**Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének**

**32/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelete**

**a lakások bérleti díjáról**

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdés a) és b) pontjában, a 20. § (3) bekezdésében és a 35. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

(1) A rendelet hatálya kiterjed Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló bérlakásokra és szükséglakásokra.

(2) Az önkormányzat és más személy vagy személyek közös tulajdonában lévő lakások esetében az önkormányzati tulajdoni hányad tekintetében is e rendelet előírásait kell alkalmazni.

**2. A lakások bérleti díja**

**2. §**

(1) Lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a lakás használatáért, továbbá a lakásbérleti jogviszony keretében – bérbeadó által biztosított – külön jogszabályban és önkormányzati rendeletben megállapított szolgáltatásokért a bérlő

*a)* lakbért,

*b)* lakbérrel megegyező elbírálás alá eső szolgáltatási díjat,

(a továbbiakban együtt: bérleti díjat) köteles fizetni.

(2) A lakbér és lakbérrel megegyező elbírálás alá eső szolgáltatási díj együttes összegének megfelelő bérleti díjat a kerekítés általános szabályai szerint forintra kerekítve kell megállapítani.

(3) [[1]](#footnote-1)

(4) [[2]](#footnote-2)

**3. A lakbér megállapítása és kiszámításának módja**

**3. §**

(1) Önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérleti díjának megállapítása történhet

*a)* szociális helyzet alapján,

*b)* [[3]](#footnote-3) költségelven,

*c) [[4]](#footnote-4)* piaci alapon*.*

(2) A lakbér mértékét a lakás alapterülete alapján a lakás jellemző adatainak figyelembevételével kell meghatározni.

(3) A lakás jellemző adatai:

*a)* az ingatlan városon belüli elhelyezkedése,

*b)* lakóépületen belüli elhelyezkedés,

*c)* komfortfokozat,

*d)* a lakás műszaki, minőségi jellemzői,

*e)* a lakást magába foglaló épület műszaki állapota.

(4) Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértékét a rendelet 1. melléklete szerint kell megállapítani.

(5) A (4) bekezdés alapján megállapított lakbér mértékét felül kell vizsgálni minden esetben, ha a bérleti idő alatt a bérleményen a bérbeadó vagy a tulajdonos önkormányzat költségére korszerűsítést, felújítást hajtanak végre, különös tekintettel, ha azt a bérlő kérte, vagy, mert arra jogszabály, társasházi döntés, jogerős bírósági ítélet, vagy valamely hatóság a tulajdonos önkormányzatot kötelezte.

(6) A határozatlan idejű bérleti szerződés esetében a lakás a normál állapotú kategóriába sorolandó azzal, hogy a bérlemény műszaki állapotát a bérlőnek a tőle elvárt gondossággal meg kell őriznie, a szükséges felújításokat, javításokat el kell végeznie vagy végeztetnie.

(7) Az épület műszaki állapotának felmérése, kategóriába sorolása a bérbeadó feladata a nyílászárók, a fűtés, az elektromos hálózat, valamint az épület födém, lábazat, homlokzat korszerűsége, műszaki állapota alapján.

**4. A lakás lakbérének mérséklése, lakbérből adható engedmények**

**4. §**

(1) Bérlő írásban kérheti a bérbeadónál

*a)* a lakbér mérséklését, ha a 3. § (3) bekezdés e) pontja szerinti paraméterekben változás áll be,

*b)* a lakbér elengedését vagy mérséklését a bérbeadót terhelő kötelezettség elmulasztása miatt, ha a lakás vagy egyes helyiségei 30 napot meghaladóan rendeltetésszerűen nem, vagy csak korlátozottan használhatók,

*c)* [[5]](#footnote-5)

(2) Az (1) bekezdés a) pontja esetében a 1. melléklet szerint kell a lakbért újra megállapítani.

(3) Az (1) bekezdés b) pontja esetén a lakbér elengedéséről vagy mérsékléséről a bérbeadó a körülményeket figyelembe véve dönt az érintett időszakra vonatkozóan.

(4) Az önkormányzat tulajdonában lévő és a Ludwig Múzeum – Kortárs Művészeti Múzeum bérlőkijelölési jogával érintett műteremlakásoknál a bérlő a műteremlakás műterem részének alapterületére vonatkozóan mentesül a lakbérfizetési kötelezettség alól.

