



EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS
Alpolgármestere

3300 Eger, Dobó tér 2. Tel.:(36)523-703, Fax: (36)523-779, E-mail: szantosi@ph.eger.hu

6. sz. napirend

**Eger Megyei Jogú Város Közgyűlésének rendelet-tervezete
az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérleti díjáról és a külön szolgáltatások
díjáról, továbbá a lakbértámogatás rendjéről szóló 32/1994. (XI.1.) számú rendelet
módosítására
(I. forduló)**

Tisztelt Közgyűlés!

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) módosításra került a 2005. évi CXXXII. törvénnyel, mely jogszabály 2006. március 31. napjától válik hatályossá.

Az új törvényi rendelkezések egyértelművé teszik, hogy az önkormányzati lakások lakbérének mértékét a bérbeadás jellegétől függetlenül továbbra is helyi rendeletben kell szabályozni. Az önkormányzati lakások és a településen önálló lakással nem rendelkező családok, összetételéhez képest kell dönteni a szociális, a költségelvű, illetve a piaci lakbér mértékek szabályozásáról.

Az önkormányzatoknak ez egyúttal önálló döntési jogkört jelent, hogy mindhárom típusú lakbérre meghatározzák-e a lakbér mértékét.

A rendelet eddig is meghatározta a szociális helyzet alapján és a költségelven megállapított lakberek mértékét.

Új a piaci alapon bérbe adott lakás lakbér mértékének megállapítása, melyre vonatkozó törvényi rendelkezéseket úgy kell alkalmazni, hogy a piaci lakbér az önkormányzati javára tisztességes mértékű nyereséget is tartalmazzon.

A „lakástörvény” szabályai szerint a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatást kell meghatározni. A támogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait - a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló külön törvényben meghatározott, önálló ellátásként nyújtható helyi lakásfenntartási támogatásra vonatkozó rendelkezések figyelembevételével - önkormányzat rendeletében kell megállapítani. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felül kell vizsgálni és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását meg lehet szüntetni.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérleti díjáról és a külön szolgáltatások díjáról, továbbá a lakbértámogatás rendjéről szóló 32/1994. (XI. 1.) számú önkormányzati rendelet jelenleg is tartalmaz ilyen rendelkezéseket, de csak a pályázati támogatással épített lakásokat bérlők számára.

Az új szabályokat a rendeletben átdolgoztuk, két változattal.

Eger Megyei Jogú Város Gazdálkodási Bizottsága megtárgyalta az előterjesztést és 3 igen egyhangú szavazattal támogatja annak Közgyűlés elé történő beterjesztését.

A lakbértámogatás rendje 12.§-ban meghatározott változatok közül a Bizottság a B) változatot támogatta.

Eger Megyei Jogú Város Szociális és Egészségügyi Bizottsága megtárgyalta az előterjesztést és 5 igen egyhangú szavazattal támogatja annak Közgyűlés elé történő beterjesztését.

A lakbértámogatás rendje 12.§-ban meghatározott változatok közül a Bizottság a B) változatot támogatta.

Eger Megyei Jogú Város Költségvetési és Integrációs Bizottsága megtárgyalta az előterjesztést és 5 igen egyhangú szavazattal támogatja annak Közgyűlés elé történő beterjesztését.

A lakbértámogatás rendje 12.§-ban meghatározott változatok közül a Bizottság a B) változatot támogatta.

A Bizottság kéri, hogy készüljön előterjesztés a jelenleg érvényben lévő lakbérek felülvizsgálatára vonatkozóan.

Eger Megyei Jogú Város Jogi- és Ügyrendi Bizottsága megtárgyalta az előterjesztést és 4 igen egyhangú szavazattal támogatja annak Közgyűlés elé történő beterjesztését.

A lakbértámogatás rendje 12.§-ban meghatározott változatok közül a Bizottság a B) változatot támogatta.

Eger, 2006. március 02.

SZÁNTÓSI RAFAEL
alpolgármester

Határozati javaslat:

Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérleti díjáról és a külön szolgáltatások díjáról, továbbá a lakbértámogatás rendjéről szóló 32/1994. (XI.1.) számú EMJV Kgy. rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezetet és elrendeli annak 15 napra történő közszemlére tételét.

**Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése
Rendelet-tervezete**

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérleti díjáról és a külön szolgáltatások díjáról, továbbá a lakbértámogatás rendjéről szóló 32/1994. (XI.1.) számú rendelet módosítására

I. rész

A rendelet 1.§ (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(1) A rendelet hatálya kiterjed ~~a szociális alapon határozott, illetve határozatlan időre bérbe adott, az önkormányzat tulajdonában álló összes lakásra – ideértve a szükséglakást is –~~ **Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő minden lakásra – ideértve a nyugdíjasházban, garzonházban, a szobabérlők házában (a továbbiakban együtt: otthonház) lévő lakást, illetőleg lakrészt és a szükséglakást is** – valamint az 1991. évi XX. Törvény 138.§ (1) bekezdése „n” pontjában meghatározott egyéb tulajdonban lévő bérleti jogviszony keretében hasznosított lakásokra.

II. rész

A rendelet 2.§ (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

- (1) A lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a lakás és helyiségei használatáért a bérlő
- ~~lakbért szociális helyzet alapján, vagy költségelven megállapított, vagy piaci lakbért és~~
 - bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díját és
 - közüzemi ~~díjat~~ **díjakat** köteles fizetni.

A rendelet 3.§ (1), (5) és (7) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(1) Lakbér tartalma:

- az épület lakáson kívüli karbantartása
- ~~–épület felújítási hozzájárulás~~
- épületkezelési díj
- bérbeadás haszna **a piaci lakbérnél (1995. július 1-től 0 forint)**

(5) (A bekezdés első mondatát hatályon kívül helyezte az 58/1996.(XII.22.) számú AB határozat.)

A fizetendő bérleti díj (lakbér) mértékének változását a bérbeadónak írásban közölnie kell a bérlővel. ~~A bérleti díj (lakbér) minden év július 1. napjával módosul.~~

(7) ~~Versenytárgyalás útján~~ **Piaci alapon történő** bérbeadás esetén a lakbér mértéke ~~megegyezik az állami támogatással megépült és költségelven bérbe adott lakások bérleti díjával~~ **750,- Ft/m²/hó.**

A rendelet 5.§ (1) és (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(1) A havi lakásbérleti díjat – az 1993. évi LXXVIII tv. 34.§-ában foglaltakra figyelemmel – csökkenteni kell, ~~ha a lakás:~~

- a) **10%-kal, ha a lakás** felvonó nélküli lakóépület negyedik, vagy ennél magasabb emeletén van, ~~(-10%)~~
- b) **5%-kal, ha a lakás** a komfortfokozata megállapított feltételeknek megfelel, de a lakásban konyha (főzőfülke) helyett főzőszekrény, vagy fürdőszoba helyett zuhanyzó – (mosdófülke) van ~~(-5%)~~
- c) **5%-kal, ha a lakás** összkomfortos, vagy komfortos, de közlekedő helyiség nincs ~~(-5%)~~

Az ilyen jogcímeiken alkalmazható csökkentés mértéke együttesen is legfeljebb 20% lehet.

(3) A lakás bérleti díját – az 1993. évi LXXVIII tv. 34.§-ában foglaltakra is figyelemmel – növelni kell, ~~ha a lakás:~~

- a) **10%-kal, ha a lakás** önálló lakótelken, legfeljebb három lakásos épületben van ~~(+10%)~~
- b) **10%-kal, ha a lakás** védett belváros területén és a rendezési tervben megmaradónak minősített épületben van ~~(+10%)~~

A rendelet 6.§ (1) és (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(1) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások köre:

- d) szemétszállítás**
- e) víz és csatornadíj**

(2) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díjának fizetési módja:

- b) Ingatlanonként tényleges költségfelmerülés alapján történik az elszámolása, amit ~~fél~~évenként ~~(október 31-ig és április 30-ig)~~ kell elkészíteni, ahol
 - társasház esetén a társasház alapító okiratban foglalt arányok,
 - tisztán önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetén a lakások bérleti szerződésben rögzített alapterülete szerinti arányok alapján kell felosztani,
 - az elszámolást a bérlakásokra vonatkozóan a bérlőkkel lakógyűlésen kell ismertetni.

