

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének
35/2010. (IX.14.) önkormányzati

r e n d e l e t e

az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, a külön szolgáltatás díjáról és az
önkormányzati lakbértámogatásról

Várpalota Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. §-ában foglalt felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:^{1 2}

1. A rendelet hatálya

1. § E rendelet hatálya kiterjed Várpalota Város Önkormányzatának tulajdonában álló lakásokra, e lakások bérlőire és használóira.

2. A lakbérfizetési kötelezettség

2. § Lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a lakás használatáért, továbbá a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásokért a bérlő lakbért köteles fizetni.

3. A lakbér mértéke és kiszámítása

3. § (1) A havi lakbér mértékét - a lakás alapterülete és minősége, komfortfokozata alapján - az 1. melléklet tartalmazza.
- (2) A pályáztatás útján bérbe adott lakásoknál a lakbér mértéke a pályázatot nyert ajánlat.
- (3) A lakbér magában foglalja a lakásbérleti jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott alábbi szolgáltatásokat:
- a) az épület karbantartása,
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotban tartása (kivéve a felvonókat),
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá a helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetése.
- (4) A bérlő a lakásbérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó helyiségeket és területeket, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket térítés nélkül jogosult használni.
- (5) A havi lakbér kiszámításával kapcsolatos fogalmakat a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 91/A. §-ban foglalt értelmező rendelkezések alcím tartalmazza.
4. § (1) A lakás helyiségei alapterületének megállapításánál a vakolt falsíkok között - a padlószint felett egy méter magasságban mért méreteket, továbbá a beépített bútorok által elfoglalt területet kell számításba venni. Nem szabad a helyiség alapterületébe beszámítani a falsíkon kívül eső területet (az ajtóknál és ablakoknál lévő beugrásokat, a 0,5 nm-nél kisebb alapterületű falfülkéket, stb.) és a falsíkokból kiugró falpillérek által elfoglalt területeket.

¹ Módosító rendeletek és hatálybalépésük:

21/2013. (VI.28.) 2013.09.01.

22/2015. (IX.29.) 2015.10.01.

33/2015. (XI.27.) 2016.01.01.

30/2020. (XII.02.) 2021.01.01.

² A bevezető részt mód. a 30/2020. (XII.02.) ör. 1.§-a

- (2) A lakás alapterületének megállapításánál:
- a lakás összes (lakó-, főző-, egészségügyi-, közlekedő-, és tároló-) helyisége teljes alapterületének az 1,90 m szabad belmagasságot elérő részét teljes mértékben kell figyelembe venni, az 1,90-1,50 m belmagasság között a felét kell számításba venni,
 - a loggia területének a felét kell számításba venni és az erkélyt nem kell figyelembe venni,
 - az alapterületet 0,5 nm-ig lefelé, 0,5 nm-től pedig felfelé kell kerekíteni.
- (3) A havonta fizetendő lakbért úgy kell megállapítani, hogy a nm-enkénti összeget szorozni kell a (1)-(2) bekezdés szerint megállapított alapterületi adattal.
- (4) A lakbér mértékének 10%-át felújítási alapként kell nyilvántartani és a lakások felújítására kell felhasználni.
- (5) A lakbér mértékét az Önkormányzat Képviselő- testülete minden év szeptember 30-ig felülvizsgálja.
- 5. §** (1) A havi lakbér mértéke a lakás területi fekvése és műszaki állapotában lévő lényeges eltérések esetében, a (2)-(3) bekezdésben meghatározottak szerint csökkenthető.
- (2) Az övezeti szorzók:
- Beszálló: 0,75
 - Inota, Készenléti lakótelep: 0,85
 - Várpalota belváros: 1,00
 - Várpalota belvároson kívül: 0,90
- (3) Várpalota belváros fogalma: Fehérvári út Szt. Imre út - Veszprémi út - Szabadság tér - Újlaky út - Mátyás király u. - Árpád u. Sörház u. - Hétvezér u. által határolt terület, az utcák mind a két oldalát figyelembe véve.
- (4) Az épületen belüli fekvés és műszaki adottságok szorzói:
- a felvonóval el nem látott épület IV. emeletén lévő lakások esetében: 0,90
 - alagsorban lévő lakások esetében: 0,90
 - közlekedő, előszoba hiánya esetében: 0,95
 - vizes lakás esetében (ha a szoba 50%-a a padlósinttől 1,0 m-t eltérően, vagy meghaladóan vizes): max.: 0,70
 - aládúcolt lakásnál (az akadályoztatás területarányában számítva): max: 0,70
- (5) Az együttes előfordulások esetében sem lehet a szorzó (a szorzattól függetlenül) 0,5-nél kisebb.
- 6. §** A bérlő és a bérbeadó szerződésben megállapodhatnak abban, hogy a bérbeadót terhelő kötelezettségeket a lakbér mérséklése ellenében a bérlő magára vállalja. Megállapodás megkötésére a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket gyakorló szerv jogosult.
- 7. §** A társbérletben használt lakások esetében a lakbért az egyes társbérlők között a terület alapján megosztva kell megállapítani.