**5. Külön szolgáltatások díja**

**5. §**

(1) Lakbéren felül fizetendő, a bérbeadó által biztosított külön szolgáltatások körébe tartozik:

*a)* vízellátás és csatornahasználat biztosítása,

*b)* felvonó használatának biztosítása,

*c)* központi fűtés és melegvíz ellátásának biztosítása,

*d)* szemétszállítás,

*e)* lépcsőházi és udvari világítás,

*f)* közös tulajdonban lévő, közös használatú területek (lépcsőházak, járda) takarítása,

*g)* a társasház közgyűlése által meghatározott egyéb közös költségek, kivéve a felújítási alap, hiteltörlesztés, biztosítás és karbantartás.

(2) Bérbeadó a külön szolgáltatások díjait a bérlőnek továbbszámlázza.

**6. Záró rendelkezések**

**6. §**

Hatályát veszti az önkormányzati bérlakások lakbértámogatásáról szóló 25/2007. (V. 16.) önkormányzati rendelet.

**7. §**

Hatályát veszti a lakások bérleti díjáról szóló 28/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelet.

**8. §**

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – 2024. január 1-jén lép hatályba.

(2) A 6. § és a 7. § 2024. október 1-jén lép hatályba.

**9. §**

(1) A szociális alapon 2024. január 1. előtt megkötött lakásbérleti szerződések tekintetében 2024. január 1. és 2024. augusztus 31. napja közötti időszakban felülvizsgálatot kell végezni. E kötelezettségről Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala kijelölt szervezeti egysége minden igénylőt értesít.

(2) A (1) bekezdés szerint felülvizsgált bérleti díjfizetési kötelezettség tekintetében e rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

(3) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének való megfelelést szolgálja.

Nagykanizsa, 2023. szeptember 28.

|  |  |
| --- | --- |
| **Dr. Gyergyák Krisztina****jegyző** | **Balogh László****polgármester** |

Kihirdetés napja: 2023. szeptember 29.

 **Dr. Gyergyák Krisztina**

 **jegyző**

*1. melléklet a 32/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelethez[[6]](#footnote-6)*

**Lakbér megállapítása**

1. **A lakásbérleti díj:**

Önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérleti díja a lakóingatlan alapterülete és a lakás jellemző adatainak figyelembevételével kerül megállapításra. A lakbér megállapításának alapja az egy négyzetméterre jutó korrekció nélküli alap bérleti díj (AD).

**1.1. Bérleti díj meghatározása:**

A fizetendő havi bérleti díj (LB) az egy négyzetméter után fizetendő havi bérleti díj (BD) és az ingatlan számított alapterületének (T) szorzata Ft-ra kerekítve.

Az egy négyzetméter után fizetendő bérleti díj (BD) megegyezik az alap bérleti díj (AD) és a lakást jellemző korrekciós tényezők (A, B, C, D, E) szorzatával Ft-ra kerekítve.

* + 1. **Az egy négyzetméterre jutó korrekció nélküli alap bérleti díj (AD) megállapítása:**

|  |  |
| --- | --- |
| alapdíj | AD (Ft/m2/hó) |
| szociális helyzet alapján | 586 |
| költségelvű | 963 |
| piaci elvű | a költségelvű 200 %-a |

* + 1. **Az egy négyzetméter után fizetendő bérleti díj (BD) kiszámítása:**

Az egy négyzetméter után fizetendő bérleti díj (BD) számításakor az egy négyzetméterre jutó korrekció nélküli alap bérleti díjat (AD) meg kell szorozni a korrekciós tényezőkkel (A x B x C x D x E) (Ft/m2/hó) (Ft-ra kerekítve)

Az egyes korrekciós tényezők a következő paraméterekből adódó különbségeket kompenzálják:

A: Az ingatlan városon belüli elhelyezkedése

B: Lakás lakóépületen belüli elhelyezkedése

C: Komfortfokozat

D: A lakás műszaki, minőségi jellemzői

E: A lakást magába foglaló épület műszaki állapota

* + 1. **Korrekciós tényezők**

A lakás jellemző paraméterei, úgymint az ingatlan városon belüli elhelyezkedése, a lakás lakóépületen belüli elhelyezkedése adott, míg a komfortfokozat, valamint a lakás műszaki, minőségi jellemzői, a lakást magába foglaló épület műszaki állapota a bérbeadás ideje alatt változhat.