A rendelet 7.§ (1),(2) és (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(1) Közüzemi díjak **különösen** azok a költségek, amelyek előfordulásuk alapján közvetlenül a lakáshoz rendelhetők.

(2) A lakás közüzemi díjai **különösen:**

- ~~a) víz, csatornadíj~~
- a) távhő szolgáltatás (melegvíz, hődíjjal együtt) díja,
- b) elektromos energia-felhasználás díja,
- c) gázfogyasztás díja,
- d) tv-antenna díja kábel tv szolgáltatás díja,
- ~~e) szemétdíj~~

(3) A közüzemi díjakat a mindenkorai idevonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően kell megfizetni **külön számla alapján** a szolgáltatónak, illetve a díj beszedésére jogosultnak.

A rendelet 9-15. §-ai az alábbiak szerint módosulnak:

A lakbértámogatás rendje

~~9. §. (1) Szociális és jövedelmi viszonyaikra tekintettel, rászorultságuk alapján a bérlők a rendelet 3. §. (3) bekezdése e.) pontja alapján megállapított lakbérekre vonatkozóan lakbértámogatásban e rendelet szabályai szerint részesíthetők.~~

~~(2) A támogatás formája a fizetendő lakbérből a 13. §. (2) bekezdésében meghatározott mértékű engedmény.~~

~~(3) Nem jogosult támogatásra az a bérlő, akinek a lakás hasznosításából (albérletből) származó jövedelme van, illetve a lakásba a tulajdonos hozzájárulása nélkül más személyt befogadott.~~

9. §. Szociális és jövedelmi viszonyaikra tekintettel, rászorultságuk alapján a bérlők, a szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén e rendelet szabályai szerint abban az esetben részesíthetők lakbértámogatásban, ha lakbérfizetési kötelezettségüket teljesítik.

~~10. §. (1) A szociális rászorultság vizsgálatánál a bérlő, a bérlőtárs, a bérlő házastársa illetve egy évnél hosszabb együttélés, vagy közös gyermek esetén az élettárs jövedelmét kell figyelembe venni.~~

~~(2) Jövedelemként A szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló többször módosított 1993. évi III. törvényben meghatározott jövedelmeket kell figyelembe venni.~~

10. §. Nem jogosult támogatásra az a bérlő, aki a lakást egyéb célra hasznosítja (albérlet, társas vagy egyéni vállalkozás székhelye, telephelye stb.), illetve a lakásba az önkormányzat hozzájárulása nélkül más személyt befogadott.

~~11. §. A lakbértámogatásra jogosultságnál a 10. (1) bekezdésében meghatározott személyeket, és a háztartásukban eltartott kiskorú, illetve oktatási intézmény nappali tagozatán tanulmányokat folytató nagykorú gyermekeiket lehet figyelembe venni.~~

11. §. A szociális rászorultság vizsgálatánál közös háztartásban élők jövedelmét a szociális ellátásokról és a szociális igazgatásról szóló 1993. évi III. tv. (továbbiakban Sztv.) szabályai szerinti kell figyelembe venni.

~~12. §. (1) A lakbértámogatás megállapítása a támogatásra jogosító bérleti jogviszony keletkezésekor, azt követően pedig minden év július 1-től történik. A támogatás alapjául szolgáló jövedelemhatárokat a tárgyév március 31-én érvényes öregségi nyugdíjminimum figyelembevételével kell megállapítani.~~

~~(2) A támogatásra való jogosultságot a kérelem benyújtását megelőző három hónap jövedelmének átlaga, illetve a tárgyévi nyugdíj, és nyugdíjszerű ellátás alapján kell megállapítani. Amennyiben a bérlő vagy az érintett személyek bármelyikének jövedelmét az APEH igazolja a támogatást megelőző év jövedelmét kell alapul venni.~~