4. A lakás használati díjának megállapítása

- 8. §** A lakás jogcím nélküli használójának - a használat ellenértékeként - az e rendelet alapján megállapítható lakbérnek megfelelő összegű használati díjat kell fizetni.

5. Külön szolgáltatási díjfizetési kötelezettség

- 9. §** A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások köre:
- A közös használatú helyiségek
 - víz és csatorna díja,
 - energia díja,
 - rendszeres takarítása,
 - rovar és rágcsáló irtása.
 - Háztartási hulladék gyűjtése és elszállítása
 - Kéményseprés
 - Felvonóhasználat
- 10. §** (1) A 9. § a)-c) pontjaiban foglalt külön szolgáltatások díját a bérlő (ideértve a jogcím nélküli lakáshasználót is) év közben üzemeltetési költségelőleg formájában fizeti meg, melynek mértékét az 5. melléklet tartalmazza.

- (2) A tényleges költségfelmerülés alapján ingatlanonként évente - december 31-ig - elszámolást kell készíteni, melynek során a ténylegesen felmerülő üzemeltetési költséget társasház esetén a társasház alapító okiratában foglalt arányok, tisztán önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetén a lakások bérleti szerződésében rögzített alapterülete szerinti arányok alapján kell felosztani.
- (3) Amennyiben a (2) bekezdés szerinti elszámolás során megállapított díj magasabb, mint az elszámolási időszakban megfizetett üzemeltetési költségelőleg, a különbözetet a bérlő az elszámolási időszakot követő hónapban az esedékes üzemeltetési költségelőleggel együtt köteles megfizetni.
- (4) Amennyiben a (2) bekezdés szerinti elszámolás során megállapított díj összege kevesebb, mint az elszámolási időszakban megfizetett üzemeltetési költségelőleg, a különbözetet a bérlő részére az elszámolási időszakot követő hónaptól a fizetendő költségelőleg, költségelőlegek megfizetésekor el kell számolni.
- 11. §** (1) A felvonó-használatért a bérlő (ideértve a jogcímnélküli lakáshasználót is) a (2)-(3) bekezdésben foglaltakat figyelembe véve a társasház tulajdonosi közössége által megállapított felvonó használati díjjal azonos összegű felvonó használati díjat kötelesek a bérbeadónak megfizetni, amely magába foglalja a folyamatos üzemképes állapotban tartási, karbantartási, takarítási, üzemeltetési költségeket, valamint a liftmentést és a külön rendeletekből, szabványokból adódó felülvizsgálati és ellenőrzési feladatok ellátását.
- (2) Felvonó használatáért díjfizetésre kötelezett
- a) az I. emeleti és az afölötti lakásbérlő,
- b) a földszint kivételével minden szinten a nem lakásbérlő és az, aki a lakásbérleményben üzleti tevékenységet is folytat.
- (3) Meghibásodásból keletkezett 24 órát meg nem haladó, és nagyjavításból adódó 72 órát meg nem haladó üzemszünet a díjfizetési kötelezettséget nem érinti. Ezt meghaladó üzemszünet esetén a díjvisszatérítés időarányosan történik.
- 12. §** A bérlő a 11. § szerinti felvonó-használati díjon kívül a bérbeadó által biztosított további külön szolgáltatásokért (vízellátás és csatornahasználat, központi fűtés- és melegvíz-használat, RTV antennahasználat, stb.) a szolgáltatóval kötött megállapodás alapján a szolgáltató által megállapított díjat köteles fizetni.
- 13. §** A közüzemi vízfogyasztásért és csatornahasználatért, mint külön szolgáltatásért a vízmérővel fel nem szerelt lakások bérlői által fizetendő külön szolgáltatási díj megállapításához alkalmazandó víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normákat a 4. melléklet tartalmazza.
- 14. §** (1)³ A 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő lakótömbökben, a víz és csatornadíj tekintetében az önkormányzat köt szolgáltatási szerződést a szolgáltatóval.
- (2)⁴ A megkötendő szerződés értelmében a szolgáltató a lakótömb központi mérőjén jelentkező fogyasztást számlázza az önkormányzat részére.
- (3)⁵ A Polgármesteri Kabinet Iroda az önkormányzati bérlakásokban a mérőórákat havi rendszerességgel olvassa le, és a mérőn jelentkező fogyasztást a szolgáltató számlázza a lakók felé.
- (4)⁶ A Várpalotai Közszolgáltató Nonprofit Kft. minden negyedév utolsó hónapjában a központi mérőn és a lakásokban mért fogyasztást egyezteteti, és a különbséget a tárgynegyedévet követő havi számlán elszámolja a lakók felé.

