

## **a lakbérek megállapításáról**

**(Módosította: 22/2020.(X.29.), 6/2022.(II.24.), 2/2023.(II.1.) és a 14/2023. (VI. 29.) és 30/2023.(XI.30.), 38/2023.(XII.14.), 13/2024.(VI.27.) és a 19/2024.(X.31.) önkormányzati rendelete)**

Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a bérlők és bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:<sup>1</sup>

### **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. §<sup>2</sup>**

Lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a lakás (lakás helyiségei) használatáért a bérlő lakbért köteles fizetni.

#### **3. §<sup>3</sup>**

### **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,

---

1 A bevezető a Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2023. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

2 A 2. § a Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2023. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

3 A 3. §-t a Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2023. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 6. § a) pontja hatályon kívül helyezte.

- 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)<sup>4</sup> 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 bére 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)<sup>5</sup> 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 mindenkori szervezet működési szabályzatban meghatározott Bizottság 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) <sup>6</sup>6. évtől: piaci alapú, az 1. mellékletben szabályozottak szerinti piaci alaplakbér.

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

5 A 4. § (7) bekezdése a Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2023. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

6 Az 5. § b) pont bc) alpontja a Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2023. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 4. §-ával megállapított szöveg.

## **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.

(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 lakbérek 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 pályázatással 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. §<sup>7</sup>**

### **11. §**

(1) A rendelet 2019.07.01. napján lép hatályba.

---

<sup>7</sup> A 10. §-t a Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2023. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 6. § b) pontja hatályon kívül helyezte.

(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.

1.<sup>9</sup> Az önkormányzati lakások lakbérének mértéke (Ft/m<sup>2</sup>/hó)

1. kategória	szociális		költségelvű	piaci
	50 m <sup>2</sup> -ig	50 m <sup>2</sup> feletti részre, életvitel szerűen egyedül lakó bérlő esetén*		
összkomfortos	600	2000	1200	2000
komfortos	500	1500	1000	1500
félkomfortos	300	900	600	900
komfort nélküli	250	750	500	750
szükséglakás	200	600	400	600
<b>2.kategória</b>				
2.kategória	szociális		költségelvű	piaci
	50 m <sup>2</sup> -ig	50 m <sup>2</sup> feletti részre, életvitel szerűen egyedül lakó bérlő esetén		
összkomfortos	500	1500	1000	1500
komfortos	325	1200	650	1200
félkomfortos	125	500	250	500
komfort nélküli	100	400	200	400
szükséglakás	75	350	150	350

2.<sup>10</sup>

- 8 Az 1. melléklet a Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2023. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 5. §-ával megállapított szöveg.
- 9 Az 1. melléklet 1. pontja a Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 38/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. Az 1. melléklet 1. pontja a Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (X. 31.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.
- 10 Az 1. melléklet 2. pontját a Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 3. §-a hatályon kívül helyezte.