



**EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**Alpolgármestere**

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

**5. 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  
(II. 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.

A rendeletmódosítás közszemlére történő kifüggesztése megtörtént, lakossági észrevétel nem érkezett.

A Gazdálkodási Bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 4 igen egyhangú szavazattal támogatja a Közgyűlés elé történő beterjesztését.

A Jogi- és Ügyrendi Bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 3 igen egyhangú szavazattal támogatja a Közgyűlés elé történő beterjesztését.

A Szociális és Egészségügyi Bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 4 igen egyhangú szavazattal támogatja a Közgyűlés elé történő beterjesztését.

Eger, 2006. április 20.

**SZÁNTÓSI RAFAEL**  
alpolgármester

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata**  
**32/1994. (XI. 1.) rendelete**  
**az önkormányzati tulajdonban lévő lakások**  
**bérleti díjáról és a külön szolgáltatások díjáról, továbbá a lakbértámogatás**  
**rendjéről**

Módosította:  
22/1994. (VI. 29.) sz.  
42/1995. (XII. 13.) sz.  
2/1997. (I. 22.) sz.  
6/1997. (II. 26.) sz.  
16/1997. (V. 28.) sz.  
6/1999. (II. 24.) sz.  
48/2000. (X. 13.) sz. .  
12/2001. (III.2.) sz  
23/2001. (VI. 15) sz  
31/2002 (VI.27) sz  
27/2003 (VI.27) sz  
24 /2004. (IX. 03.) sz  
43/2004 (XII.17)  
20/2005 (VII.1)

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata képviselőtestülete az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Tv) által megállapított felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja:

## I. rész

### Általános rendelkezések

#### A rendelet hatálya

##### 1. §.

(1) A rendelet hatálya kiterjed – **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.

(2) Az Önkormányzat és más személy(ek) közös tulajdonában lévő lakások esetében az önkormányzati tulajdoni hányad tekintetében is e rendelet előírásait kell alkalmazni.

## II. rész

### Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások, a bérlő fizetési kötelezettségei

##### 2. §.

(1) A lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a lakás és helyiségei használatáért a bérlő

- **szociális helyzet alapján, vagy költségelven megállapított, vagy piaci lakbért és**
- bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díját és
- közüzemi **díjakat** köteles fizetni.

### A lakások bérleti díja (lakbére)

#### 3. §.

(1) Lakbér tartalma:

- az épület lakáson kívüli karbantartása
- épületkezelési díj
- bérbeadás haszna **a piaci lakbérnél**

(2) A bérlő bérleti díjat a tulajdonosnak, illetve a megbízott kezelőnek köteles a tárgyható 15-ig kifizetni.

**(3) A bérlő által fizetendő havi bérleti díj ( lakbér ) mértéke 2005. augusztus 1 –jétől:**

	Régi lakbér Ft/m <sup>2</sup> /hó	Új lakbér Ft/m <sup>2</sup> /hó
a.) <b>összkomfortos és komfortos lakás esetében</b>	<b>176,00</b>	<b>188,00</b>
b.) <b>félkomfortos lakás esetében</b>	<b>64,00</b>	<b>68,00</b>
c.) <b>komfort nélküli lakás esetében</b>	<b>43,00</b>	<b>46,00</b>
d.) <b>szükséglakás esetében</b>	<b>20,00</b>	<b>21,00</b>

Megállapította: 20/2005 (VII.1) sz. rendelet

e.) a 106/1988. (XII. 26.) Korm. rendelet 12. §. (1) bekezdés a./ pontjában meghatározottak szerint létesülő lakások esetében 200 Ft/m<sup>2</sup>/hó.

A 106/1988. (XII. 26.) Korm. rendelet 12. §. (1) bekezdés b./ pontjában meghatározottak szerint létesülő lakások esetében 533 Ft/m<sup>2</sup>/hó. (megállapította: 27/2003 (VI.27) sz. rendelet)

f.) a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 26. §. (1) bekezdés c./ pontjában meghatározottak szerint létesülő garzonlakások esetében 200 Ft/m<sup>2</sup>/hó.

A hivatkozott Kormányrendelet szerint létesülő garzonlakások közül az Eszterházy Károly Főiskola bérlőkijelölési jogával érintett 29 db lakás esetén a bérleti díj módosítására a Főiskola tesz javaslatot. Az Eszterházy Károly Főiskola bérlőkijelölési jogával érintett lakások közül költségelven történő bérbeadás esetén a lakás bérleti díja 350 Ft./m<sup>2</sup>/hó. (Megállapította: 24 /2004. (IX. 03.) sz. rendelet)

**(4) A Fiatalok Garzonházában – kivéve az 1990. december 5. után keletkezett és lejárt bérleti jogviszonyokat – és a Nyugdíjasok Házában a lakbér mértéke a (3) bekezdés a.) pontjában meghatározott lakbér 60 %-a.**

Megállapította: 20/2005 (VII.1) sz. rendelet

(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.