**12. §. (1) A bérlő támogatásra abban az esetben jogosult, ha az Sztv.-ben meghatározottak szerint számított jövedelme nem haladja meg a háztartás fogyasztási egysége és a mindenkori öregségi nyugdíjminimum szorzatának kétszeresét . A) változat
(1) A bérlő támogatásra abban az esetben jogosult, ha az Sztv.-ben meghatározottak szerint számított jövedelme nem haladja meg a háztartás fogyasztási egysége és a mindenkori öregségi nyugdíjminimum szorzatának másfélszeresét . B) változat**

(2) A támogatás mértéke, ha az (1) bekezdés szerinti jövedelem az öregségi nyugdíjminimum

A) változat

- a) 200 %-át nem haladja meg, 6 %,
- b) 170 %-át nem haladja meg, 8 %,
- c) 140 %-át nem haladja meg, 10 %,
- d) 110 %-át nem haladja meg, 13 %,
- e) 80 %-át nem haladja meg, 15 %.

B) változat

- a) 150 %-át nem haladja meg, 6 %,
- b) 130 %-át nem haladja meg, 8 %,
- c) 110 %-át nem haladja meg, 10 %,
- d) 90 %-át nem haladja meg, 13 %,
- e) 70 %-át nem haladja meg, 15 %,

~~13. §. (1) A bérlő(k) támogatásra abban az esetben jogosultak, ha a lakásfenntartási kiadások levonása után az egy főre jutó nettó jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 150 %-át. (2000. évben 24.900. Ft)~~

~~(2) A támogatás mértéke, ha az (1) bekezdés szerinti egy főre jutó jövedelem az öregségi nyugdíjminimum~~

- ~~a) 150 %-át nem haladja meg, 10 %,~~
- ~~b) 135 %-át nem haladja meg, 20 %~~
- ~~c) 120 %-át nem haladja meg, 30 %~~
- ~~d) 105 %-át nem haladja meg, 40 %~~
- ~~e) 95 %-át nem haladja meg, 50 %.~~

~~(3) Lakásfenntartási kiadásként a lakás havi lakbére 2 és félszeresének megfelelő összeget kell figyelembe venni.~~

13. §. A bérlő a lakbértámogatása a kérelem benyújtását követő hónap első napjától egy évre, legfeljebb azonban a bérleti jogviszony fennállása idején jogosult. A jogosultságot évenként felül kell vizsgálni.

~~14. §. (1) Ha a lakás a 13/1994. (IV. 27. önk. sz. rendeletben meghatározott igényjogosultság felső határát meghaladja, lakbértámogatásban a bérlő egyedi elbírálással, méltányosságból részesíthető.~~

~~(2) Ugyancsak kivételes méltányosságból lehet a naptári év közben a már megítélt támogatást a jövedelem esikkenése miatt magasabb mértékben megállapítani.~~

14. §. Ha a lakás a 13/1994. (IV. 27. önk. sz. rendeletben meghatározott igényjogosultság felső határát meghaladja, lakbértámogatásban a bérlő egyedi elbírálással, méltányosságból részesíthető.

~~15. §. (1) A támogatásra való jogosultságot a Polgármester állapítja meg. A kérelmeket a bérleti jogviszony keletkezésekor, illetve évenként május hó 31. napjáig lehet benyújtani, a szükséges jövedelemigazolásokkal együtt. A késve, vagy hiányosan benyújtott igények esetén a támogatás a kérelem elbírálását követő hónaptól jár.~~

~~(2) A támogatás a bérleti jogviszony megszűnése esetén külön intézkedés nélkül megszűnik.~~

15. §. (1) A támogatásra való jogosultságot a Polgármester állapítja meg.

(2) A lakbértámogatást természetben, a lakáskezelő szerv számlájára utalással kell teljesíteni.

(3) Meg kell szüntetni a támogatás folyósítását, ha a lakáskezelő szerv értesítése szerint a bérlőnek 30 napon túli lakbértartozása van. A támogatás újbóli megállapítására a hátralék megfizetését követő hónaptól van lehetőség.