

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 4/2017. (II.8.) önkormányzati rendelete
A lakbérek megállapításáról

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlése az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott eredeti jogalkotási hatáskörében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §. (1) bekezdés 9. pontban meghatározott feladatkörében eljárva, a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. tv. 138. § (1) bekezdés n) pontjában kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja.

A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) illetékességi területén lévő

- a) önkormányzati bérlakásokra,
- b) az önkormányzat költségvetési szerveihez (intézményeihez) tartozó szolgálati lakásokra,
- c) az 1989. január 01. előtt keletkezett, és az Ártörvény hatálybalépésekor fennálló bérleti jogviszony keretében hasznosított, egyéb tulajdonban lévő lakásokra,
- d) a nem fegyveres testület kezelésében lévő ingatlanokban létesített fegyveres testületi szolgálati lakásokra terjed ki.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki az Önkormányzat által bérbeadott átmeneti szállásokra.

Lakbérfizetési kötelezettség

2. §

(1) A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a lakás, a lakás helyiségei használatáért, továbbá az e jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásokért a bérlő lakbért köteles fizetni.

(2) A lakbérfizetési kötelezettség a bérlőt lakásbérleti jogviszonya kezdetétől a lakásnak a bérbeadó részére – rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban – történő visszaadásáig terheli.

(3) Társbérleti lakások lakbérét a társbérlők között megosztva kell megállapítani az alapterület arányában.

3. §

(1) Lakás társbérleti jellegének megszűnése esetén a lakbért az egész lakás alapterületének és komfortfokozatának megfelelő mértékben kell megállapítani. A megállapított lakbérfizetési kötelezettség a megüresedett társbérleti lakrész használatbavételének napjával kezdődik.

4. §

(1) Aki lakást jogcím nélkül használ, lakáshasználati díjat köteles fizetni. Ennek mértéke megegyezik a lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott díj mértékével.

A lakbér megállapítása

5. §

(1) A lakás lakbérét a lakás alapterületének és komfortfokozatának figyelembevételével kell megállapítani.

(2) A lakbér összege e rendeletben meghatározottak szerint csökkenthető, illetőleg növelhető.

(3) Az (1) bekezdésben megállapított lakbér összegét - a kerekítés szabályai szerint - forintra kerekítve kell megállapítani.

A lakbér kiszámításának módja

6. §

(1) A lakás lakbérének kiszámításakor a lakás helyiségeinek alapterületét, komfortfokozatát kell számításba venni.

- (2) Az alapterület megállapításánál figyelembe kell venni az alábbiakat:
- a lakás összes (lakó, főző, egészségügyi, közlekedő stb. helyiségei) területének a vakolt falsíkok közötti, a padlósínt felett 1 m magasságban mért teljes területének az 1,9 m szabad belmagasságot elérő részét, továbbá
 - a loggia és a zárt (fedett) és oldalról átlátásgátló módon kialakított erkély területének a felét, illetve
 - a beépített bútorok által elfoglalt területet.
- (3) Az alapterület megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni a lakás belső lépcsője felső szintjének alapterületét.
- (4) A számított alapterületet 0,5 m²-ig lefelé, 0,5 m² felett felfelé kell kerekíteni.
- (5) A társbérleti lakásrészek alapterületének megállapításánál:
- az egyes társbérlok által kizárólagosan használt helyiségek teljes területét, továbbá
 - a közösen használt helyiségek területét az egyes társbérlok által kizárólagosan használt helyiségek területének a lakás teljes területéhez viszonyított arányában kell számításba venni.

A lakbér mértéke

7. §

- (1) A lakbér mértékét a rendelet 1. mellékletében meghatározottak alapulvételével kell megállapítani.
- (2) A lakás havi lakbérének összege a lakás-alapterület számításba vehető területének és a rendelet alapján alkalmazható módosító tényezők figyelembevételével megállapított havi lakbér mértékének a szorzata (m² x Ft/m²).
- (3) A társbérleti lakásrészre az egész lakás fűtési módja, melegvíz ellátása és közművesítettsége, valamint a társbérlok által kizárólagosan és más társbérlokkal közösen használt helyiségek figyelembevételével megállapított komfortfokozatnak megfelelő lakbért kell megállapítani.
- (4) A lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében, vagy komfortfokozatában, illetve a lakbér növelő, vagy csökkentő tényezőkben változás következik be.