³ A 14. § (1) bek. mód. a 21/2013. (VI.28.) ör. 1. § (1) bekezdése

⁴ A 14. § (2) bek. mód. a 21/2013. (VI.28.) ör. 1. § (2) bekezdése

⁵ A 14. § (3) bek. mód. a 22/2015. (IX.29.) ör. 1.§-a

⁶ A 14. § (4) bek. mód. a 30/2020. (XII.02.) ör. 2. §-a

6. A lakbér és a külön szolgáltatási díj, továbbá a használati díj megfizetése

15. § A bérlő a lakbért és a külön szolgáltatási díjat, továbbá a használati díjat egy összegben, legkésőbb a tárgyhoz 15. napjáig köteles megfizetni a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket gyakorló szervnél.
16. § (1) Az új lakbér közlése a rendelet 2. mellékletét képező „Lakbérközlés” című formanyomtatványon történik.
(2) Vita esetén, ha a bérbeadó nem fogadja el a bérlő kifogásolását, a bérlő bírósági eljárást kezdeményezhet.

7. Önkormányzati lakbértámogatás

17. §⁷ Várpalota Város Önkormányzata az e rendelet alapján megállapított lakbér megfizetéséhez a vagyoni és jövedelmi viszonyai alapján rászorult bérlőt lakbértámogatásban részesíti.
18. § (1)⁸ A lakbértámogatás mértéke: a lakbér és az üzemeltetési költség összegének 25%-a, ha a bérlő háztartásában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a mindenkori legkisebb öregségi nyugdíj összegének
- | | |
|--|----------|
| a) egyedülálló személy esetében | 130%-át |
| b) kéttagú háztartás esetében | 110%-át |
| c) három- és többtagú háztartás esetében | 100%-át. |
- (2) A lakbértámogatás megállapítása szempontjából a bérlő háztartásának kell tekinteni az önkormányzati bérlakásban együtt élő, együtt költöző, a bérbeadó hozzájárulásával vagy a Ltv.-ben meghatározott esetekben a bérbeadó hozzájárulása nélkül utóbb befogadott személyek közösségét.
(3) Bérlőtársak esetén lakbértámogatásban csak az egyik bérlőtárs részesíthető.
19. § (1) Nem részesíthető lakbértámogatásban az a bérlő, aki
- a lakásába albérlőt fogadott be,
 - nem tartózkodik életvitelszerűen a lakásban, kivéve ha munkavállalás, gyógykezelés, tanulmányok folytatása miatt nem tartózkodik a lakásban,
 - aki beköltözhető, vagy bérbeadás útján hasznosított másik lakással rendelkezik.
- (2) Nem állapítható meg lakbértámogatás azon bérlőnek, aki az alább meghatározott lakásnagyságnál nagyobb lakásban él.
- két személyig: két lakószoba,
 - három személy esetén: két és fél lakószoba,
 - négy személy esetén: három lakószoba,
 - öt személy esetén: három és fél lakószoba,
 - hat személy esetén: négy lakószoba,
 - hét személy esetén: négy és fél lakószoba,
 - nyolc személy esetén: öt lakószoba,
 - nyolcnál több személy esetén: hat lakószoba.
- (3) Nem állapítható meg, illetve a már megállapított lakbértámogatást meg kell szüntetni, ha a bérlő lakbérfizetési kötelezettségét nem teljesíti és ezáltal legalább kéthavi hátraléka keletkezett.
(4) A hátralék befizetése után részére a lakbértámogatás újra megállapítható.

20. §⁹

21. §¹⁰

⁷ A 17.§-t mód. a 21/2013. (VI.28.) ö.r. 2.§-a

⁸ A 18.§ (1) bek. mód. a 21/2013. (VI.28.) ö.r. 3.§-a

⁹ A 20.§-t hk. helyezte a 21/2013. (VI.28.) ö.r. 8. § (2) bekezdése, hatálytalan: 2013.09.01-jétől

¹⁰ A 21.§-t hk. helyezte a 21/2013. (VI.28.) ö.r. 8.§ (2) bekezdése, hatálytalan: 2013.09.01-jétől