**(6) Városi érdekből történő bérbeadás esetén a lakbér mértéke megegyezik az állami támogatással megépült és költségelven bérbe adott lakások bérleti díjával.**

**(7) Piaci alapon történő bérbeadás esetén a lakbér mértéke 750,- Ft/m<sup>2</sup>/hó.**

Kiegészítette: 20/2005 (VII.1) sz. rendelet

## **A bérleti díj (lakbér) kiszámításának módja**

### **4. §.**

(1) A lakás bérleti díjából a fizetendő havi bérleti díj összegét - a kerekítés szabályait figyelembe véve - forintra kerekítetten kell megállapítani.

(2) A lakás bérleti díjának kiszámításakor a lakás helyiségei alapterületét kell számításba venni. Az alapterület megállapításánál a lakás összes (lakó-, főző-, egészségügyi, közlekedő-, tároló-,) helyisége teljes területének a vakolt falsíkok között - a padlósínt felett 1 m magasságban - mért teljes területének az 1,9 m szabad belmagasságot elérő részét, továbbá a loggia zárt (fedett) és oldalról átlátásgátló módon kialakított erkély területének a felét, illetve a beépített bútorok által elfoglalt területet kell számításba venni. Ennek során a lakás belső lépcsője felső szintjének az alapterületét figyelmen kívül kell hagyni és a számított alapterület 0,5 m<sup>2</sup>-ig lefelé, 0,5 m<sup>2</sup> felett felfelé kell kerekíteni.

(3) Nem számítható be a helyiség alapterületébe a falsíkon kívül eső terület (ajtóknál és ablakoknál lévő beugrások, a 0,5 m<sup>2</sup>-nél kisebb alapterületű falfülkék stb.) és a falsíkokból kiugró falpillérek által elfoglalt terület.

(4) A társbérleti lakrészt az egész lakás fűtési módja, melegvízellátása és közművesítettsége, valamint a társbérlet által kizárólagosan és a más társbérlettel közösen használt (főző - és egészségügyi) helyiségek figyelembevételével megállapítható komfortfokozatnál eggyel alacsonyabb komfortfokozatúnak, legalább azonban komfort nélkülinek kell tekinteni.

## **A lakás bérleti díjának csökkentése és növelése**

### **5. §.**

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

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

c) **5%-kal, ha a lakás** összkomfortos, vagy komfortos, de közlekedő helyiség nincs. Az ilyen jogcímenek alkalmazható csökkentés mértéke együttesen is legfeljebb 20% lehet.

(2) Ha a lakás műszaki állapota kedvezőtlen (aládúcolt, egészségre ártalmas, nedves) a helyzet fennállásának időtartamára a szükséglakásra megállapított lakbért kell fizetni.

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

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

## A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások

### 6. §.

(1) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások köre:

- a.) közös használatú helyiségek
  - víz és csatornadíja
  - derítőtisztítás
  - elektromos energia díja
  - rovar- és rágcsálóirtási hozzájárulás
  - egyéb (a bérbeadó és a bérlő által kötött megállapodás alapján)
- b.) házfelügyelői szolgáltatás bér és dologi költsége
- c.) kéményseprési díj
- d) szemétszállítás**
- e) víz és csatornadíj**

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

a.) A tulajdonosnak, illetve a megbízott kezelőnek előleg formájában a lakbérrel egyidejűleg év közben üzemeltetési költségelőleg formájában kell megfizetni.

Az előleg az előző év elszámolása alapján az időközbeni árváltozások figyelembevételével kerül megállapításra.

b) Ingatlanonként tényleges költségfelmerülés alapján történik az elszámolása, amit ~~fél~~évenként 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.

## Közüzemi díjak

### 7. §.

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

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

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

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

### III. rész

## Egyéb tulajdonban lévő lakások bérleti díja

### 8. §.

(1) Az állampolgárok tulajdonában álló lakások bérleti díját a bérbeadó és a bérlő szabad megállapodása határozza meg.

(2) Az 1993. évi LXXVIII. törvény 81. §. (1) bekezdésében meghatározott lakások bérleti díját az önkormányzati lakásokéval azonos mértékben és módon kell megállapítani és megfizetni.

(3) Az állampolgárok tulajdonában álló kényszerbérbeadás útján hasznosított lakások bérleti díját az önkormányzati lakásokéval azonos mértékben és módon kell megállapítani és megfizetni.

### IV. rész

#### *A lakbértámogatás rendje*

### 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.§

**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 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.§**

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 .

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

- 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.§**

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.§**

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.**

**(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.**



## V. rész

**A nem önkormányzati és nem állami tulajdonban lévő bérlakásban lakók lakbértámogatása.****16. §**

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata / továbbiakban: Önkormányzat / vissza nem térítendő lakbértámogatást nyújt az e rendeletben szabályozott feltételek szerint:**

- a) az évente pályázaton elnyert központi lakbér támogatási keretösszeg erejéig, melyet
- b) az éves költségvetésben biztosított önkormányzati lakbértámogatással kiegészít,
- c) azon, gyermeket nevelő , Eger város közigazgatási területén bejelentett lakóhellyel, tartózkodási hellyel rendelkező személyek számára, akik nem önkormányzati és nem állami tulajdonban lévő bérlakásban laknak és a 17. §. szerinti feltételeknek megfelelnek.

