



EGER

MEGYEI JOGÚ VÁROS

ÖNKORMÁNYZATA

VÁGNER ÁKOS POLGÁRMESTER

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2.

TEL: +36 36 523 701, VAGNER.AKOS@PH.EGER.HU

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének rendelettervezete az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Közgyűlés!

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) szabályozza az önkormányzati lakások igénylésére, bérbeadására, illetve a fizetendő díjak megállapítására vonatkozó szabályokat, így a lakbér mértékét is.

Az önkormányzati lakások bérbeadása esetében a bérlő és a bérbeadó nem állapodhat meg szabadon a lakberek mértékéről, azokat a Lakástörvény szabályainak figyelembevételével az önkormányzatnak kell rendeletben meghatározni. Az **Önkormányzat rendeletben állapítja meg** a költségelvű, szociális és a piaci **lakbér mértékét** a lakás alapvető tulajdonságai alapján (pl. komfortfokozata, alapterülete, minősége, településen, lakóépületen belüli fekvése).

A költségelvű lakbér összegét úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzatnak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

A piaci alapon bérbeadott lakás lakbérének önkormányzati rendeletben történő meghatározásakor a költségelvű lakbér megállapítására vonatkozó szempontokat kell alkalmazni, azzal a különbséggel, hogy a piaci alapú lakbér esetében kimutatható legyen, hogy az nyereségtartalommal is bír.

A Közgyűlés legutóbb **2017. évben** döntött mintegy 9,7 %-os lakbéremelésről, **azóta azonban a lakberek összege – az elmúlt 8 év makrogazdasági tényezőitől függetlenül - változatlan.** Jelenleg az összkomfortos és komfortos önkormányzati bérlakás esetében a

költségelví lakbér összege nettó 580 Ft/m²/hó, a piaci alapú lakbér összege nettó 780 Ft/m²/hó. Ez alapján egy 2 szobás, 56 m²-es felsővárosi összkomfortos önkormányzati bérlakás költségelví lakbérére 32.480 Ft + ÁFA, de ugyanezen lakás piaci alapú bérleti díja is csak 43.680 Ft + ÁFA. Egy egy szobás 29 m² összkomfortos lakás költségelví bérleti díj 16.820 Ft + ÁFA, piaci alapú bérleti díja 22.620 Ft + ÁFA.

A szociális lakbért a bérlő jövedelmi és vagyoni helyzete alapján a költségelví lakbér meghatározott %-ában kell megállapítani (50-60-70-80 %). Ez alapján a ténylegesen fizetendő lakbér a megállapított költségelví lakbér akár 50 %-a is lehet. Fenti példát figyelembe véve az 56 m²-es lakás esetén ez 16.240 Ft + ÁFA, a 29 m²-es lakás esetén 8.410 Ft + ÁFA.

A hatályos Rendeletben meghatározott lakberek már régóta nem nyújtanak fedezetet az alapvető, bérbeadót terhelő karbantartási, felújítási kiadásokra. Az önkormányzati lakások lakbérére jelentősen elmarad az Egerben kialakult magánforgalmú albérleti díjaktól.

Fentiek alapján a lakberek emelése szükséges a közvagyonnal való felelős gazdálkodás, valamint a társadalmi igazságosság követelményének is jobban megfeleltethetően, ami alapján az alábbiak szerint teszek javaslatot azok módosítására 2025. április 1. napjától kezdődően.

Javaslom, hogy a bérlő által fizetendő **költségelví lakbér** mértéke (ÁFA nélkül) az alábbi összegben legyen meghatározva:

- összkomfortos és komfortos lakás esetében 580 Ft/m²/hó helyett **870 Ft/m²/hó**
- félkomfortos lakás esetében 300 Ft/m²/hó helyett **450 Ft/m²/hó**
- komfort nélküli lakás esetében 140 Ft/m²/hó helyett **210 Ft/m²/hó**
- szükséglakás esetében 70 Ft/m²/hó helyett **105 Ft/m²/hó.**
- a Nyugdíjasházban 2012. január 31-ig létrejött bérleti jogviszonyok, valamint a Garzonházban és a Fecskeházban lévő lakások esetében:
450 Ft/m²/hó helyett **675 Ft/m²/hó**

A **piaci alapon** bérbeadott lakás lakbérére (ÁFA nélkül): 780 Ft/m²/hó helyett **1.170 Ft/m²/hó.**

A Rendeletünk szerint az Eszterházy Károly Katolikus Egyetem bérlőkijelölési jogával érintett Fecskeházi lakások esetén a lakbér módosítására az Egyetem tesz javaslatot. A lakbér emelésére - az egyeztetéseket követően - a Rendelet átfogó módosításakor kerül sor.

A **szociális alapon** megállapított lakberekhez – az emelt összegben meghatározni javasolt költségelví lakbért alapul véve - változatlanul továbbra is **igénybevehető 50-40-30-20%-os lakbérkedvezmény.**

A lakásbérleti díjak Magyarországon 2017 és 2024 között jelentős mértékben emelkedtek. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) és az ingatlan.com közös lakbérindexe alapján a 2017 és 2024 közötti időszakban a lakásbérleti díjak összesített növekedése meghaladja az 50%-ot. A lakbér a hivatalos inflációs kosárban 1,25%-os súllyal szerepel.

A 2017 és 2024 között tapasztalt éves lakásbérleti díj-inflációs adatok alapján **a lakásbérleti díjak összességében 58,1%-kal emelkedtek** a 2017 és 2024 közötti időszakban. Az éves átlagos lakásbérleti díj-infláció 7,26% a 2017 és 2024 közötti időszakban.

Az alábbi táblázat szemlélteti, hogy az egyes bérleti díjak az inflációt követve hogyan változtak volna évről-évre:

Előző évi infláció		3,60%	2,90%	3,40%	3,30%	5,10%	14,50%	17,60%	3,70%
	induló Ft/m ² /hó	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év	2024. év	2025. év
Összk.,Komf.	580	601	618	639	660	694	795	935	969
Félkomfortos	300	311	320	331	342	359	411	483	501
Komfort nélküli	140	145	149	154	159	168	192	226	234
Szükséglakás	70	73	75	77	80	84	96	113	117
Garzon	450	466	480	496	512	539	617	725	752
Piaci	780	808	832	860	888	933	1069	1257	1303

Ezen adatokból látható, hogy az inflációkövető lakbéremelés mértéke 67% lenne.

Mindezek mellett a Rendeletben több, technikai jellegű, a bérleti díj mértékét nem érintő tervezett módosítást is átvezettünk.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a rendelet módosításáról szóló rendelettervezetet szíveskedjen elfogadni.

Eger, 2025. február 14.

Vágner Ákos
polgármester