

a lakbérek megállapításáról

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

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed minden Szentgotthárd város önkormányzatának tulajdonban álló bérlakásra.
- (2) A rendeletnek a lakásokra vonatkozó rendelkezéseit a szükséglakásokra is alkalmazni kell.

2. Lakbérfizetési kötelezettség

2. §

Lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a lakás (lakás helyiségei) használatáért, továbbá az e jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott, jogszabályban és helyi rendeletben megállapított szolgáltatásokért a bérlő lakbért köteles fizetni.

3. §

A lakbér megállapításával, módosításával kapcsolatos viták eldöntése bíróság hatáskörébe tartozik.

3. A lakbér mértéke és kiszámítása

4. §

- (1) A bérleti díjakat az 1. melléklet tartalmazza.
- (2) Az 1. melléklet szerinti 1. kategóriába azon lakások tartoznak, melyek 20 éven belül épültek, vagy azok teljes vagy részleges felújítása 20 éven belül történt.
- (3) A (2) bekezdés szerinti teljes felújítás alatt az alábbiak teljesülése értendő:
 - a) fűtés korszerűsítés, vagy új tüzelőberendezés beépítése,
 - b) nyílászárók cseréje,
 - c) közművezetékek cseréje (víz, szennyvíz, villany),
 - d) burkolatok cseréje és
 - e) szaniterek cseréje.
- (4) Részleges felújításnak számít a (3) bekezdés a)-e) pontjai közül legalább három teljesülése. Ez lehet egyidejűleg történt felújítás is és 20 éven belül több munkamenetben (különböző alkalmakkor), több részletben is.

(5)¹ Szociális lakbér abban az esetben állapítható meg, ha az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a mindenkori, kedvezmények nélkül számolt nettó minimálbér + 10.000.-Ft összegét, vagy a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (5) bekezdésében meghatározott esetekben megállapított korrekcióval számított értéket.

(6) Költségelven bérbé adott lakások esetén a költségelven megkötött bérleti szerződés lejártakor, amennyiben a bérlő jövedelme meghaladja illetve továbbra is meghaladja az (5) bekezdés szerinti mértéket vagy vagyoni helyzete meghaladja illetve továbbra is meghaladja a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/A. § (1) és (5) bekezdésében szereplő mértéket, akkor a havi lakbér mértéke piaci alapon kerül megállapításra.

(7) Ha a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen (pld. lakás aládúcolt, egészségre ártalmas, nedves, dohos) egyedi elbírálás alapján a leromlottság mértékétől függően a lakbér legfeljebb 20%-kal csökkenthető az ingatlankezelő SZET Szentgotthárdi Kft kezdeményezése esetén. A korrekcióról piaci alapon meghirdetendő lakás esetén a meghirdetéskor, egyéb esetekben a lakás kiutalásakor a döntéshozó határoz.

5. §

Munkakörhöz kapcsolódó lakás bérleti díja

- a) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben és a Szentgotthárd Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatában meghatározott, az önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatainak ellátásához szükséges szakemberek: az önkormányzat, a Szentgotthárd és Térsége Önkormányzati Társulás által fenntartott intézményekben, a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatalban, az egészségügyi alapellátásban és szakorvosi ellátásban, valamint a SZET Szentgotthárdi Kft-nél dolgozók esetében
- aa) 0-4. évig az 1. melléklet szerinti szociális lakbér,
ab) 5-6. évben az 1. melléklet szerinti szociális lakbér kétszerese,
ac) 7. évtől: piaci alapú, az 1. mellékletben szabályozottak szerint;
- b) a Szentgotthárdon működő oktatási intézményekben foglalkoztatott pedagógusok és a Rendőrség alkalmazásában lévő, a Szentgotthárdi Rendőrőrsön foglalkoztatott szakemberek, valamint az a) pontban nem említett munkaköri szolgálati lakásban lakók esetében
- ba) 0-3. évig az 1. melléklet szerinti szociális lakbér,
bb) 4-5. évben: az 1. melléklet szerinti szociális lakbér kétszerese,
bc) 6. évtől: piaci alapú, az 1. mellékletben szabályozottak szerint.

6. §

A 4. § (6) bekezdése szerinti korrekciók alól kivételt képeznek azok a bérlők, akik szolgálati viszonyból kifolyólag, munkakörhöz kapcsolódó határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkeznek.

7. §

(1) A lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében, fűtési módjában, vagy komfortfokozatában változás következett be, illetve a 4. § (2)-(4) bekezdés alá tartozó teljes vagy részleges felújítására sor került.

1 A 4. § (5) bekezdése a Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2022. (II. 24.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

(2) Ha a bérlő a lakást saját költségén úgy alakítja át vagy korszerűsíti, hogy a lakás alapterülete vagy komfortfokozata megváltozik, e címen a lakbér a lakásbérleti jogviszony megszűnéséig nem módosítható.

(3) A bérbeadó a bérlővel a megváltozott lakbért a módosítástól számított 15 napon belül közli.

4. Jövedelmi viszonyok közlése

8. §

Amennyiben az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelemben változás következik be, ezt a bérlő köteles a bérbeadóval 15 napon belül közölni és a következő hónap elsejétől a jelen rendelet szerint megállapított lakbért megfizetni. Amennyiben a szociális alapon bérbe adott bérlakás bérlői éves jövedelmi viszonyainak felülvizsgálata során derül ki a jövedelem változás, a korrigált bérleti díjat az adott év július 1-től kell érvényesíteni.

5. Átmeneti- és záró rendelkezések

9. §

(1) Az egyes bérlakásokra a rendelet hatálybalépésekor megállapított lakberek mértéke az 1. melléklet szerinti korrekciók alkalmazása esetén nem csökkenhet. Amíg e lakások lakbéreinek mértéke nem éri el az 1. melléklet szerinti nagyságot, addig a rendelet hatálybalépésekor meghatározott lakbért a bérleti díjak időközbeni változásának mértékével korrigálva kell nyilvántartani.

(2) A rendelet hatálybalépésekor pályáztatással 3-szoros piaci lakbérért bérbe adott lakások bérleti díja a szerződés szerinti határozott idő elteltéig nem változik.

(3) A rendelet elfogadásakor már kedvezményes (3-szoros) piaci bérleti díjat fizető, öregségi nyugdíjjal rendelkező bérlők esetében a bérleti szerződés meghosszabbítása esetén továbbra is lehetséges a kedvezményes, 3-szoros bérleti díj megállapítása.

10. §

Az Önkormányzattal mint szolgáltatóval kapcsolatos információhoz való hozzáférési lehetőség a www.hivatal.szentgotthard.hu internetes oldalon található.

11. §

(1) A rendelet 2019.07.01. napján lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a lakberek megállapításáról szóló 15/1995. (IV. 27.) önkormányzati rendelet.

12. §

Ez a rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Az önkormányzati lakások lakbérének mértéke (Ft/m²/hó)

1. kategória	szociális	költségelví	piaci
összkomfortos	380	760	1300
komfortos	300	600	1100
félkomfortos	200	400	700
komfort nélküli	150	300	600
szükséglakás	125	250	500
2. kategória	szociális	költségelví	piaci
összkomfortos	300	600	1100
komfortos	250	500	900
félkomfortos	100	200	450
komfort nélküli	65	130	400
szükséglakás	40	80	350