**17.§**

**A támogatás az alábbi feltételek együttes fennállása esetén nyújtható:**

- a) A lakbértámogatás alapjául szolgáló lakbér felső határa bruttó 40.000, -Ft/hó.
- b) A bérelt lakás mérete nem haladja meg a szociális igazgatásról és szociális ellátásról szóló 1993. évi III. törvény / továbbiakban: Sztv. ) 38. §. (4) bekezdésében foglalt mértéket.
- c) A háztartásban az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg az Sztv.38.§. (2) bekezdése szerint alkalmazandó jövedelemhatárt.
- d.) A háztartásban az egy főre jutó vagyon nem haladja meg a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény / továbbiakban: Gyvt. ) 19. §. szerinti vagyon mértékét.
- e.) a bérbeadó írásban hozzájárul, hogy adóazonosító adatairól az Önkormányzat az állami adóhatóság területileg illetékes igazgatóságát tájékoztassa.

**18.§**

**(1) A központi lakbértámogatás mértéke nem lehet több, mint a lakbér 30 %-a, de legfeljebb havi 7.000 Ft.**

**(2) Az Önkormányzat a központi lakbértámogatást 100 %-kal saját forrásból kiegészíti.**

**19.§**

**(1) A lakbértámogatás iránti kérelem a Polgármesteri Hivatal Egészségügyi és Szociális Irodáján nyújtható be az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon 2005. évben július 31-ig. Az ezt követő években a kérelmek benyújtása folyamatos.**

**(2) A kérelemhez csatolni kell a formanyomtatványon feltüntetett nyilatkozatot és igazolásokat, valamint a bérelt lakás tulajdoni lapmásolatát és bérleti szerződését.**

**20.§**

**(1) Eger Megyei Jogú Város Polgármestere határozattal dönt a lakbértámogatásra való jogosultság feltételeinek fennállásáról, és ez alapján tesz javaslatot a Közgyűlésnek a központi lakbér támogatás iránti pályázat benyújtására és a saját forrás biztosítására.**

**(2) Sikeres pályázat esetén a Polgármester a támogatás folyósításáról külön határozattal dönt a központi lakbér támogatás folyósítására megkötött szerződés hatályba lépését követően, a szerződésben meghatározottak figyelembe vételével.**

**(3) A Polgármester határozata ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül fellebbezés nyújtható be Eger Megyei Jogú Város Közgyűléshez.**

**21.§**

**(1) A tárgyhavi lakbértámogatás havonta, minden hónap 15.- ig kerül kifizetésre a kérelmező által megjelölt bankszámlára, vagy laccímre utalással.**

**(2) A támogatásban részesülő a jogosultság feltételei érintő tényeknek, jövedelmi, vagyoni viszonyainak, lakásbérletének változását, annak bekövetkeztét követő 8 napon belül köteles a Polgármesteri Hivatal Egészségügyi és Szociális Irodáján írásban, a szükséges igazolásokkal bejelenteni.**

**(3) E rendeletben meghatározott feltételek hiányában, vagy a rendelet megsértésével folyósított lakbértámogatást azonnali hatállyal meg kell szüntetni. A lakbértámogatást jogosulatlanul igénybevevőt kötelezni kell a támogatás Ptk. szerinti kamattal növelt összegének visszafizetésére.**

**(2) A támogatás visszafizetésének elrendelése esetén a Polgármester részletfizetést engedélyezhet.**

Kiegészítette: 20/2005 (VII.1) számú rendelet

## **Záró rendelkezések**

### 22. §.

(1)

(2) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások körét és díját a bérbeadó és a bérlő - esetenként - a jogszabályok keretei között kötött megállapodása tartalmazza.

(3) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.

(4) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, de az e rendelet szerinti fizetési kötelezettségeket első ízben 1995. július hónapra vonatkozóan kell teljesíteni.

(5) Az új lakberről és a támogatási lehetőségekről a bérlőket 1995. január 31-ig tájékoztatni kell.

### 23. §.

## **Értelmező rendelkezések**

E rendelet alkalmazásában a lakások bérleti díjának megállapítása szempontjából a védett belváros területének az alábbi utcák által határolt terület minősül:

a Kisasszony u., Malom u., régi Cifrakapu u., Ceglédi u., Türk Frigyes u., Dónát u., Tetemvár u., Gárdonyi u., Janicsár u. (mindkét oldala, Szabó Sebestyén u., Ostrom u., (folytatásában a vasút mellett), Agyagos u., Maklári u., Mély u., Kertész u., Frank Tivadar u., Klapka u., Táncsics sétány., Hadnagy u., Deák Ferenc u., Árpád u, Koháry u., Vörösmarty u., dr. Nagy János u., Barkóczy u., Csiky S. u., Tündérpart, Vitkovics u. által határolt terület.

Dr Ringelhann György polgármester

Dr Estefán Géza jegyző