A lakbér mértékét csökkentő tényezők

8. §

- (1) A havi lakbér mértékét - a lakás épületen belüli fekvése, helyiségekkel való ellátottsága, illetve fűtési módja alapján - csökkenteni kell:
- 20 %-kal, ha a lakás alagsorban (a lakószoba padlósíntje legalább 15 cm-rel, de a belmagasság 2/3-át meg nem haladó mértékben a terepszint alatt) van,
 - 15 %-kal, ha a lakás a felvonó nélküli lakóépület IV. vagy ennél magasabb emeletén van,
 - 10 %-kal, ha a lakás
 - három vagy ennél többszintes lakóépület földszintjén, vagy első emeletén van és valamennyi lakószoba ablaka az épület zárt udvarára néz,
 - komfortfokozata a megállapított feltételeknek megfelel, de a lakásban konyha (főzőfülke) helyett főzőszekrény vagy fürdőszoba helyett zuhanyzó- (mosdó) fülke van,
 - összkomfortos vagy komfortos, de közlekedő helyisége nincs,
- (2) Az (1) bekezdés a)-c) pontjaiban alkalmazható csökkentés mértéke együttesen a 20 %-ot nem haladhatja meg.
- (3) Ha a bérlok a bérbeadóval kötött külön megállapodásban a bérbeadót terhelő kötelezettségeket a lakbér elengedése vagy mérséklése ellenében egészben vagy részben magára vállalja, a lakbérfizetési kötelezettsége a megállapodásnak megfelelően alakul.
- (4) A (2) bekezdés szerint a bérlok és a bérbeadó közt létrejött megállapodás alapján a bérlok számára biztosított lakbér-mérséklés nagysága nem haladhatja meg a bérleti szerződésben meghatározott lakbér mértékét.

A lakbér mértékét növelő tényezők

9. §

- (1) A lakás lakbérét az alábbiakban meghatározott mértékben növelni kell:
- 10 %-kal, ha a lakás olyan lakóépületben van, melyhez legalább 150 m² nagyságú zárt udvar vagy kert tartozik;

b) 100 %-kal, ha a lakás alapterületének 50 %-át albérletbe adták, az albérletbe adás időtartamáig;

(2) Amennyiben a bérbeadó tudomást szerez a lakás teljes területének albérletbe adásáról, köteles a jogszabályban meghatározott eljárást megindítani.

A lakbér mérséklése, illetve elengedése

10. §

(1) A lakbért a bérlő kérelmére 20-50 %-kal mérsékelni kell, ha a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen (pl. aládúcolt, egészségre ártalmas, nedves), e helyzet fennállásának időtartamára.

(2) A lakbér mérséklésénél a 7. §. alapján megállapított lakbért kell figyelembe venni.

(3) A lakbért a bérlő kérelmére – a lakás rendeltetésszerű használatának akadályozása, illetve korlátozása mértékének megfelelően – el kell engedni:

a) ha a lakás, vagy egyes helyiségei a bérbeadó kötelezettségeinek elmulasztása miatt 30 napot meghaladóan rendeltetésszerűen nem használható, vagy

b) a bérbeadó a bérlőt a lakás rendeltetésszerű használatában más módon akadályozza, illetve jelentős mértékben korlátozza.

Vegyes- és értelmező rendelkezések

11. §

A bérlő a lakás használatáért fizetett bérleti díjon túl a bérbeadó által biztosított szolgáltatásokért:

- vízellátás és csatornahasználati díj
- felvonó-használati díj
- központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás
- gáz- és elektromos áram szolgáltatás
- házi szemét elszállítási díj
- kéményseprési díj
- rádió- és televízióadók vételéért a szolgáltatóval kötött külön megállapodásban rögzített díjat köteles fizetni.

12. §

(1) A bérlő a lakbért havonta egyösszegben legkésőbb a hó 15. napjáig köteles megfizetni.

(2) A lakbérfizetési kötelezettség a lakásbérleti jogviszony megszűnéséig tart, ha azonban a bérlő a lakást korábban visszaadja a bérbeadónak, az új bérlő beköltözésétől kezdődő időre már nem köteles lakbért fizetni.

13. §

E rendelet alkalmazott fogalmakon a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben meghatározottakat kell érteni.

Záró rendelkezések

14. §

(1) E rendelet 2017. április 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a rendelet hatályba lépésekor fennálló bérleti jogviszonyokra is alkalmazni kell.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a lakbérek megállapításáról szóló 6/1996. (02.01.) Kgy. sz. rendelet.

(3) Az önkormányzat a jelen rendelet alapján megállapított új lakbért legkésőbb a rendelet hatályba lépését követő 30 napon belül köteles a bérlővel közölni.

Megnevezés

méret

[2. számú melléklet](#)

118.57 KB

[1. sz. melléklet](#)

531.04 KB