezdését a 2020. március 1- jén hatályos lakásbérleti szerződések esetében is alkalmazni kell.

Dr. Sütő László s.k. Dr. Árvai Zoltán s.k.
polgármester címzetes főjegyző

¹ Megállapította: 9/2009. (II. 20.) sz. rendelet 6. §-a. Hatályos: 2009. március 1-től.

² Beiktatta: 12/2020. (III. 31.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2020. április 1-től.

Az egységes szerkezetbe foglalt rendelet hiteles.

2020. április 1.



Bö I U U

Bödöné dr. Molnár Irén
címzetes főjegyző

1. számú melléklet a 28/2003. (XII. 19.) sz. rendelethez¹

Munkavállaló neve:
 Lakcíme:
 Munkáltató neve:

Tárgyidőszakban átlagjövedelem igazolása

.....év.....hó.....naptólév.....hó.....napig

<u>Tárgyidőszakban kifizetett összeg</u>	<u>Bruttó</u>	<u>Nettó</u>
1. Munkabér (túlóra is)
2. Táppénz
3. GYED, GYES
4. Jutalom
5. Egyéb bérjellegű kifizetés
1-5. pontban kifizetett összeg havi átl.

Kelt:

munkáltató aláírása

Kijelentem, hogy	<u>Bruttó</u>	<u>Nettó</u>
1. Egyéb jövedelmem nem volt
2. Jövedelmem volt		
a) társas és egyéni vállalkozásból szárm. jövedelem
b) ingatlan, ingó vagyontárgyak értékesítéséből, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem
c) nyugellátás, baleseti nyugellátás, egyéb nyugdíjszerű ellátás, (árva ellátás stb.)
d) gyermek ellátásához és gondozásához kapcsolódó támogatások (GYES GYED, GYET, családi pótlék, gyermektartásdíj stb.)
e) önkormányzati és munkaügyi szervek által folyósított rendszeres pénzbeli ellátás (munkanélküli járadék, rendszeres szoc. és rendszeres gyermekvédelmi támogatás stb.)
f) föld bérbeadásából származó jövedelem
g) egyéb (mezőgazdasági termelés, ösztöndíj, állattartás stb.)

¹ Megállapította: 12/2006.(III. 10.) számú rendelet 4. §. Hatályos: 2006. március 31-től.

3. Jövedelemből tartásdíjat fizetek:fő után
- a) összege (havi)
- b) tartásdíjat megállapító ítélet száma,
 bíróság megnevezése

Kijelentem, hogy a tulajdonomban (és gyermekem tulajdonában) az alábbi ingatlan és ingó van:

- | a) Ingatlan | értéke |
|---|-------------------------|
| megjelölése, címe:..... | |
| családi ház, | |
| nyaraló, telek, | |
| termőföld | |
| zártkert stb. | |
| b) személygépkocsidb..... típus | |
| |db.....típus |
| Üzembe helyezés ideje:..... | |
| c) Ingóságok megjelölése: | |
| d) értékpapír, betétben | |
| elhelyezett összeg, | |
| készpénz | |

Az alábbi vagyoni értékű jogokkal rendelkezem:

- a) haszonélvezet:.....
- b) használat, bérlet:.....

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a Nyilatkozatban közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

Marcali,év.....hó.....nap

.....
 aláírás