

Körmend Város Önkormányzata Képviselő-testülete 22/2023. (XI.27.) önkormányzati rendelete

a lakbérek megállapításáról

Körmend Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1)-(2) bekezdésében, 4.§ (3) bekezdésében, 5.§ (3) bekezdésében, 9.§ (1) bekezdésében, 10.§ (2) bekezdésében, 12.§ (5) bekezdésében, 13.§ (1)-(2) bekezdésében, 15.§-ában, 17.§ (2) bekezdésében, 18.§ (1) bekezdésében, 19.§-ában, 20.§ (3) bekezdésében, 21.§ (6) bekezdésében, 23.§ (3) bekezdésében, 27.§ (2) bekezdésében, 31.§ (2) bekezdésében, 33.§ (3) bekezdésében, 34.§ (1), (3) és (6) bekezdésében, 35.§ (2) bekezdésében, 36.§ (2) bekezdésében, 42.§ (2) bekezdésében, 54.§ (1)-(3) bekezdésében, 58.§ (2)-(3) bekezdésében, 62.§ (3) bekezdésében, 68.§ (2) bekezdésében, 80.§ (1) és (2) bekezdésében, 84.§ (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a bérlők és bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1.§ (1) E rendelet szabályozza a Körmend Város Önkormányzata tulajdonában álló, szociális rászorultság alapján, költséggelven vagy piaci alapon bérbe adandó lakások bérleti díjának mértékét.

(2) A rendelet lakásokra vonatkozó rendelkezéseit a szükséglakásokra is alkalmazni kell.

2.§ (1) A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a lakás és helyiségei használatáért, valamint az e jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott – jogszabályban és helyi rendeletben megállapított – szolgáltatásokért a bérlő lakbért köteles fizetni.

(2) A bérbeadót a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatásokért külön díj illeti meg, ennek mértékére és a díjért járó szolgáltatásokra a helyi rendelet és a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.

3.§ A lakbér megállapításával, módosításával kapcsolatos viták eldöntésére bíróság hivatott. A bíróság jogerős határozatáig a lakásért a korábban fizetett, ennek hiányában a bérbeadó által közölt lakbért kell fizetni.

4.§ (1) A bérbeadó a bérlővel az új lakbért legkésőbb a tárgyhónapot megelőző hónap 10. napjáig írásban közli.

(2) A lakbérközléssel kapcsolatos vita eldöntésére a 3.§-ban foglaltak az irányadók.

2. A lakbér mértéke szociális rászorultság alapján történő bérbeadás esetén

5.§ (1) A lakbér megállapításánál a lakás komfortfokozatát, alapterületét és a településen belül való elhelyezkedését kell figyelembe venni.

(2) A lakbér megállapításánál a településen belül a következő övezeteket kell figyelembe venni:

a) I. övezet: Körmend, Ady Endre utca, Bajcsy-Zsilinszky utca, Faludi Ferenc utca, Mező utca és Nyírfá utca;

- b) II. övezet: az I. és III. övezeten kívül eső utcák;
c) III. övezet: Körmend, Munkácsy Mihály utca és a Molnár Lajos utca.

6.§ (1) A havi lakbér mértéke:

- a) összkomfortos lakás esetében 640 Ft/m²,
b) komfortos lakás esetében 440 Ft/m²,
c) félkomfortos lakás esetében 190 Ft/m²,
d) komfort nélküli lakás esetében 90 Ft/m².

(2) Az 5.§ (2) bekezdés a) pontja szerinti I. övezetben lévő önkormányzati lakások esetében a lakbér mértéke megegyezik az (1) bekezdés szerint megállapított bérleti díjjal.

(3) Az 5.§ (2) bekezdés b) pontja szerinti II. övezetben lévő önkormányzati lakások esetében a lakbér mértéke az (1) bekezdés szerint megállapított bérleti díj 10 %-kal megemelt összege.

(4) Az 5.§ (2) bekezdés c) pontja szerinti III. övezetben lévő önkormányzati lakások esetében a lakbér mértéke az (1) bekezdés szerint megállapított bérleti díj 20 %-kal megemelt összege.

7.§ A lakbér mértékét módosítani kell, ha a lakás komfortfokozatában vagy az alapterületében változás következik be.

3. A lakbér mértéke költségelven vagy piaci alapon történő bérbeadás esetén

8.§ Önkormányzati tulajdonú lakás költségelven történő bérbeadása esetén a havi lakbér mértéke megegyezik az összkomfortos lakásra szociális rászorultság alapján történő bérbeadás esetére, a 6.§-ban foglaltak szerint megállapított havi lakbér két és félszeresének megfelelő összeggel.

9.§ Önkormányzati tulajdonú lakás piaci alapon történő bérbeadása esetén a havi lakbér mértéke megegyezik az összkomfortos lakásra szociális rászorultság alapján történő bérbeadás esetére, a 6.§-ban foglaltak szerint megállapított havi lakbér két és félszeresének megfelelő összeggel.

4. Lakáshasználati díj

10.§ (1) Az önkormányzati tulajdonú lakást egyéb jogcímen használó személy a havi lakbér helyett lakáshasználati díjat fizet.

(2) A lakáshasználati díj mértéke

a) jóhiszemű lakáshasználó esetén a 6.§-ban foglaltak szerint megállapított havi lakbér mértékével azonos;

b) rosszhiszemű lakáshasználó esetén a 6.§-ban foglaltak szerint megállapított havi lakbér háromszorosának megfelelő összeg.

5. Záró rendelkezések

11.§ (1) Ez a rendelet 2024. január 1. napján lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a lakbérek megállapításáról szóló 11/1994. (VI. 30.) önkormányzati rendelet.

Körmend, 2023. november 27.

Bebes István
polgármester

dr. Stepics Anita
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetve a Körmendi Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztés útján 2023. november 27 napján.

dr. Stepics Anita
jegyző

INDOKOLÁS

a lakbérek megállapításáról szóló 22/2023. (XI.27.) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzati rendeletet – a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 18.§-ában foglaltaknak megfelelően eljárva – az alábbiak szerint indokolom:

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) felhatalmazása alapján a helyi igényekhez igazodóan az Önkormányzat meghatározta a lakásgazdálkodási feladatai ellátásának helyi szabályait, rendeletet alkotott róla. A korábbi rendelet hatályon kívül helyezését és új rendelet alkotását az Ltv. szabályainak és a jogszabályszerkesztési követelményeknek való megfelelés indokolja.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1 - 4.§-hoz

A vonatkozó jogszabályi rész a lakbérek megállapítására vonatkozó általános szabályokat tartalmazza.

5 - 7.§-hoz

A vonatkozó jogszabályi rész a szociális rászorultság alapján történő bérbeadás esetére határozza meg a lakbérek megállapításának módját és a lakbér mértékét.

8.§-hoz

A vonatkozó jogszabályi rész a költségelven történő bérbeadás esetére vonatkozóan rögzíti a lakbér mértékét.

9.§-hoz

A vonatkozó jogszabályi rész a piaci alapon történő bérbeadás esetére vonatkozóan rögzíti a lakbér mértékét.

10.§-hoz

A vonatkozó jogszabályi rész a lakáshasználati díj mértékét határozza meg.

11.§-hoz

A vonatkozó jogszabályi rész hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz