

**Kővágószőlős Község Képviselőtestületének
11/2003./XII.27./ számú rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló
helyiségekkel kapcsolatos bérmegállapítási feltételekről**

Kővágószőlős község Képviselőtestülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegesítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló – többször módosított – 1993. évi LXXVIII. Törvény /továbbiakban: törvény/ felhatalmazása alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérmegállapításának feltételeiről a következő rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1.§.

A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonában álló e rendelet hatálybalépésekor fennálló és az ezt követően létrejövő jogviszony keretében hasznosított lakások /továbbiakban:lakás/ bérére.

A lakás bérének mértéke

2.§.

/1/ A havi bér mértékét e rendelet alapján a lakás ténylegesen használt alapterületének, komfortfokozatának, valamint a lakás bérbeadó általi fenntartására fordított költségek összessége határozza meg.

/2/ A havi bér mértéke a jelen rendelet hatálybalépése előtt, illetve a lakásbérleti jogviszony folytatása alapján , valamint az e rendelet hatálybalépése után megkötött valamennyi bérleti szerződés vonatkozásában az alábbiak szerint alakul:

- a/ összkomfortos lakás esetén: 72 Ft/m²,
- b/ komfortos lakás esetén: 48 Ft/m²
- c/ félkomfortos lakás esetén 36 Ft/m²
- d/ komfort nélküli lakás esetén: 22 Ft/m²
- e/ szükséglakás esetén: 18 Ft/m².

/3/ A /2/ bekezdés alapján megállapított havi bér mérténél figyelembe kell venni rendelet 1. számú mellékletében felsorolt csökkentő tényezőket.

/4/ Az üzleti tevékenységre alkalmas nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja: 400 Ft/m², az üzleti célra nem alkalmas nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja 60 Ft/m²/hó.

/5/ A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításánál a rendelet 2.§. /1/ - /3/ bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

3.§.

/1/ A lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérét módosítani kell, ha a lakás alapterületében, vagy komfortfokozatában, illetőleg a lakbér mértékét csökkentő tényezőkben változás következik be.

/2/ Ha a bérlő a lakást nem lakás céljára szolgáló helyiséget tulajdonosi hozzájárulás és az egyéb hatósági jóváhagyáshoz kötött engedélyek birtokában úgy alakítja át, hogy a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség alapterületét, illetve komfortfokozatát, értékét növeli, az igazoltan beruházott összeg mértékéig a bérbeadóval kötött megállapodás alapján bérfizetési kedvezmény illeti meg. Erre figyelemmel a bérbeadóval kötött megállapodásban rögzítendő, hogy mely időpontig jogosult a beruházások előtti korábbi bért fizetni. Ezen időpontot követően a jelen rendeletben írtak szerint a fennálló tényleges állapot szerint köteles a bérlő a bérleti díjat megfizetni.

/3/ Ha bérlő a lakást és nem lakás céljára szolgáló helyiséget saját költségén, de tulajdonosi hozzájárulás és az egyéb hatósági jóváhagyásokhoz kötött engedélyek beszerzése nélkül alakítja át, vagy korszerűsíti, a bérbeadó a bért a jelen rendeletben megállapított mértéknek megfelelően felemeli, s a kiközlést követő hónap 1. napjától beszedi.

4.§.

A bérlők közvetlenül a szolgáltatónak a kötött szolgáltatási szerződés alapján fizetik meg a közüzemi díjakat /villany, víz, telefon, Tv-rádióantenna/.

5.§.

A lakás jogcím nélküli használata esetén – használati díjként – az e rendelet alapján megállapítható havi bérnek megfelelő összeget kell alapul venni.

Az új bérek bevezetésére vonatkozó szabályok

6.§.

/1/ A bérbeadó az új bérről a bérlőt – a korábbi lakbérközlés adatai alapján – legkésőbb 2004. január 15 napjáig köteles a rendelet 2. számú mellékletét képező bérközlő lap megküldésével írásban értesíteni.

Átmeneti rendelkezések

7.§.

Az e rendelet hatálybalépését követően keletkezett bérleti jogviszony vonatkozásában a 2.§-ban megállapított havi bért kell alkalmazni, függetlenül attól, hogy az a korábbi bérlő részére közlésre került, vagy sem.

Értelmező rendelkezések

8.§.

E rendelet alkalmazásában:

/1/ Lakás az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

- a) helyiségei,
- b) közművesítettége,
- c) melegvíz-ellátása, és
- d) fűtési módja

alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.

/2/ Összkomfortos az a lakás, amely legalább:

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, fürdőhelyiséggel és WC-vel
- b) közművesítettéssel (villany-és vízellátással, szennyvíz-elvezetéssel)
- c) melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvízellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel) és
- d) központi fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel) rendelkezik.

/3/ Komfortos az a lakás, amely legalább:

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, fürdőhelyiséggel, és WC-vel
- b) közművesítettéssel
- c) melegvíz-ellátással és
- d) egyedi fűtési móddal (szilárd vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtárolós kályhával, gázfűtéssel) rendelkezik.

/4/ Félkomfortos az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább:

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá fürdőhelyiséggel, WC-vel:
- b) Közművesítettéssel (legalább villany- és vízellátással) és
- c) egyedi fűtési móddal rendelkezik.

/5/ Komfort nélküli az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább:

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, WC használatával és
- b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint
- c) a vízvétel lehetősége biztosított.

