

Csorna Város Önkormányzatának
a lakbérek és a lakbértámogatás megállapításáról szóló

a 7/2006.(III. 24.), a 20/2007. (IX. 18.), a 2/2010. (I. 26.) a 14/2011. (V. 31.), a
1/2012.(I.24.), az 5/2013.(II. 13.), valamint a 16/2015. (V26.) önkormányzati
rendeletekkel módosított

41/2003. (XII. 29.) rendelete
egységes szerkezetben

(Hatályos: 2015. május 27. napjától)

Csorna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 34. §-ában kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1. § A rendelet hatálya kiterjed Csorna Város Önkormányzatának (a továbbiakban: önkormányzat) illetékességi területén lévő önkormányzati tulajdonban álló bérlakásokra.

A lakbérfizetési kötelezettség

2. § (1) A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a lakás (a lakás helyiségei) használatáért a bérlő lakbért köteles fizetni.

(2) A lakbérfizetési kötelezettség a bérlőt a lakásbérleti jogviszonya kezdetétől a lakásnak a bérbeadó részére történő visszaadásáig terheli.

3. § (1) Ha a bérlő a bérbeadóval kötött külön megállapodásban a bérbeadót terhelő kötelezettségeket a lakbér elengedése vagy mérséklése ellenében egészben vagy részben magára vállalja, a lakbérfizetési kötelezettsége a megállapodásnak megfelelően alakul.

(2) Ha a bérlő a lakást saját költségén mindennemű költség-visszatérítés nélkül úgy alakította át vagy korszerűsítette, hogy a lakás alapterülete vagy komfortfokozata megváltozott, e jogcímen a jogviszony időtartama alatt a lakbér nem módosítható.

(3) E rendelet hatálybalépését követően átalakítás, korszerűsítés, bővítés a bérbeadó előzetes hozzájárulása alapján az igazolt tényleges költségek mértékéig, a külön megállapodásban foglaltak szerinti költségtérítéssel történhet.

A lakbér megállapítása

4. § (1) A lakbért a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és a településen, illetőleg a lakóépületen való fekvése szerint a rendelet mellékletében rögzített szempontok alapján kialakított pontrendszer figyelembevételével kell megállapítani.

(2) A lakbér összege e rendeletben meghatározottak szerint módosítható.

(3) Az (1) bekezdés szerint megállapított lakbér összegét – a kerekítés szabályainak figyelembevételével – egész forintra kerekítve kell megállapítani.

A lakás alapterületének megállapítása

5. § (1) A lakás alapterületének megállapításakor a lakás helyiségeinek alapterületét kell számításba venni.

(2) Az alapterület megállapításánál figyelembe kell venni az alábbiakat:

- a) a lakás összes (lakó, főző, egészségügyi, közlekedő, tároló helyiségei) területének a vakolt falsíkok közötti, a padlószint felett 1 méter magasságban mért teljes területének 1,9 méter szabad belmagasságot elérő részét, továbbá
- b) a loggia és a zárt (fedett) és oldalról átlátást gátló módon kialakított erkély területének a felét, illetve
- c) a beépített bútorok által elfoglalt területet.

(3) Az alapterület megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni a lakás belső lépcsője felső szintjének alapterületét.

A számított alapterületet 0,5 m²-ig lefelé, 0,5 m² felett felfelé kell kerekíteni.

(4) Nem számítható be a helyiség alapterületébe:

- a) a falsíkon kívül eső terület (ajtónál, ablaknál levő beugrások, a 0,5 m²-nél kisebb alapterületű falfülkék, stb.) és
- b) a falsíkokból kiugró falpillérek által elfoglalt terület.

A lakbér mértéke

6. § (1) A lakbér havi összege az egy négyzetméterre jutó bérleti díj és a lakás-alapterület számításba vehető m²-ének szorzata.

(2) A lakás egy négyzetméterére jutó bérleti díját a rendelet melléklete alapján megállapított össz-pontszám és a (3) bekezdésben meghatározott pontérték szorzata adja.

(3)¹ 6. § (3) A lakás használhatóságát kifejező sávokra bontott pontrendszerben minden 1000 pont értéke: 3,9 Ft.

(4) A lakbért a következő év január 1. napjától kezdődően módosítani kell, ha a lakás alapterületében és a használhatóságát kifejező pontszámában – legalább 1000 pontot meghaladó mértékben – változás következik be.

(5)² A R. 6.§ (3) bekezdésében megállapított szorzó értékét 2014. évtől minden év január első napjától a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett infláció mértékével kell növelni.

