

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

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

*(Egységes szerkezetben a módosításáról szóló 24/2019. (XII.20.) 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) forintra 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 állagában, 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 költségelven 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 bérlő szükségtelen háborítása nélkül jogosult ellenőrizni, amely ellenőrzést a bérlő túrni 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 kapcsolatosan**

### **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:

Elfogadva: 2018. április 4.  
Kihirdetve: 2018. április 6.

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



**1. számú melléklet<sup>1</sup>**

|    | <b>A lakás címe</b>     | <b>Komfort fokozata</b> | <b>m2</b> | <b>Bérleti díj</b> | <b>Kategória</b>        |
|----|-------------------------|-------------------------|-----------|--------------------|-------------------------|
| 1  | Attila u. 30.           | komfortos               | 57        | 25.650             | költségelvű bérlakás    |
| 2  | Attila u. 67.           | komfortos               | 49        | 22.050             | költségelvű bérlakás    |
| 3  | Erzsébet u. 10.         | komfortos               | 73        | 21.300             | szoc. alapú bérlakás    |
| 4  | Erzsébet u. 10.         | komfortos               | 67        | 30.150             | költségelvű bérlakás    |
| 5  | Hunyadi u. 31.          | komfortos               | 61        | 28.500             | piaci alapú bérlakás    |
| 6  | Kodolányi u.<br>13.     | komfortos               |           | -                  | szolgálati lakás        |
| 7  | Kossuth L. u. 9.        | komfortos               | 48        | 21.600             | költségelvű<br>bérlakás |
| 8  | Madách u. 2/B.<br>0/1.  | komfortos               | 42        | 18.900             | költségelvű<br>bérlakás |
| 9  | Madách u. 2/B.<br>0/2.  | komfortos               | 41        | 18.450             | költségelvű<br>bérlakás |
| 10 | Madách u. 2/B.<br>0/4.  | komfortos               | 42        | 18.900             | költségelvű<br>bérlakás |
| 11 | Madách u. 2/B.<br>0/5.  | komfortos               | 30        | 13.500,- Ft        | költségelvű<br>bérlakás |
| 12 | Madách u. 2/B.<br>0/6.  | komfortos               | 37        | 10.800             | szociális bérlakás      |
| 13 | Madách u. 2/B.<br>0/7.  | komfortos               | 30        | 13.500,- Ft        | költségelvű<br>bérlakás |
| 14 | Madách u. 2/B.<br>0/8.  | komfortos               | 30        | 13.500,- Ft        | költségelvű<br>bérlakás |
| 15 | Madách u. 2/B.<br>0/9.  | komfortos               | 49        | 22.050             | költségelvű<br>bérlakás |
| 16 | Madách u. 2/B.<br>0/10. | komfortos               | 42        | 18.900             | költségelvű<br>bérlakás |
| 17 | Madách u. 2/B.<br>0/11. | komfortos               | 42        | 18.900             | költségelvű<br>bérlakás |
| 18 | Madách u. 2/B.<br>0/12. | komfortos               | 41        | 18.450             | költségelvű<br>bérlakás |
| 19 | Madách u. 2/B.<br>0/13. | komfortos               | 41        | 18.450             | költségelvű<br>bérlakás |
| 20 | Madách u.<br>2/B. 0/14. | komfortos               | 42        | 18.900             | költségelvű<br>bérlakás |
| 21 | Madách u.               | komfortos               | 37        | 16.650             | költségelvű             |

<sup>1</sup> Az 1. számú mellékletet módosította a 24/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2019.december 21-től

|    |                                  |                 |    |             |                      |
|----|----------------------------------|-----------------|----|-------------|----------------------|
|    | 2/B. 0/16.                       |                 |    |             | bérlakás             |
| 22 | Madách I. u. 2/B.I/17.           | komfortos       | 30 | 13.500      | költségelví bérlakás |
| 23 | Madách I. u. 2/B. 0/3            | komfortos       | 41 | 18.450      | költségelví bérlakás |
| 24 | Madách I. u. 2/B. I/19.          | komfortos       | 49 | 22.050      | költségelví bérlakás |
| 25 | Madách I. u. 2/B. I/20.          | komfortos       | 42 | 18.900      | költségelví bérlakás |
| 26 | Madách I. u. 2/B. I/15.          | komfortos       | 30 | 13.500      | költségelví bérlakás |
| 27 | Madách I. u. 2/B. I/18.          | komfortos       | 30 | 13.500,- Ft | költségelví bérlakás |
| 28 | Megye u. 3.                      | komfort nélküli | 60 | 10.125      | költségelví bérlakás |
| 29 | Megye u. 3.                      | félkomfortos    | 70 | 20.475      | szociális bérlakás   |
| 30 | Megye u. 3.                      | félkomfortos    | 76 | 17.100      | költségelví bérlakás |
| 31 | Megye u. 3.                      | komfortos       | 40 | 18.000      | költségelví bérlakás |
| 32 | Megye u. 3.                      | komfortos       | 32 | 20.000      | piaci alapú          |
| 33 | Munkácsy u. 9.                   | komfortos       | 33 | 1450        | szükséglakás         |
| 34 | Munkácsy u. 14.                  | komfortos       | 74 | 33.300      | költségelví bérlakás |
| 35 | Munkácsy u. 14.                  | komfortos       | 66 | 29.700      | költségelví bérlakás |
| 36 | Munkácsy u. 14.                  | komfortos       | 68 | 30.600      | költségelví bérlakás |
| 37 | Munkácsy u. 50.                  | komfort nélküli | 25 | 4250        | szükséglakás         |
| 38 | Munkácsy u. 56.                  | komfort nélküli | 52 | 5.700       | szoc. alapú bérlakás |
| 39 | Március 15 tér 4/B. IV/14.       | összkomfortos   | 48 | 28.800      | piaci alapú bérlakás |
| 40 | Erzsébet u. 10. (407/A/3. hrsz.) | összkomfortos   | 54 | 15.770      | szoc. alapú bérlakás |

