

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

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

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, közművesítettség 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 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 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



1. számú melléklet

	A lakás címe	Komfort fokozata	m 2	Bérleti díj	Kategória
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	21.352	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. 13.	komfortos		-	szolgálati lakás
7	Kossuth L. u. 9.	komfortos	48	21.600	költségelvű bérlakás
8	Madách u. 2/B. 0/1.	komfortos	42	18.900	költségelvű bérlakás
9	Madách u. 2/B. 0/2.	komfortos	41	18.450	költségelvű bérlakás
10	Madách u. 2/B. 0/4.	komfortos	42	18.900	költségelvű bérlakás
11	Madách u. 2/B. 0/5.	komfortos	30	13.500,- Ft	költségelvű bérlakás
12	Madách u. 2/B. 0/6.	komfortos	37	16.650	költségelvű bérlakás
13	Madách u. 2/B. 0/7.	komfortos	30	13.500,- Ft	költségelvű bérlakás
14	Madách u. 2/B. 0/8.	komfortos	30	13.500,- Ft	költségelvű bérlakás
15	Madách u. 2/B. 0/9.	komfortos	49	22.050	költségelvű bérlakás
16	Madách u. 2/B. 0/10.	komfortos	42	18.900	költségelvű bérlakás
17	Madách u. 2/B. 0/11.	komfortos	42	18.900	költségelvű bérlakás
18	Madách u. 2/B. 0/12.	komfortos	41	18.450	költségelvű bérlakás
19	Madách u. 2/B. 0/13.	komfortos	41	18.450	költségelvű bérlakás
20	Madách u. 2/B. 0/14.	komfortos	42	18.900	költségelvű bérlakás
21	Madách u. 2/B. 0/16.	komfortos	37	16.650	költségelvű bérlakás
22	Madách I.	komfortos	30	13.500	költségelvű

	u.2/B.I/17.				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.	komfortos	60	27.000	költségelví bérlakás
29	Megye u. 3.	komfortos	70	31.500	költségelví bérlakás
30	Megye u. 3.	komfortos	76	34.200	költségelví bérlakás
31	Megye u. 3.	komfortos	40	18.000	költségelví bérlakás
32	Megye u. 3.	komfortos	32	14.400	költségelví bérlakás
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