¹ Módosította:5/2013. (II.13.) ör. Hatályos: 2013. március 1-től

² Módosította:5/2013. (II.13.) ör. Hatályos: 2013. március 1-től

A lakbér mérséklése, illetve elengedése

7. § (1) A bérbeadó a lakbért a bérlő kérelmére 10-40 %-kal mérsékelni köteles, ha a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen (pl.: aládúcolt, egészségre ártalmas), e helyzet fennállásának időtartamára.

(2) A lakbér mérséklésénél a 6. § alapján megállapított lakbért kell figyelembe venni.

(3) A lakbért a bérlő kérelmére – a lakás rendeltetésszerű használatának akadályozása, illetve korlátozása mértékének megfelelően – el kell engedni:

- a) ha a lakás vagy egyes helyiségei a bérbeadó kötelezettségeinek elmulasztása miatt 30 napot meghaladóan rendeltetésszerűen nem használható, vagy
- b) a bérbeadó a bérlőt a lakás rendeltetésszerű használatában más módon akadályozza, illetve jelentős mértékben korlátozza.

A lakbértámogatásra való jogosultság 1

8.§¹ (1) A lakbértámogatás önálló ellátásként nyújtható azon bérlőnek, akinek :

- a) egyedül élő személy esetén havi jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 250 %-át,
- b) két személyes háztartásban élő személy esetén a háztartás egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200 %-át,
- c) három személyes háztartásban élő személy esetén a háztartás egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 175 %-át,
- d) négy személyes háztartásban élő személy esetén a háztartás egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150 %-át,
- e) öt, illetve ezt meghaladó tagú háztartásban élő személy esetén a háztartás egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 90 %-át
nem haladja meg.

(2) az (1) bekezdésben meghatározott fogyasztási egység számítása tekintetében az 1993.évi III.törvény 38.§ (2a – 2c) bekezdései az irányadóak.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén sem jogosult a lakbértámogatásra:

- a) aki, valamint a vele együttélő személy(ek) a Szt. 4.§ (1) bekezdésének b) pontjában meghatározott vagyonnal rendelkezik,

¹ Módosította:1/2012. (I.24.) csorna.ör. Hatályos: 2012. 01.24.-től

b) aki olyan lakásban lakik, amelynek szobaszáma – az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló mindenkor hatályos önkormányzati rendeletben meghatározott mértéket meghaladja,

c) aki költségelven megállapított bérlakáshoz jutott,

d) akinek lakbértartozása van.

(4) A támogatásra való jogosultság megszűnik a bérleti jogviszony megszűntével, továbbá ha a jogszabály együttes feltételei már nem állnak fenn.

9.§ A lakbértámogatás mértéke havi 1.000,- forint.

10. § (1)¹ A lakbértámogatás iránti kérelmet a Csornai Polgármesteri Hivatal Humán Kabinet Hatósági Szakterületéhez lehet benyújtani az e célra rendszeresített nyomtatványon

A kérelemhez csatolni kell a kérelmező és a vele együttlakó személyek:

- a) jövedelem igazolását,
- b) vagyonyilatkozatot.

A jövedelem és vagyon fogalmára a mindenkor hatályos szociális törvényben foglaltak irányadók.

(2) A lakbértámogatás megállapítása, módosítása, megszüntetése ügyekben a polgármester jár el.

(3) Lakbértámogatás iránti kérelmek benyújtása folyamatos, a támogatást tárgyévre lehet megállapítani a kérelem benyújtása hónapjának első napjától.

(4)² A lakbértámogatásban részesült kérelmező a lakáskörülményeiben, személyi adataiban, jövedelmi és vagyoni viszonyaiban beállt változást köteles 30 napon belül a Csornai Polgármesteri Hivatal Humán Kabinet Hatósági Szakterülethez bejelenteni.

Ennek elmulasztása vagy valótlan adatok közlése esetén a jogosulatlanul igénybevett támogatást a felszólítás kézhezvételét követő 30 napon belül egy összegben kell visszafizetni.

A költségelven megállapított lakbérék mértéke

11. §³ (1)⁴ Az önkormányzat által költségelven megállapított lakbér alkalmazása mellett bérbeadás céljából vásárolt összkomfortos lakások lakbérének mértéke az első évben nem lehet kevesebb, mint az adott lakásra eső teljes beruházási költség 2 %-a, de

- a) az 50 m²-nél kisebb alapterületű lakások esetében legalább 645 Ft/m²/hó,
- b) az 50 m²-nél nagyobb alapterületű lakások esetében legalább 560 Ft/m²/hó.

