

**Leányfalu Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2025. (II. 28.)
önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló szociális bérlakások lakbér megállapításának elveiről és
mértékéről**

[1] A szabályozás célja, hogy meghatározza Leányfalu Nagyközség Önkormányzata tulajdonában lévő szociális bérlakások lakbér megállapításának elveit és mértékét, az igénybe vehető kedvezményeket.

[2] Leányfalu Nagyközség Önkormányzata Magyarország Alaptörvénye 32.cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes jogszabályokról szóló LXXVIII.törvény 34.§ (1) bekezdésében és 32.§ (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Leányfalu Nagyközség Önkormányzata az önkormányzat tulajdonában álló szociális bérlakások lakbér megállapításának elveiről és mértékéről a következő rendeletet alkotja:

1. § [A rendelet hatálya]

(1) A rendelet hatálya a Leányfalu Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában álló szociális célú bérlakásokra (2. számú melléklet) **és azok bérlőire** terjed ki (továbbiakban: önkormányzati lakások)

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki az önkormányzat tulajdonában álló, piaci alapon bérbe adott szolgálati lakásra (**Leányfalu hrsz.1422/1/A**).

2. § [A lakbér megállapításának elvei]

(1) Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásából származó bevételeinek fedezni kell a lakás üzemeltetésével, fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos önkormányzati ráfordításokat.

(2) A lakbérbevételnek nem kell fedeznie az önkormányzati tulajdonú lakás üresen tartásából, elmaradt felújításokból, illetve a lakás bérbeadása előtti, rendeltetésszerű használatba hozatalából eredő ráfordításokat.

(3) A ráfordításokat, illetve bevételeket települési szinten kell számítani.

(4) Az önkormányzati tulajdonú szociális lakások lakbérkedvezményének megállapításánál az önkormányzat figyelembe veszi, hogy a lakásbérlési jogviszony szociális alapú bérlési jogviszonyból keletkezett.

3. § [A lakbér mértékét befolyásoló tényezők]

(1) Az önkormányzati lakás lakbérének mértékét alapvetően a lakás alapterülete, komfortfokozata, minősége, a lakóépület állapota, településen belüli fekvése, épületen belüli elhelyezkedése, közművesítettségi foka, továbbá a bérbeadó által nyújtott szolgáltatások figyelembevételével kell meghatározni.

(2) A lakásbérlési jogviszony létrejötte alkalmával az alacsonyabb komfortfokozat esetén alacsonyabb, magasabb komfortfokozat esetén magasabb lakbért kell a bérlőnek fizetnie. Az önkormányzat tulajdonában álló szociális bérlakások jelenleg komfortos besorolásúnak számítanak.

4. § [A lakbér mértéke]

- (1) Az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díjának alap-mértéke (alapidj): **1215.-Ft/m²/hó.**
- (2) Az egyes komfortfokozatok tényleges bérleti díját az e rendelet 1. számú mellékletében foglalt módszer szerint kell kiszámítani.
- (3) Az 1. melléklet szerinti lakbér a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díjait nem tartalmazza.
- (4) **A lakbér mértéke minden év március 1. napjától a KSH által közzétett éves átlagos fogyasztói árindex változás mértékével emelkedik.**

5. § [A lakbér ellenében nyújtott szolgáltatások]

- (1) A bérbeadó önkormányzat a bérleti jogviszony keretében gondoskodik a 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő épületekben a következő szolgáltatásokról:
 - a) az épület karbantartásáról;
 - b) a központi berendezések üzemképes állapotáról.
- (2) A bérbeadó önkormányzat a társasházakban az (1) bekezdés a)-b) pontjaiban meghatározott szolgáltatások biztosításáról a bérleti jogviszony keretén belül, de csak a tulajdoni részarány szerint gondoskodik.

6. § [Külön szolgáltatások]

- (1) A lakáshoz kapcsolódó külön szolgáltatások díjait a bérlő – a bérleti szerződésben foglaltak szerint - vagy közvetlenül a közműszolgáltatóknak vagy a bérbeadónak fizeti számla ellenében.
- (2) A külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:
 - a) a vízellátás és csatornahasználat biztosítása,
 - b) elektromos áram biztosítása,
 - c) gázdíj,
 - d) a szemétszállítás.
- (3) A külön szolgáltatások díjait a tényleges szolgáltatási költségek alapján köteles a bérlő megfizetni.

7. § [Lakbértámogatás mértéke]

- (1) **A bérlakásban lakó szociálisan rászoruló bérlő lakbértámogatásként a lakbér mértékéből a benyújtott jövedelemnyilatkozata alapján az a-c pontokban meghatározott kedvezményre jogosult, melyet a bérlő a lakbértámogatást a bérleti díj megfizetésekor kapja meg akként, hogy a kiszámlázott lakbér a támogatással csökkentett összeget tartalmazza:**
 - a) **I. kategória:** ahol az egy főre jutó igazolt jövedelem 0-114.000.-Ft között állapítható meg, **90% kedvezmény** vehető igénybe
 - b) **II. kategória:** ahol az egy főre jutó igazolt jövedelem 115.000.-Ft-171.000.-Ft között állapítható meg, **70% kedvezmény** vehető igénybe
 - c) **III. kategória:** ahol az egy főre jutó igazolt jövedelem 171.000.-Ft-228.000.-Ft között állapítható meg, **50% kedvezmény** vehető igénybe
 - d) **IV. kategória:** 228.000.-Ft felett lakbértámogatási kedvezmény nem vehető igénybe.
- (2) A támogatás megállapítása kérelemre vagy hivatalból történik.

