

TÁJÉKOZTATÓ
és kiegészítő magyarázat

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény [a továbbiakban: Lt.] módosításáról szóló 2005. évi CXXXII. törvény lakbérszabályozásra vonatkozó egyes rendelkezéseinek gyakorlati alkalmazásához

Az Önkormányzati Tájékoztató 2005. decemberi számában az Lt. új rendelkezéseiről közzétett tájékoztató kiegészítésének célja – a Magyar Ingtalngazdálkodók Szövetsége és az Országos Lakás-és Építésügyi Hivatal közreműködésével 2006. január 26-án megtartott konferencián felmerült gyakorlati kérdések alapján – az önkormányzati rendeletalkotáshoz történő segítség nyújtása.

Az **Lt. 34. § (1)** bekezdése **3-féle lakbér-kategória** önkormányzati rendeleti szabályozására ad lehetőséget. A normaszövegből kitűnően, minden önkormányzat – saját lakásállománya és lakossági összetétele függvényében – önállóan dönthet arról, hogy mindegyik lakbér-kategóriára, vagy közülük csak egy vagy két lakbér-formára ad szabályokat.

Az **Lt. 34. § (2)** bekezdése – összefüggésben a lakbérmérték belső tartalmáról rendelkező Lt. 13. (2) bekezdés előírásaival – nem változtatott a **szociális** helyzet szerint bérbe adott lakások lakbérének belső tartalmán, tehát az önkormányzati rendeletben a szociális jellegű lakbér mértéke mint eddig, az új törvényi szabályok szerint is teljesen azonos módon szabályozható. Azaz a lakáson belül minden kiadás a bérlőt terheli [lakásberendezések karbantartása, javítása, pótlása, cseréje], melynek ellentételezéseként a lakbér mértékét változatlanul alacsonyan kell tartani.

Az **Lt. 34. § (4)** bekezdése a **költségelven** megállapított lakbérmérték belső tartalma tekintetében – a lakás és az épület szociális jellegű bérlettel azonosan meghatározott műszaki jellemzőin és a bérbeadó szerződés keretében nyújtott szolgáltatásain [Lt. 10. § szerinti épülettel kapcsolatos feladatok] túlmenően – a bérbeadó-bérlő Lt. 13. § (1) bekezdése szerinti megállapodáson alapuló költségek, ennek hiánya esetén a bérbeadónak a lakásberendezések pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek figyelembe vételére is felhívja a figyelmet. E törvényi rendelkezés lényege, hogy az új költségelvű lakbérben már nem csak az épülettel, hanem a lakással kapcsolatos ráfordítások is megtérüljenek. Az **Lt. 34. § (5)** bekezdése a **piaci** lakbér tekintetében nyereség kalkulációjára is lehetőséget nyújt.

Tekintettel arra, hogy a hivatkozott törvényi rendelkezésekben lévő visszautalás szerinti 13. § (1) bekezdés új – azaz a költségelvű és a piaci lakbérmérték tartalmára vonatkozó – szabályai a 2005. évi CXXXII. törvény 45. § (2) bekezdése értelmében csak a hatálybalépését követően létrejött új szerződésekre alkalmazhatók, ezért az alábbiakra hívjuk fel a figyelmet:

- Az **Lt. jelenleg még hatályos** 13. § (1) bekezdése és 34. § (2) bekezdése alapján számos önkormányzat **rendelete ma is tartalmaz ún. szociális, költségelvű és piaci**

lakbértékeket. Az önkormányzatok a költségelví és a piaci lakbértékek tartalmának meghatározásakor a most hatályos törvényi rendelkezések alkalmazásával **a lakáson belüli költségeket** – a 13. § (1) bekezdés szerinti eltérő megállapodás lehetőségére és a (rendelet szerint megköthető) megállapodás tartalmára figyelemmel – **számításba vehették.**

Ebben az esetben a már megkötött – régi – szerződések lakbértékének tartalma nem változik, és ezek korrekcióját a rendelet módosításával bármikor el lehet végezni. A lényeg tehát az ilyen – régi – szerződéseknél, hogy a bérbeadó épülettel és lakással kapcsolatos kiadásai az eredetileg, a szerződéskötéskor hatályos rendeleti szabályozás szerinti tartalommal, továbbra is megtérüljenek. Ugyanez igaz a – régi – piaci alapú lakbértékekre, ahol nyereséget is beszámíthattak.

- Ha az önkormányzat jelenleg hatályos **rendelete szabályozza ugyan a költségelví és a piaci lakbértékeket is, de a bérbeadót nem terhelik a lakáson belüli költségek,** továbbá ezek a lakbértékek a szociális jellegű lakbéréknél kizárólag a bérlők jobb jövedelmi, vagyoni helyzete miatt magasabbak, akkor – mivel már megkötött szerződésekről van szó – az ilyen régi lakbértékek tartalma továbbra sem terjedhet ki a lakáson belüli költségekre.

