

**Szentlőrinc Város Önkormányzat Képviselő-testületének
5/2018. (IV.6.) önkormányzati rendelete**

**AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN ÁLLÓ BÉRLAKÁSOK ÉS EGYÉB HELYISÉGEK
BÉRLETI DÍJÁNAK MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL**

*(Egységes szerkezetben 24/2019. (XII.20.), és a 16/2020. (IX.25.) önkormányzati
rendelettel)*

Szentlőrinc Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Ltv.*) 34. §-ában és 35. §-ában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

A rendelet célja

1. §

A rendelet célja, hogy meghatározza az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások és egyéb helyiségek bérleti díjának megállapítására vonatkozó szabályokat.

A rendelet hatálya

2. §

A rendelet hatálya Szentlőrinc Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.

A lakbér megállapításának elvei

3. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásából származó bevételeinek fedeznie kell a lakás üzemeltetésével, fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos önkormányzati ráfordításokat.

(2) A lakbérbevételnek nem kell fedeznie az önkormányzati tulajdonú lakás üresen tartásából, elmaradt felújításokból, a lakás bérbeadása előtti, rendeltetésszerű használatba hozatalából eredő ráfordításokat.

A lakbér mértékét befolyásoló tényezők

4. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díjának mértékét alapvetően a lakás alapterülete, komfortfokozata, minősége, a lakóépület állapota, településen belüli fekvése, épületen belüli elhelyezkedése, közművesítettségi fokozata, továbbá a bérbeadó által nyújtott szolgáltatások figyelembe vételével kell meghatározni. Az önkormányzati bérlakások felsorolását, alapterületét, komfortfokozatát, besorolását és bérleti díjának mértékét a **rendelet 1. számú melléklete** tartalmazza.

A lakbérfizetési kötelezettség

5. §

- (1) A bérlő a bérleti díjat az e rendeletben meghatározott mértékben és módon köteles a bérbeadó Önkormányzat részére fizetni.
- (2) Az önkormányzati rendeletben meghatározott lakbér mértékét vagy annak változását az Önkormányzat a szerződés megkötésekor köteles írásban közölni.
- (3) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékének meghatározása szociális helyzet alapján, költségelven vagy piaci alapon történik.
- (4) A lakbér összegének mértékét 100,-(Száz) forintba kerekítve kell megállapítani.
- (5) Amennyiben a bérlő lakbértámogatásra jogosult, úgy a bérlővel a kedvezmény (támogatás) mértékét is közölni kell.
- (6) A bérlő a lakbért és a külön szolgáltatások díját együttesen köteles megfizetni.
- (7) A bérlő fizetési kötelezettségének havonta, a bérleti szerződésben meghatározott időpontig előre, egy összegben köteles eleget tenni.
- (8) A fizetési kötelezettség a lakásbérleti jogviszony létrejöttének napjától vagy a jogcím nélküli lakáshasználat kezdő napjától esedékes és a lakásbérleti jogviszony megszűnésének napjáig vagy a lakás tényleges visszaadásának napjáig áll fenn.
- (9) A fizetési kötelezettség a bérlőtársakat egyetemlegesen terheli.

Szolgálati lakás

6. §

- (1) Az önkormányzati tulajdonú szolgálati lakás bérleti szerződését – a Humán Bizottság előzetes döntéshozatala alapján - az Önkormányzat nevében a polgármester köti meg.
- (2) A bérleti szerződés megszűnik, ha a szolgálati lakásra jogosított személynek az önkormányzattal vagy hivatallal fennálló munkaviszonya vagy közszolgálati jogviszonya megszűnik.

Lakbér mértékének csökkentésének lehetősége

7. §

- (1) A bérlő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles a lakásban lakni.
- (2) A bérlő a két hónapot meghaladó távollétet (pl. egészségi ok, tanulmányok folytatása) és annak időtartamát köteles a Szentlőrinci Közös Önkormányzati Hivatalnak (a továbbiakban: Hivatal) írásban bejelenteni. A bérleti díj mértéke a távollét időtartamára a bérlő kérésére 50%-kal csökkenthető.