1. **Korrekciós tényező: A**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Az ingatlan városon belüli elhelyezkedése** | **Korrekciós tényező mértéke** |
| **1** | **belváros és egyéb terület**: a Kalmár u., Magyar u., Dózsa György u., Hevesi Sándor u., Balatoni u., Péterfai u., Városkapu krt., Munkás u., Táborhely u., Hevesi Sándor u., Teleki u., Kórház u., Kossuth Lajos tér, Kisfaludy Sándor u., Ady Endre u., Zárda u., Zrínyi Miklós u. által körül határolt terület, illetve a határoló utcák érintett szakaszai mindkét oldalon | 1,00 |
| **2** | **városi terület:** Nagykanizsa Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területe, kivétel belváros és egyéb területek, illetve peremterület | 0,85 |
| **3** | **peremterület:** Bajcsa, Bagola, Korpavár, Kisfakos, Nagyfakos, a Csengery u. Erdész utcától délre eső szakasza, Miklósfa, Palin továbbá Nagykanizsa Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területén lévő zártkertek | 0,70 |

1. **Korrekciós tényező: B**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Lakás lakóépületen belüli elhelyezkedése** | **Korrekciós tényező értéke** |
| **1** | udvari lakás, földszint, I-II. emelet (ha nincs fölötte lakás) | 1,00 |
| **2** | I-II. emelet, ha van fölötte lakás | 1,05 |
| **3** | lifttel nem rendelkező épület III. és IV. emelete | 0,95 |
| **4** | lifttel rendelkező épület II. emelet felett | 0,95 |

1. **Korrekciós tényező: C**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Komfortfokozat** | **Korrekciós tényező értéke** |
| **1** | összkomfortos | 1,00 |
| **2** | komfortos | 0,95 |
| **3** | félkomfortos | 0,70 |
| **4** | komfort nélküli | 0,45 |
| **5** | szükséglakás | 0,28 |

1. **Korrekciós tényező: D**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **A lakás műszaki, minőségi jellemzői** | **Korrekciós tényező értéke** |
| **1** | új építésű vagy újszerű állapotú | 1,10 |
| **2** | normál állapotú | 1,00 |
| **3** | felújításra szorul | egyedi elbírálás alapján |

1. **Korrekciós tényező: E**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **A lakást magába foglaló épület műszaki állapota** | **Korrekciós tényező értéke** |
| **1** | jó | 1,000 |
| **2** | közepes | 0,925 |
| **3** | rossz | 0,850 |

* + 1. **Az alapterület (T):**

Az alapterület (T) megállapításánál a lakás összes helyiségének teljes területét figyelembe kell venni az alábbiak szerint:

1. A vakolt falsíkok között a padlószint felett 1 m magasságban mért teljes terület 1,9 m szabad belmagasságot elérő része, a beépített bútorok által elfoglalt teljes terület, valamint loggia, zárt (fedett), oldalról átlátásgátló módon kialakított erkély területének fele.
2. Az alapterület megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni a lakás belső lépcsője felső szintnyílásának területét.
3. Nem számítható be a helyiség alapterületébe a falsíkokon kívül eső terület (ajtóknál és ablakoknál lévő beugrások, a 0,5 m2-nél kisebb alapterületű falfülkék, stb.) és a falsíkokból kiugró falpillérek által elfoglalt terület.
4. A számított alapterületet négyzetméterben, a kerekítés szabályai szerint egész számra kerekítve kell megadni.
1. A (3) bekezdést hatályon kívül helyezte a 24/2025. (VI. 30.) önkorm. rendelet 3. § a) pontja. Hatálytalan 2025. 07. 01-től. [↑](#footnote-ref-1)
2. A (4) bekezdést hatályon kívül helyezte a 13/2025. (V. 26.) önkorm. rendelet 1. §-a. Hatálytalan 2025. 05. 27-től. [↑](#footnote-ref-2)
3. A b) pontot módosította a 24/2025. (VI. 30.) önkorm. rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2025. 07. 01-től. [↑](#footnote-ref-3)
4. A c) ponttal kiegészítette a 24/2025. (VI. 30.) önkorm. rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2025. 07. 01-től. [↑](#footnote-ref-4)
5. A c) pontot hatályon kívül helyezte a 24/2025. (VI. 30.) önkorm. rendelet 3. § b) pontja. Hatálytalan 2025. 07. 01-től. [↑](#footnote-ref-5)
6. Az 1. mellékletet módosította a 24/2025. (VI. 30.) önkorm. rendelet 2. §-a. Hatályos 2025. 07. 01-től. [↑](#footnote-ref-6)