Az ilyen esetekben tehát a – régi – költségelven ill. piaci alapon létrejött szerződések lakbére a rendelet módosítása alapján a jövőben is emelhető, azonban ebben nem számíthatók fel a bérbeadó lakáson belüli (ténylegesen nem vállalt és ezért elvégzésre sem kerülő) „kiadásai”. Az ilyen régi szerződések szerinti lakbértékeknek ezért mindenképpen alacsonyabbnak kell lenniük, mint az új költségelví vagy piaci lakbértékeknek.

Ugyanezeknél az önkormányzatoknál azonban, ha az Lt. új rendelkezéseire figyelemmel a jövőben is működtetni kívánják a költségelví és/vagy a piaci lakbértékeket, akkor rendeletükben a hatályba lépést követően létrejövő – új – szerződésekre már az Lt. 13. § (1) bekezdését figyelembe vevő új lakbér-szerkezetet kell kialakítaniuk. Az új költségelví és/vagy piaci lakbértékek ebből adódóan magasabbak lehetnek, mint a meglévő de a belső munkák átvállalását nem tartalmazó költségelví, illetve piaci lakbértékek.

A fentiekből következően **alapvető eltérés a régi és az új szerződéseknél alkalmazható költségelví/piaci lakbértékek tekintetében,** hogy míg az Lt. még hatályos szabályai szerint a lakáson belüli költségek viselésében a főszabálytól [míserint minden belső munka a bérlőt terheli] való eltérő megállapodás megkötése lehetőség volt, addig az Lt. új 13. § (1) bekezdés szerint a belső munkák elvégzésében kötelező megállapodni és ennek elmaradása esetén – a törvény alapján – a lakáson belüli kisebb kiadások [lakásberendezések karbantartása, javítása] a bérlőt, a nagyobb kiadások [a lakásberendezések pótlása, cseréje] a bérbeadót terhelik.

Ami a megállapodás létrejöttét illeti, az Lt. 19. § (2) bekezdés rendelkezéseit a törvénymódosítás nem érintette; a rendelet ezért az új szerződések tekintetében (is) felhatalmazhatja a bérbeadót, hogy – a rendeleti mértékekre figyelemmel – a belső költségviselésről közvetlenül megállapodjon a bérlővel. Erre az esetre a költségelví lakbérték differenciált szabályozása merül fel attól függően, hogy a megállapodás szerint a bérbeadót a lakáson belül konkrétan mely költségek viselése terheli.

- Fontos, hogy az önkormányzat a *szociális jellegű, már fennálló* – régi – szerződéseknél a szociális rászorultság megszűnését követően az *Lt. 34. § (6)* bekezdés szerinti lehetőséggel akkor élhet, ha az Lt. még hatályos rendelkezései alapján az ún. nem szociális (költségelvű és/vagy piaci) lakbérmértéket is szabályozta. Ebben az esetben figyelembe kell venni és alkalmazni a 2005. évi CXXXII. törvény 45. § (5) bekezdését, miszerint a nyugellátásban részesülő bérlők lakbére legfeljebb a költségelvű lakbér mértékéig emelhető.
- Ha azonban az önkormányzat még hatályos rendelete csak a szociális jellegű lakbérmértéket szabályozza, akkor az ilyen – régi – szerződéseknél a szociális rászorultság megszűnésével kizárólag az *Lt. 34. § (3)* bekezdés szerinti rendelkezést alkalmazhatja, nevezetesen a lakbértámogatás nyújtását megszünteti. Ebből következik, hogy ilyen esetben az Lt. 34. § (4)-(5) bekezdés szerinti költségelvű és/vagy piaci lakbérmértékek csak a hatálybalépést követően létrejövő új szerződéseknél alkalmazhatók. Ez természetesen irányadó azokra a nem határozatlan időre kötött – régi – szerződésekre is, amelyeknél a hatálybalépést követően – bármikor – a határozott idő letelik, vagy a feltétel bekövetkezik, mert ilyenkor a volt bérlővel (akár ugyanarra a lakásra) történő új szerződés új lakbérmértékek szerinti megkötésének lehetősége fennáll. Ugyanez a helyzet a lakáscserével beköltöző új bérlővel létrejövő szerződés esetén is.
- Végezetül megemlítjük, hogy mivel a bérlő *bármikor a szociális helyzete miatt rászorulóvá válhat* (azaz ha korábban nem volt rászoruló, de pl. a munkahely elvesztése vagy más körülmény miatt, azzá válik), az általa fizetendő lakbért ennek megfelelően a szociális jellegű lakbérmérték szerint kell a hatálybalépéskor már fennálló – régi – és az új szerződések esetében is módosítani. Ez ugyanis egyfelől a bérlő számára kedvezőbb helyzetet eredményez, másfelől az Lt. korábbi és új szabályai a szociális jellegű lakbérmértékekre (mint említettük) azonos tartalmat ír elő.

Budapest, 2006. 02. 01.

Dr. Polgár Ildikó
Főosztályvezető-helyettes
OLÉH Lakásügyi Főosztály