8. § [Vegyes rendelkezések]

- (1) A bérbeadó a bérleti díj változását megelőzően legalább tizenöt nappal köteles a bérlőt a változásról írásban tájékoztatni.
- (2) A lakbérközléssel egy időben tájékoztatni kell a bérlőt a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásokról és azok díjairól.
- (3) A lakásbérleti szerződést legkésőbb az új bér közlésétől számított 30 napon belül írásban kell megkötni.
- (4) Jelen rendeletben nem szabályozott egyéb kérdésekről az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló 16/2010.(XI.25.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.

9. § [Hatályba léptető rendelkezések]

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások lakbér megállapításának elveiről és mértékéről szóló 11/2017. (IX. 13.) önkormányzati rendelet.

10. § [Záró rendelkezések]

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

Leányfalu, 2025.02.27.

Adorján András
polgármester

Dr. Filep Julianna
jegyző

Kihirdetési záradék:
Jelen rendelet 2025.02....-án publikálva.

Dr. Filep Julianna jegyző

Az önkormányzati tulajdonú, szociális alapon bérebe adott lakások bérleti díja

Lakás komfortfokozata	Bérleti alapértéke Ft/m ² /hó	Szorók	Tényleges bérleti díj Ft/m ² /hó	Kedvezményes bérleti díj Ft/m ² /hó
Összkomfortos	1215,-	1,154	1402.-	
Komfortos	1215,-	1,000	1215.-	90% kedvezménynél: 121,5 Ft, 70% kedvezménynél 364,5 Ft, 50% kedvezménynél 607,5 Ft

Az önkormányzati tulajdonában álló szociális célú lakások jegyzéke és komfortfokozata:

	Cím	Alapterület (m2)	Komfortfokozat
1	2016 Leányfalu, Gyulai Pál utca 32. (1330 hrsz.)	30	komfortos
2	2016 Leányfalu, Gyulai Pál utca 32.	33	komfortos
3	2016 Leányfalu, Gyulai Pál utca 32.	36	komfortos
4	2016 Leányfalu, Gyulai Pál utca 32.	36	komfortos
5	2016 Leányfalu, Mátyás király utca 10./B (1010/8/A/1 hrsz.)	38	komfortos

Az önkormányzat által szociális céllal tartósan bérbe vett ingatlanok jegyzéke és komfortfokozata:

	Cím	Alapterület (m2)	Komfortfokozat
1	2016 Leányfalu, Petőfi Sándor utca 3.	38,1	komfortos
2	2016 Leányfalu, Petőfi Sándor utca 3.	52,8	komfortos

Végső előterjesztői indokolás

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások lakbér megállapításának elveiről és mértékéről szóló 11/2017.(IX.13.) önkormányzati rendelet legutóbb 2020-ban került módosításra, hatálya a szociális célú bérlakásokra terjed ki.

Ezen túlmenően, a bérbe adással kapcsolatos további szabályokat az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló 16/2010.(XI.25.) önkormányzati rendelet szabályozza, mely legutóbb 2018-ban került módosításra.

2008. január 1. óta változatlanul 28.500.- forint a teljes nyugdíj legkisebb összege, 2021-től pedig a nyugdíjtörvény végrehajtási rendelete már időbeni keretek nélkül szögezi le, hogy a nyugdíj minimális összege 28.500 forint.

1. Bizottsági javaslatok:

1. A 900.-Ft-os bérleti díj 35%-os emelése egységesen-figyelembe véve a 2022-2024 közötti infláció mértékét **(1.215.-Ft/m²)**

1. Kedvezmény csökkentése-jövedelem függvényében sávosan:

1. **kategória:** ahol az egy főre jutó igazolt jövedelem **0-114.000.-Ft** (a mindenkori nyugdíjminimum négyszerese) között állapítható meg- **90% kedvezmény**

2. **kategória** (ahol az egy főre jutó igazolt jövedelem **115.000.-Ft-171.000.-Ft** (a mindenkori nyugdíjminimum hatszorosa) között állapítható meg: **70% kedvezmény**

3. **kategória** (ahol az egy főre jutó igazolt jövedelem 171.000.-Ft-228.000.-Ft között állapítható meg): **50% kedvezmény**

4. **kategória:** **228.000.-Ft** (a mindenkori nyugdíjminimum nyolcszorosa) felett lakbértámogatási kedvezmény nem vehető igénybe.

Általános indoklás:

1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai: A lakók aktuális jövedelemnyilatkozatait bekértük. A rendelet a szociálisan rászoruló személyeket érinti, egy esetleges bérleti díj emelés vagy a kedvezmény csökkentése további terheket ró a bérlőkre. Figyelembe kell venni legalább az előző év bérlakásokra fordított kiadásait, a befolyt bevételeket, és kalkulálni kell a 2025-ös évben tervezett karbantartásokkal, esetleges felújítások költségeivel, melyekhez árajánlatok szükségesek.

A 2024. évi lakbértámogatások mindösszesen 2.178.300.-Ft összegű kiadást jelentettek az önkormányzat számára a 13.573.773.-Ft összegben felhasználható szociális keretből, ezen felül egy villanybojler csere volt 107.080.-Ft értékben.

1. **Környezeti és egészségi következményei:** Nem relevánsak.

3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: Egy esetleges bérleti díj emelés vagy a kedvezmény csökkentés esetén a bérleti szerződéseket módosítani kell.

4. Megalkotásának szükségessége, a rendeletalkotás elmaradásának várható következményei: Az általános indokolásban foglaltak szerint.

5. Alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: Rendelkezésre állnak.