- 22. §** (1) A lakbértámogatást egy naptári évre kell megállapítani. Tárgyév január 1-je és 31-e között benyújtott kérelmek esetén teljes évre, a későbbi időpontban benyújtott kérelemre, a kérelem benyújtásának napjától kell a folyósítást elrendelni.
- (2) A kérelmet a 3. mellékletben meghatározott formanyomtatványon kell benyújtani az Irodához.
- (3)¹¹ A kérelemhez csatolni kell:
- a)¹² a kérelmező és a vele közös háztartásban élők jövedelem- illetve egyéb pénzbeli ellátás igazolását, amennyiben jövedelemmel nem rendelkezik, az illetékes Várpalotai Járási Hivatal Foglalkoztatási Osztály igazolását arról, hogy munkába helyezése érdekében együttműködik,
- b) a kérelem benyújtását megelőző havi lakbérszámlát,
- c) az érvényes lakásbérleti szerződést.
- (4) A jövedelem fogalmára és számítására a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Sztv.) 4. § (1) bekezdés a) pontjában és a 10. § (2)-(5) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni.
- (5) Lakbéremelés esetén az emelés napjától kell a lakbértámogatás új összegét – kérelemre - megállapítani. A lakberek emelésétől számított 30 nap eltelte után beérkezett kérelmek esetén a kérelem beadását követő hó 1-től kell megállapítani a lakbértámogatás új összegét.
- (6) Lakbéremelés esetén az új lakbér megállapítását tartalmazó iratot kell benyújtani az Irodához.
- 23. §** (1) Megszűnik a lakbértámogatásra vonatkozó igényjogosultság, ha a bérlő
- a)¹³ bérleti jogviszonya megszűnik,
- b) jövedelmi viszonyaiban a 18. § (1) bekezdéseiben foglalt értékhatárt meghaladóan javulás következik be.
- (2)¹⁴ A lakbértámogatásban részesülő köteles 8 napon belül bejelenteni a jogosultság feltételeiben (jövedelmi viszonyok, háztartásban élők száma, lakcím) bekövetkező változást a Szervezési, Intézményirányítási és Szociális Irodánál.
- (3) A jogosulatlanul és rosszhiszeműen felvett lakbértámogatást vissza kell fizetni.
- 24. §** (1) A lakbértámogatás összegét a lakberek elszámolására létesített számlára kell utalni.
- (2)¹⁵ Az utalványozásról a Várpalotai Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Irodája gondoskodik.
- 25. §**¹⁶ (1) A bérbeadó haladéktalanul értesíti a Szervezési, Intézményirányítási és Szociális Irodát, ha:
- a) a bérlő bérleti jogviszonya megszűnik,
- b) kéthavi lakbérfizetési hátraléka keletkezik,
- c) lakásába albérlőt fogad be,
- d) a lakáshasználat joga megszűnt.
- (2) A támogatás jogosultja 5 napon belül köteles bejelenteni a jogosultsági feltételekben és a lakásbérleti jogviszonyában bekövetkezett változásokat a Szervezési, Intézményirányítási és Szociális Irodának, így különösen:
- a) a bérleti jogviszony bármely módon történő felmondását, megszűnését,
- b) a közös háztartásban élők létszámában bekövetkezett változást.

8. Záró rendelkezések

26. § Ez a rendelet 2010. október 1. napján lép hatályba.

27. § (1) Hatályát veszti a 26/1994. (X.6.) önkormányzati rendelet és az azt módosító 32/1995. (IX.11.), 4/1996. (III. 1.), 7/1997. (III.3.), 20/1997. (III. 28.), 36/1997.

¹¹ A 22.§ (3) bek. mód. a 21/2013. (VI.28.) ör. 4.§-a

¹² A 22. § (3) bek. a) pontját mód. a 22/2015. (IX.29.) ör. 2.§-a

¹³ A 23.§ (1) bek. a) pontját mód. a 21/2013. (VI.28.) ör. 5.§ (1) bekezdése

¹⁴ A 23.§ (2) bek. mód. a 21/2013. (VI.28.) ör. 5. § (2) bekezdése

¹⁵ A 24. § (2) bek. mód. a 22/2015. (IX.29.) ör. 3.§-a

¹⁶ A 25.§-t mód. a 21/2013. (VI.28.) ör. 7.§-a

- (VII.4.), 55/1997. (XII.19.), 35/1998. (VII.6.), 3/1999. (III.5.), 36/1999. (XII.1.), 9/2000. (II.25.), 21/2002. (XII.04.), 1/2005. (II.10.), 29/2005. (IX.26.), 53/2006. (XII.19.), 44/2007. (XII. 19.), 31/2008. (IX.18.), 34/2009. (VI. 29.), 3/2010. (II. 09.) önkormányzati rendelet.
- (2) Ez a § 2010. október 2-án hatályát veszti.