A lakbér ellenében nyújtott szolgáltatások

8. §

A Hivatal a bérleti jogviszony keretében gondoskodik az épület karbantartásáról, a központi berendezések üzemképes állapotáról, a közös használatú helyiségek állapotában, berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

Külön szolgáltatások

9. §

- (1) A bérlő az *Ltv*-ben meghatározottak szerint, a lakbéren felül köteles a bérbeadónak megtéríteni a külön szolgáltatások díját.
- (2) Társasházban levő lakás esetében a külön szolgáltatások díjának mértékét a társasházközösség által alkalmazott számítási módszer alapján, a társasház által közölt adatok figyelembe vételével kell megállapítani.
- (3) A nem társasházban levő lakások esetében a külön szolgáltatások díjának mértékét az előző évben ténylegesen felmerült felhasználás adatai, valamint a tárgyidőszakra érvényes árak alapján, közös tulajdonú épületek esetében a tulajdoni hányadok arányában kell megállapítani. A számítás során az épületben lakásonként el nem különíthetően mért (számított) adatokból a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre eső hányadot figyelmen kívül kell hagyni.
- (4) A közüzemi szolgáltatók, illetve a közüzemi díj beszedésére jogosult szervezetek(a továbbiakban együtt: szolgáltatók) által a bérlő részére közvetlenül számlázott közüzemi szolgáltatások díját a bérlő a szolgáltatók részére köteles megfizetni.
- (5) Amennyiben bármely oknál fogva a szolgáltató a közüzemi díjat a bérbeadó Önkormányzat felé számlázza, úgy azt a bérbeadó, mint külön szolgáltatás díját áthárítja a szolgáltatást ténylegesen igénybe vevő bérlőre.
- (6) A külön szolgáltatásokért járó díj nemfizetésének vagy késedelmes megfizetésének jogkövetkezményei megegyeznek a lakbér meg nem fizetésének vagy késedelmes megfizetésének jogkövetkezményeivel.
- (7) A bérleti szerződés felmondásának szabályait is akkor alkalmazni kell, ha a szolgáltatók által a bérlő részére közvetlenül számlázott közüzemi szolgáltatások díját a bérlő a szolgáltatók részére nem fizeti meg és emiatt a bérbeadónak a meg nem fizetett díjakért, külön jogszabály előírásai szerint a szolgáltatók felé helytállási kötelezettsége vagy bármilyen felelőssége (fizetési kötelezettsége) keletkezik.
- (8) Az Önkormányzat által a szolgáltatók felé megfizetett összeget a szolgáltatást ténylegesen igénybe vevő bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni. Ezt a rendelkezést akkor is alkalmazni kell, ha a szolgáltató a díjakat közvetlenül az Önkormányzat felé számlázta ki.

Közüzemi szolgáltatók felé történő ügyintézés

10. §

- (1) A Hivatal bérlakások kezelésével foglalkozó köztisztviselője jogosult intézkedni az önkormányzati tulajdonú bérlakásokban, nem lakás céljára szolgáló helyiségekben keletkezett közüzemi díjhátralékokkal kapcsolatos ügyekben.
- (2) A képviselő-testület felhatalmazza a Hivatal bérlakások kezelésével foglalkozó köztisztviselőjét, hogy a közszolgáltatókkal (pl. víz, gáz, áram, hulladék) kapcsolatos ügyintézésben jognyilatkozatot tegyen.

Lakáshasználati díj

11. §

- (1) A lakást jogcím nélküli használó a bérbeadó a Hivatal részére lakáshasználati díjat köteles fizetni.

(2) A lakáshasználati díj a lakásra megállapított költségvel megállapított lakbérrel azonos összeg, amely a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével 100%-os mértékkel emelhető.

(3) Az emelés feltétele, hogy a Hivatal írásban felszólítsa a lakást jogcím nélküli használót az ingatlan elhagyására.

(4) A lakáshasználati díjra egyebekben a lakbérre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

Rendeltetésszerű használat ellenőrzése

12. §

A Hivatal a lakás rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer, a bérelő szükségtelen háborítása nélkül jogosult ellenőrizni, amely ellenőrzést a bérelő tűrni köteles.

Önkormányzat tulajdonában levő nem lakás céljára szolgáló helyiség

13. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában levő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti szerződését írásban az Önkormányzat Képviselő-testületének felhatalmazása alapján a polgármester köti meg.

(2) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához, elcseréléséhez, a helyiség albérletbe adásához az önkormányzat képviselő-testületének a hozzájárulása szükséges. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

Beszámolási kötelezettség

14. §

A Hivatal évente április 30-ig beszámol a képviselő-testületnek a lakásállomány helyzetéről, valamint a lakbérhátralékok mértékéről.

A képviselő-testület hatásköre a tartozásokkal kapcsolatban

15. §

A képviselő-testület a *Hivatal* javaslatára dönt a bérleti díj vagy lakbér tartozás részbeni vagy teljes elengedéséről vagy részletekben történő megfizetéséről.

Záró rendelkezések

16. §

(1) A rendelet 2018. május 1-jén lép hatályba.

(2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg az Önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérének megállapításáról szóló 22/2015.(XI.30.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Koltai Péter
polgármester

dr. Tóth Sándor
jegyző

Záradék:

E rendelet 2018. április 4. napján került elfogadásra.