(2)⁵ Az önkormányzat által költségelven megállapított lakbér alkalmazása mellett bérbeadás céljából átalakított vagy felújított összkomfortos lakások lakbérének mértéke az első évben nem lehet kevesebb, mint

¹Módosította 16/2015. V. 26.) önkormányzati rendelet 2.§ (1) bekezdése. Hatályos 2015. V. 27. napjától.

² Módosította a 16/2015. (V. 26.) önkormányzati rendelet 2.§ (2) bekezdése. Hatályos 2015. V. 27. napjától.

³ Módosította: 7/2006. (III. 24.) csornai ör. 4. § Hatályos: 2006. III. 31-től

⁴ Módosította: 20/2007. (IX. 18.) csornai ör. 1. § Hatályos: 2007. IX. 18-től

⁵ Módosította: 14/2011. (V.31.) csornai ör. 1. § Hatályos: 2011. V. 31-től

- c) az 50 m²-nél kisebb alapterületű lakások esetében legalább 645 Ft/m²/hó,
- d) az 50 m²-nél nagyobb alapterületű lakások esetében legalább 560 Ft/m²/hó.

(3) Az előre megfizetett lakbér értékállóságát évente vizsgálni kell az előző évi infláció mértékének és a lakbér éves kamatának az összehasonlításával. A kamatszámításnál a jegybanki alapkamat tárgyév január 1-én érvényben lévő százalékos mértékét veszi figyelembe.

Bérlő lakbérkülönbözetest köteles fizeni, ha a lakbér éves kamata nem éri el az előző évi infláció mértékét.

(4) A költségelven bérbeadott lakás lakbérét a pályázati kiírás vagy a bérlő, mint nyertes pályázó előre teljesített lakbérfizetési kötelezettsége lejáratának évében felül kell vizsgálni, és úgy kell módosítani, hogy annak értékállósága biztosított legyen.

Záró rendelkezések

12. § (1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - 2004. január 1-jén lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépéskor fennálló bérleti jogviszonyokra is alkalmazni kell.

(2) A rendelet 6. § (3) bekezdése szerint megállapított lakbér és a 8-10. §-aiban a lakbértámogatásra való jogosultság rendelkezéseit 2004. március 1-jétől kell alkalmazni.

(3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg Csorna Város Önkormányzatának az önkormányzati lakások bérének mértékéről, a külön szolgáltatási díjakról és ezek megfizetésének módjáról szóló 16/1994. (VII. 1.) ÖKT. számú rendelet, valamint az azt módosító 16/1996. (V. 30.) ÖKR, a 29/1996. (XII. 11.) ÖKR, a 33/1999. (XII. 10.) ÖKR, a 37/2001. (XI. 30.) ÖKR, a 7/2002. (III. 18.) ÖKR és a 7/2006. (III. 24.) számú rendelet hatályát veszti.

Csorna, 2003. december 18.

Papp József s. k.
polgármester

Dr. Harsányi Ernő s. k.
jegyző

Kihirdetési záradék

A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel a mai napon megtörtént.

Csorna, 2003. december 29.

Dr. Harsányi Ernő s. k.
jegyző

Egységes szerkezetbe foglaltam 2015. május 28. napján:

Németh Dóra
jegyző

A lakbér megállapítására alkalmazandó pontrendszer**1. AZ ÉPÜLET ÖVEZETI ELHELYEZKEDÉSE, VÉDETTSÉGE**

	SÚLYZÓSZÁMA:	10
1.01	Övezet szerinti besorolás	Súlyzószáma: 60
		Pontszám
1.011	Zöldövezeti lakóterület	10
1.012	Belváros	8
1.013	Belvárost közvetlenül övező terület	6
1.014	Lakótelep	5
1.015	Külvárosi terület	2
1.02	Az épület védettsége	Súlyzószáma: 40
		Pontszám
1.021	Egyéb épület	10
1.022	Védett övezetben levő épület	9
1.023	Városképi jelentőségű épület	8
1.024	Műemlék, műemlék jellegű épület	7

2. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA, FELÚJÍTOTSAGA

	SÚLYZÓSZÁMA:	50
2.01	A/ épület műszaki állaga, felújítottság	Súlyzószáma: 50
		Pontszám
2.011	15 éven belül épült	10
2.012	15 éven belül felújított	9
2.013	30 éven belül épült vagy teljes felújításban részesült, jó állagú	8
2.014	30 éven belül épült v. teljes felújításban részesült, rossz állagú	6
2.015	Nem felújított, jó állagú	4
2.016	Rossz állagú, felújítása szükséges	2
2.02	Közműellátottság	Súlyzószáma: 15
		Pontszám
2.021	Az épület összközműves	10
2.022	Víz. csatorna és vili. közmű	6
2.023	Víz. villany közmű, helyi szenny víz/tárolás	3

2.03	Építési mód	Súlyzószáma: 5
		Pontszám
2.031	Korszerű falazóblokkos falazatú, szilárd földem	10
2.032	Hagyományos ép. téglá, v. blokkos fal, szilárd földem	9
2.035	Hagyományos építésű téglá, v. blokkos fal, fa földem	6
2.033	Öntött zsalus vb. szerkezetű ép. kitöltő falazattal	8
2.036	Panelszerkezet	6
2.034	Hagyományos téglá fal vegyes földemrend, (szilárd+fa)	7

2.04	Tároló helyiségek	Súlyzószáma: 5
		Pontszám
2.041	Az épületben a lakáshoz külön tároló helyiség	10
2.042	Melléképületben külön tároló	8
2.043	Közös tárolóhelyiség az épületben	5
2.044	Lakáson kívül nincsen tároló helyiség	0

2.05	Épület felszereltsége	Súlyzószáma: 5
		Pontszám
2.051	Lift, szemétdobó, kaputelefon, kp. szellőzés, kábel tv.	10
2.052	Kaputelefon v. felcsengető, kp. szellőzés, kábel tv. csatlakozás	8
2.053	Kp. szellőzés, kábel tv. csatlakozás	7
2.054	Kaputelefon v. felcsengető, kábel tv. csatlakozás	6
2.055	Kaputelefon, felcsengető vagy kábel tv. csatlakozás	3
2.056	Nincs felszerelés	0

2.06	Épületen belüli lakásszám	Súlyzószáma: 10
2.061	Egy lakást tartalmaz az épület	10
2.062	2-3 lakás van az épületben	9
2.063	4-6 lakás van az épületben	8
2.064	7-15 lakás van az épületben	7
2.065	16-30 lakás van az épületben	5
2.066	30 feletti lakás van az épületben	3

2.07	Az épülethez tartozó udvar, kert használhatósága	Súlyzószáma: 10
/		Pontszám
2.071	A lakáshoz kizárólagosan udvar, kert használat tartozik	10
2.072	Az udvar kizárólagosan a lakók használatában van	9
2.073	Az udvarra garázs, tároló, műhely bérlőinek, v. tulajdonosainak	5
2.074	Az udvar üzlet, vendéglő működésével időszakosan közterület	4
2.075	Az épület átjáróház, v. teljes egészében közterületként működik	2
2.076	Nincs udvar, kert	0

3. A LAKÁS ELHELYEZKEDÉSE

	SÚLYZÓSZÁMA:	5
3.01	A lakás épületen belüli elhelyezkedése	Súlyzószáma: 65
		Pontszám
3.011	Első emelet	10
3.012	Földszint v. félemelet	9
3.013	2. emelet és 3. emelet lifttel	8
3.014	3. emeleten	7
3.015	4. emelet és felette lifttel	6
3.016	4. emelet és felette	5
3.017	Tetőtéri	4
3.018	Alagsori	2
3.02	A lakás megközelíthetősége	Súlyzószáma: 35
		Pontszám
3.021	Zárt. fűtött lépcsőházból, folyosóról, közös közlekedőből érhető el	10
3.022	u.a. mint előző, de fűtetlen	8
3.023	A lakás nyitott folyosóról, függőfolyosóról érhető el	5
3.024	A lakás udvarról v. utcáról közelíthető meg	3

4. A LAKÁS MINŐSÉGE, FŰTÉSI MÓDJA

	SÚLYZÓSZÁMA:	20
4.01	A lakás általános állaga	Súlyzószáma: 40
		Pontszám
4.011	A lakásban levő falak, padozatok szárazak	10
4.012	A lakásban falak vagy padozatok nedvesek	5
4.013	A falak és a padozat is nedves	0
4.014	Falak és födécek hőszigetelő képessége jó, megfelelő	10
4.015	Falak és födécek hőszigetelő képessége rossz, hőhíd,	4
4.016	A külső nyílászáró szerkezetek korszerű hőszig. képességűek	10
4.017	A külső nyílászáró szerk. hagyományos,(geréb), jó állagúak	8
4.018	A külső nyílászáró szerkezetek előregedettek, cserére, felújításra	3
4.02	A szobák természetes megvilágítása	Súlyzószáma: 10
		Pontszám
4.021	A szobák ablakai utcára vagy udvarra néznek	10
4.022	A szobák ablakainak legalább 50 %-a zárt folyosóra, légudvarra,	7
4.023	A szobák ablakainak többségén nem jut be napfény	4
4.024	A konyhára v. szobára, csak bejárati ajtó nyílik, ablak nincs	2