/6/ Szükség lakás az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnak):

- a) alapterülete hat négyzetmétert meghaladja
- b) külső határoló fala legalább tizenkét centiméter vastag téglafal, vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal
- c) ablaka, vagy üvegezett ajtaja van, továbbá
- d) fűthető, és
- e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

/7/ A lakás helyiségei általában:

- a) a lakóhelyiségek: lakószoba, hálófülke, hall, étkező, lakóelőtér,
- b) főzőhelyiségek: konyha, főzőfülke
- c) az egészségügyi helyiségek: fürdőhelyiség (fürdőszoba, mosdó, zuhanyzófülke), WC
- d) a közlekedési helyiségek: előszoba, előtér, zárt veranda, átjáró, belépő (szélfogó):
- e) tároló helyiségek: éléskamra (lomkamra), öltöző (garderobe)

/8/ Lakószoba az a helyiség, amelynek:

- a) alapterülete a 6 négyzetmétert meghaladja
- b) külső határoló fala legalább 25 cm vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal
- c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyósóra) nyílik
- d) melegpadlója van, továbbá
- e) fűthető, végül
- f) legalább egy kétméteres- ajtó és ablak nélküli- falfelülettel rendelkezik.

/9/ Félszoba: az olyan lakószoba, amelynek alapterülete a 12 négyzetmétert nem haladja meg.

/10/ Két-vagy többalakos házingatlanban:

- a) a közös használatra szolgáló helyiségek általában: a mosókonyha, a szárítóhelyiség, a közös fürdőszoba, a közös mosdó, a közös WC, a gyermekkocsi- és kerékpártároló helyiség, a közös pince- és padlástér (a pince- és padlásrekeszek kivételével) az épületben lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben:
- b) a közös használatra szolgáló területek általában: a kapualj, a lépcsőház, a folyosó, a függőfolyosó az épületben lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek megközelítéséhez és rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben, továbbá az épülethez tartozó udvarnak, kertnek, az egy építési telek nagyságát meg nem haladó része.

/11/ A lakáshoz tartozó helyiségek általában: a tüzelőtároló (fáskamra, pincerekesz), padlásrekesz.

/12/ Nem lakás céljára szolgáló helyiség az, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi. Rendészeti, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.

/13/ Jogcím nélküli használó az, aki a lakását a bérbeadó hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja.

/14/ Műemléképületben lévő lakás: a műemlékben, a műemlék jellegű épületben és a városképi szempontból műemlékké nyilvánított épületben lévő lakás.

/15/ A lakásberendezések általában a következők:

- a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap),
- b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtárolós kályha,)
- c) melegvíz ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha,)
- d) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyzó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze, hozzá tartozó szerelvényekkel)
- e) szellőztető berendezés (páraelszívó,)
- f) beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény,

- g) a redőny, vászonroló, napvédő függöny,
- h) csengő és kaputelefonnak a lakásban lévő készüléke:
- i) a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljak:

/16/ Az épület központi berendezései általában a következők:

- a) a központos fűtő- és melegvíz szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor,)
- b) a víz-, a csatorna- és a gázvezeték, a hozzátartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is
- c) az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszer, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is
- d) a több lakást szolgáló szellőztető berendezés
- e) a központi antenna az erősítő berendezéssel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt és csatlakozóaljat is
- f) a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhálózattal
- g) a személy- és teherfelvonó
- h) a házi szemét gyűjtésére szolgáló berendezés
- i) a több lakást szolgáló kút, a hozzá tartozó szerelvényekkel
- j) a több lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés

/17/ A külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:

- a) a vízellátás és csatorna használat (szennyvíz elszállítás) biztosítása:
- b) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető
- c) a rádió- és televíziók vételének biztosítása

Záró rendelkezések

9§

/1/ Ez a rendelet kihirdetését követően 2004. január 1-én lép hatályba, ezzel egyidejűleg hatályát veszti a 11/1999./XII.23./ számú rendelet.

/2/ Kihirdetéséről a Szervezeti és Működési Szabályzat előírásai szerint a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.

Kővágószőlős, 2003. december 12.

Sándor Tibor
Polgármester



Lezsákné Csima Mária
jegyző

A rendelet kihirdetésre került 2003. december 27.-én.

Lezsákné Csima Mária
jegyző

Bérlőközlési lap

a...../.....(.....).....önkormányzati rendelete alapján megállapított, az önkormányzat tulajdonában álló lakások havi béréről:

1. A lakás címe: út, utca, tér.....házsza
.....fsz/emelet.....ajtószá

A bérlő, bérlőtárs neve:

.....

2. A lakás adatai:

alapterület:.....

komfortfokozat:.....

3. A lakás bére:

a) az alkalmazandó komfortfokozat szerinti bér mértéke: -Ft/m²

b) bér mértékét növelő%, csökkentő% tényező

c) módosító tényezők összesen +,-.....%

d) módosító bér mértéke: -Ft/m²

e) a lakás bére alapterületm² X bér mértéke -Ft/m²,

fizetendő bér összesen: -Ft/hó

4. A lakás bér e mellett fizetendő külön szolgáltatások díja:

a) beépített bútorok -Ft/hó

b) TV- rádió antenna használat -Ft/hó

c) felvonó használata -Ft/hó

d) egyéb -Ft/hó

A fenti közlés alapján a bérlő lakás használatáért -Ft/hó bér, és a külön szolgáltatásokért -Ft/hó díjat, összesen -Ft/hó összeget köteles megfizetni év Hó napjától a bérbeadónak tárgy hó napjáig.

.....

.....

polgármester

.....

jegyző