E rendelet 2018. április 6. napján került kihirdetésre Szentlőrinc Városában.

dr. Tóth Sándor
jegyző

Záradék:

Egységes szerkezetbe foglalva az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások és egyéb helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló 5/2018. (IV.6.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 24/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelettel.

dr. Tóth Sándor
jegyző

Záradék:

E rendelet 2020. szeptember 24. napján került elfogadásra.

E rendelet 2020. szeptember 25. napján került kihirdetésre Szentlőrinc Városában.




dr. Tóth Sándor
jegyző


1. számú melléklet¹

	<i>A lakás címe</i>	<i>Komfort fokozata</i>	<i>m2</i>	<i>Bérleti díj</i>	<i>Kategória</i>
1	Attila u. 30.	komfortos	57	28.500	költségelvű bérlakás
2	Attila u. 67.	komfortos	49	24.500	költségelvű bérlakás
3	Erzsébet u. 10.	komfortos	54	17.400	költségelvű bérlakás
4	Erzsébet u. 10.	komfortos	67	15.000	szociális alapú bérlakás
5	Erzsébet u. 10.	komfortos	73	23.500	költségelvű bérlakás
6	Hunyadi u. 31.	komfortos	61	32.000	piaci alapú bérlakás
7	Kodolányi u. 13.	komfortos	73	40.000	piaci alapú bérlakás
8	Kossuth L. u. 9.	komfortos	48	24.000	költségelvű bérlakás
9	Madách u. 2/B. 0/1.	komfortos	49	24.500	költségelvű bérlakás
10	Madách u. 2/B. 0/2.	komfortos	42	21.000	költségelvű bérlakás
11	Madách u. 2/B. 0/3.	komfortos	30	15.000	költségelvű bérlakás
12	Madách u. 2/B. 0/4.	komfortos	30	15.000,- Ft	költségelvű bérlakás
13	Madách u. 2/B. 0/5.	komfortos	37	13.500	költségelvű bérlakás
14	Madách u. 2/B. 0/6.	komfortos	30	15.000,- Ft	költségelvű bérlakás
15	Madách u. 2/B. 0/7.	komfortos	42	21.000,- Ft	költségelvű bérlakás
16	Madách u. 2/B. 0/8.	komfortos	41	20.500	költségelvű bérlakás
17	Madách u. 2/B. 0/9.	komfortos	41	20.500	költségelvű bérlakás
18	Madách u. 2/B. 0/10.	komfortos	42	21.000	költségelvű bérlakás
19	Madách u. 2/B. I/11.	komfortos	49	24.500	költségelvű bérlakás
20	Madách u. 2/B. I/12.	komfortos	42	21.000	költségelvű bérlakás
21	Madách u. 2/B. I/13.	komfortos	30	15.000	költségelvű bérlakás

¹ Módosította a 16/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2020. október 1-jétől.

22	Madách u. 2/B. I/14.	komfortos	30	15.000	költségelví bérlakás
23	Madách I. u. 2/B. I/15.	komfortos	37	18.500	költségelví bérlakás
24	Madách I. u. 2/B. I/16.	komfortos	30	15.000	költségelví bérlakás
25	Madách I. u. 2/B. I/17.	komfortos	42	21.000	költségelví bérlakás
26	Madách I. u. 2/B. I/18.	komfortos	41	20.500	költségelví bérlakás
27	Madách I. u. 2/B. I/19.	komfortos	41	20.500	költségelví bérlakás
28	Madách I. u. 2/B. I/20.	komfortos	42	21.000,- Ft	költségelví bérlakás
29	Megye u. 3.	komfortos	60	-	felújítandó ingatlan, lakhatásra alkalmatlan
30	Megye u. 3.	komfortos	40	20.475	költségelví bérlakás
31	Megye u. 3.	komfortos	76	19.200	költségelví bérlakás
32	Megye u. 3.	komfortos	40	20.000	költségelví bérlakás
33	Megye u. 3.	komfortos	32	22.500	költségelví bérlakás
34	Munkácsy u. 9.	komfort nélküli	33	-	felújítandó ingatlan, lakhatásra alkalmatlan
35	Munkácsy u. 14.	komfortos	74	37.000	költségelví bérlakás
36	Munkácsy u. 14.	komfortos	66	33.000	költségelví bérlakás
37	Munkácsy u. 14.	komfortos	68	34.000	költségelví bérlakás
38	Március 15 tér 4/B. IV/14.	összkomfortos	48	21.600	piaci alapú bérlakás
39	Pécsi u. 14/A. 2. emelet 8.	összkomfortos	57	10.000	szolgálati lakás

