

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2025. (II. 27.) önkormányzati rendelete

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

[1] Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó rendelkezések jogszabályszerkesztési kritériumoknak történő megfeleltetése és a bérleti díjak meghatározása céljából e tárgykörben rendeletet alkot.

[2] A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben 3. § (1) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) és (3) bekezdéseiben, 35. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A lakásigénylő az Önkormányzat tulajdonában álló lakásra bérleti vagy használati jogviszonyt akkor létesíthet, ha

- a) a lakáskezelő szerve felé fennálló, lakás, vagy nem lakáscélú helyiség használatával összefüggő hátraléka és
 - b) helyi adótartozása
- nincs.”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Piaci alapon történő bérbeadásra kijelölt lakás bérbevételére jogosult a bérlő, ha az egy fogyasztási egységre jutó havi nettó jövedelme meghaladja a szociális vetítési alap háromszorosát, vagy más, hitelt érdemlő módon igazolja, hogy a piaci lakbér megfizetésére a bérleti jogviszony fennállása alatt képes.”

3. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A költségelven bérbeadható lakások bérbe vételére jogosult a bérlő, ha jövedelme meghaladja a 45. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott jövedelmet, vagy vagyona alapján a szociális lakbér megállapítására nem jogosult.”

4. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bekezdés b) pont bd) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A lakásigénylő az (1)-(2) bekezdés fennállása esetén sem jogosult szociális helyzet alapján történő bérbeadásra, ha

a bérbeadást megelőző 10 éven belül]

„bd) a bérlő vagy a bérlővel együtt lakó személy önkormányzati lakást vagy hozzátartozó helyiséget megrongált, vagy abban kárt okozott.”

5. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 11. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Garzonházban történő lakásbérletre jogosult a

a) 40 év alatti, legfeljebb két gyermeket egyedül nevelő, illetve

b) legfeljebb két gyermekes házaspárok, élettársak, ha legalább egyikük 40 év alatti,

c) 40 év alatti egyedülálló,

ha a kötelező lakáscélú előtakarékoság teljesítése, valamint a lakbér és a lakásfenntartási kiadások teljesítése után az egy fogyasztási egységre jutó nettó jövedelmük eléri a szociális vetítési alap másfélszeresét.”

6. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A lakás bérbe vételére az (1) bekezdés szerinti bérlő abban az esetben jogosult, ha]

„a) a lakbér és a várható lakásfenntartási kiadások teljesítése után maradó, egy fogyasztási egységre jutó havi nettó jövedelme eléri a szociális vetítési alap összegét,”

7. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlők jövedelmére – a nappali tagozatos hallgatók kivételével - a 11. § (2) bekezdésében foglaltakat alkalmazni kell.”

8. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 40. § (1) bekezdés a)–d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A bérlő által fizetendő havi költségelvű lakbér mértéke:)

- „a) összkomfortos és komfortos lakás esetében 870 Ft/m²/hó
- b) félkomfortos lakás esetében 450 Ft/m²/hó
- c) komfort nélküli lakás esetében 210 Ft/m²/hó
- d) szükségslakás esetében 105 Ft/m²/hó.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 40. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) A Garzonházban, a Fecskeházban – kivéve (2) bekezdés által érintett lakásokat – lévő önkormányzati bérlakások, valamint a Nyugdíjasházban 2012. január 31-ig létrejött bérleti jogviszonyok esetén a lakbér 675 Ft/m²/hó, azzal, hogy a fizetendő lakbért a 10-11. §-okban foglaltak alkalmazásával kell megállapítani.

(4) Piaci alapon történő bérbeadás esetén a lakbér 1.170 Ft/m²/hó.”

9. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 45. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A szociális lakbér a 40. §. (1) bekezdésében, valamint a 43-44. §-okban meghatározottak alapján megállapított (továbbiakban: költségelvű) lakberek]

„a) 50 %-a, ha a bérlő(k) egy fogyasztási egységre jutó jövedelme a mindenkori szociális vetítési alap 175 %-át,”

(nem haladja meg, és nincs a 47. §-ban meghatározott mértékű vagyonuk.)

10. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 46. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A jövedelem és a fogyasztási egység meghatározásánál a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv. (Szocvtv.) 4. § (1) bekezdését és a 33. § (2) bekezdését kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy az egyedül élő bérlő fogyasztási egységét 1,4-ben, a kétfős háztartását legalább 2,2-ben kell figyelembe venni.”

11. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 47. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A szociális lakbér megállapítását kizárja a hasznosítható ingatlan, ingó (különösen gépjármű) vagyon, illetve vagyoni értékű jog, amelynek a forgalmi értéke meghaladja a szociális vetítési alap mindenkor legkisebb összegének 100-szorosát.”

12. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 57. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A piaci alapon bérbe adható lakásokat, a Nyugdíjasházi lakásokat és a Garzonlakásokat hirdetmény útján pályázattal, az egyéb lakásokat lakásigénylési eljárásban kell hasznosítani.”

13. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 58. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Szükséges igazolások, iratok, mellékletek:

- a) Jövedelemnyilatkozat, igazolások a pályázó, igénylő, és a vele együtt költöző Szocvtv. szerinti jövedelméről (munkáltatói igazolás, gyermektartásdíjat megállapító jogerős bírósági ítélet, jogerős gyámhivatali határozat, a tartásdíj fizetését igazoló csekk szelvény, folyószámla kivonat, családi pótlékról, nyugdíjról, árvaellátásról szóló igazolás, egyéb rendszeres pénzellátásokról, szociális segélyekről, támogatásokról szóló igazolások, stb.),
- b) helyi adóhatóság igazolása adótartozásról;
- c) házasság felbontásáról és a gyermek elhelyezéséről szóló jogerős bírósági ítélet, gyámhatósági határozat
- d) a lakásigényt befolyásoló egészségi állapotra vonatkozó orvosi igazolás,
- e) munkanélküliségre vonatkozó iratok,
- f) munkáltató egri telephelyén fennálló munkaviszony, rendszeres munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony igazolása,
- g) lakóhely, tartózkodási hely igazolása, a személyi igazolvány, egyéb személyi okmány vagy a lakcímet igazoló hatósági igazolvány bemutatása,
- h) hajléktalanság esetén az ezt bizonyító irat,
- i) a pályázó, igénylő vagy a vele együtt költözők tulajdonában lévő vagyontárgyokról vagyonynyilatkozat,
- j) a pályázó, igénylő vagy a vele együtt költözők tulajdonában, haszonélvezetében lévő ingatlanokról kiállított, 3 hónapnál nem régebbi tulajdoni lap, ennek hiányában az ingatlan-nyilvántartási adatok (helyrajzi szám)
- k) készpénz megtakarítást bizonyító szerződés, pénzintézeti igazolás,
- l) megkötött lakás előtakarékosági szerződés,
- m) iskolalátogatási igazolás,
- n) születendő gyermekről orvosi igazolás.”

14. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 60. § (1) bekezdés b) és c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A Közgyűlés határozatot hoz:)

- „b) a városi közérdekű bérbeadásról a Köznevelési, Szociális és Sport Bizottság javaslata,
- c) a lakásigénylési névjegyzék jóváhagyásáról a Köznevelési, Szociális és Sport Bizottság javaslata alapján,”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 60. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Köznevelési, Szociális és Sport Bizottság dönt

- a) a rendelet 20-21. §-ai szerinti bérbeadásról,
- b) lakáscserével történő bérbeadásról,
- c) lakáscsere jóváhagyásáról,
- d) bérleti jogviszony meghosszabbításáról,
- e) felmentést ad - Nyugdíjasházi bérlők esetén - a házastársak egyikének a nyugdíjkorhatár betöltése alól.”

15. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bekezdés c) pontja.

16. §

Ez a rendelet 2025. április 1-jén lép hatályba.

Végső előterjesztői indokolás

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 nyereséges.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése legutóbb 2017. évben döntött mintegy 9,7 %-os lakbéremelésről, amióta a lakberek összege változatlan. Jelenleg az összkomfortos és komfortos lakás esetében a költségelvű lakbér összege 580 Ft/m²/hó, a piaci alapú lakbér összege 780 Ft/m²/hó. A szociális lakbért a bérlő jövedelmi és vagyoni helyzete alapján a költségelvű lakbér %-ában kell megállapítani.

A Rendeletben meghatározott lakberek nem nyújtanak fedezetet az alapvető, bérbeadót terhelő karbantartási, felújítási kiadásokra. Az önkormányzati lakások lakbére jelentősen elmarad az Eger városban alkalmazott albérleti díjaktól.