Megjegyzés: a 4.011, 4.014 és a 4.016-os sorok együttesen is alkalmazhatók!

4.03	A lakás helyiségei	Súlyzószáma: 10
		Pontszám
4.031	Szoba, konyha, fürdő, WC, kamra, közlekedő, erkély v. loggia	10
4.032	U.a. mint előző, erkély v. loggia nélkül	9
4.033	Szoba, konyha, fürdő helyiség, WC, a közlekedő vagy kamra nincs	8
4.034	Szoba, konyha és WC, vagy fürdőszoba	6
4.035	Szoba és konyha	4
4.036	Egy helyiségből áll	1
4.04	Főzőhelyiséggel való ellátottság	Súlyzószáma: 10
		Pontszám
4.041	Étkezős konyha v. konyha étkezővel (6 m2) felett	10
4.042	Konyha (6 m2 alatt)	8
4.043	Főzőfülke (4 m2 alatt)	5
4.044	Főzőszekrény	2
4.045	Nincs konyha	0
4.05	Főzőhelyiség felszereltsége	Súlyzószáma: 10
		Pontszám
4.051	Gáz v. villanytűzhely, beépített szekrény	10
4.052	Palackos gáz, beépített szekrény	9
4.053	Gáz v. villanytűzhely	7
4.054	Palackos gáztűzhely	6
4.055	Szilárdtüzelésű tűzhely	2
4.056	Nincs főzési lehetőség	0
4.06	A lakás fűtési módja	Súlyzószáma: 20
		Pontszám
4.061	Egyedi gáz kp. fűtés	10
4.062	Épületén belüli gáz-kp. fűtés	9
4.063	Távfűtés	8
4.064	Gázkonvektora s fűtés	7
4.065	Cserépkályha gázfűtéssel	6
4.066	Elektromos hőtárolós kályha	5
4.067	Cserépkályha	4
4.068	Szilárdtüzelésű kp. fűtés	4
4.069	Olajkályha, szilárdtüzelésű kályha	2
4.070	Gázkonvektor v. cserépkályha gázfűtéssel, hőtárolós kályha,	5
4.071	Egyéb fűtés	2
4.072	Nincs fűtés	0

5. A LAKÁS KOMFORTFOKOZATA

	SÚLYZÓSZÁMA:	15
5.01	Melegvízellátás	Súlyzószáma: 20
		Pontszám
5.011	Táv vagy házi központi melegvízellátás egyedi méréssel	10
5.012	Egyedi gáz v. villanybojler melegvízellátás	9
5.013	Épületén belüli kp. v. táv melegvízellátás átalánydíjas	8
5.014	Egyedi gáz- v. villanybojler csak fürdőszobában	7
5.015	Átfolyós vili. vízmelegítő	5
5.016	Melegvízellátás fürdőkályhával	3
5.017	Nincs melegvízellátás	0
5.02	Hidegvízellátottság módja	Súlyzószáma: 30
		Pontszám
5.021	Vízvételi lehetőség lakáson belül	10
5.022	Vízvételi hely lakáson kívül, épületben	5
5.023	Vízvétel közkútról, épületen kívül	2
5.03	A lakás fürdőhelyiséggel való ellátottsága, felszereltsége	Súlyzószáma: 20
		Pontszám
5.031	Fürdőszoba fürdőkáddal, mosdóval	10
5.032	Fürdőszoba, zuhanyzóval, mosdóval	8
5.033	Zuhanyfülke	5
5.034	Mosdófülke	2
5.035	Nincs fürdőhelyiség	0
5.04	WC elhelyezése	Súlyzószáma: 30
		Pontszám
5.041	WC helyiség lakáson belül	10
5.042	WC helyiség lakáson kívül épületben	6
5.043	WC helyiség épületen belül, melléképületben	4
5.044	Közös WC használat	2
5.045	Árnyékszék	1