

6/1996.(02.01.) Kgy. sz. rendelet¹

A lakbérek megállapításáról

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlése az 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
- a./ 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, használati díjat köteles fizetni. Ennek mértéke megegyezik az 1. sz. mellékletben meghatározott bérleti díj mértékével.
- /2/ Jogcím nélküli használat kezdetétől számított 6 hónap időtartam alatt a használati díj mértéke megegyezik az 1. sz. mellékletben meghatározott bérleti díj mértékével.
- /3/ 6 hónap elteltével a jogcím nélküli lakáshasználó az 1. sz. mellékletben meghatározott bérleti díj mértékének az ötszörösének, a 12. hónapot követően a bérleti díj tízszeres összegének megfizetésére kötelezhető.

¹ Módosította a 26/1998. (12.03) Kgy. sz., az 51/2003. (12.08.) Kgy. sz., az 59/2004. (11.30.) Kgy. sz., az 51/2006.(11.10.) Kgy. Sz., a 28/2007.(05.03.) Kgy. Sz. Rendelet, a 60/2007.(12.01.) Kgy., a 40/2008.(09.06.) Kgy., az 50/2008.(11.29.) Kgy., a 25/2009.(09.05.) Kgy. Rendelet, a 47/2010.(12.04.) önkormányzati rendelet, az 58/2011.(11.26.)Kgy. rendelet

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./ a lakás összes (lakó, főző, egészségügyi, közlekedő stb. helyiségei) területének a vakolt falsíkok közötti, a padlószint felett 1 m magasságban mért teljes területének az 1,9 m szabad belmagasságot elérő részét, továbbá

b./ a loggia és a zárt (fedett) és oldalról átlátásgátló módon kialakított erkély területének a felét, illetve

c./ a beépített bútorok által elfoglalt területet.

/3/ Az alapterület megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni a lakás belső lépcsője felső szintjének alapterületét.

A számított alapterületet 0,5 m²-ig lefelé, 0,5 m² felett felfelé kell kerekíteni.

/4/ A társbérleti lakásrészek alapterületének megállapításánál:

a./ az egyes társbértek által kizárólagosan használt helyiségek teljes területét, továbbá

b./ a közösen használt helyiségek területét az egyes társbértek 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. számú mellékletében meghatározottak alapulvételével kell megállapítani.

/2/ A lakás havi lakbérének összege a lakás-alapterület számításba vehető m²-ének 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 társbértek által kizárólagosan és más társbértekkel közösen használt helyiségek figyelembevételével megállapítható komfortfokozat helyett eggyel alacsonyabb komfortfokozatnak, de legalább komfort nélkülinek 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:

a./ 20 %-kal, ha a lakás alagsorban (a lakószoba padlószintje legalább 15 cm-rel, de a belmagasság 2/3-át meg nem haladó mértékben a terepszint alatt) van,

b./ 15 %-kal, ha a lakás a felvonó nélküli lakóépület IV. vagy ennél magasabb emeletén van,

c./ 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,
 - összkomfortos vagy komfortos, de fűtése szilárd (pl. szén, fa) vagy folyékony (olaj) fűtőanyagú berendezésekkel biztosított.
- /2/ A /1/ bekezdés a./-c./ pontjaiban alkalmazható csökkentés mértéke együttesen a 20 %-ot nem haladhatja meg.
- /3/ Ha a bérlő 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 bérlő és a bérbeadó közt létrejött megállapodás alapján a bérlő 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:
- a./ 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. § A nem szociális alapon bérbeadott önkormányzati bérlakások havi lakbérének mértékét a bérbeadó és a bérlő megállapodása határozza meg.

Ennek során a lakbér mértékét (1. sz. melléklet) szerinti mértéknél magasabban kell megállapítani, ez azonban a mérték tízszeresét nem haladhatja meg.

13. § /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.

14. § E rendelet alkalmazásában:

1./ A lakás olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

a./ helyiségei

b./ közművesítettsége

c./ melegvízellátása és

d./ fűtési módja

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

2./ Összkomfortos az a lakás, amely legalább

a./ 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, fürdőhelyiséggel, és WC-vel

b./ közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvízelvezetéssel)

c./ melegvízellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvízellátással, villanybojlerrel, gáz-, vízmelegítővel) és

d./ központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel) rendelkezik.

3./ Komfortos az a lakás, amely legalább

a./ 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, fürdőhelyiséggel, és WC-vel,

b./ közművesítettséggel,

c./ melegvízellátással és

d./ egyedi fűtési móddal (szilárd vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel) rendelkezik.

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

a./ 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá fürdőhelyiséggel, WC-vel

b./ közművesítettséggel (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 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, WC használatával, és

b./ egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint

c./ vízvétel lehetősége biztosított.

6./ Szükséglakás az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)

a./ alapterülete 6 m²-t meghaladja

b./ külső határoló fala legalább 12 cm vastag téglafal, vagy más anyagból épült, ezzel egyenértékű fal

- c./ ablaka, vagy üvegezett ajtaja van, továbbá
d./ fűthető és
e./ WC használata, valamint vízvétel lehetősége biztosított.
- 7./ A lakás helyiségei általában
a./ lakóhelyiségek: lakószoba, hálófülke, hall, étkező, lakóelőtér
b./ főzőhelyiségek: konyha, főzőfülke
c./ egészségügyi helyiségek: fürdőhelyiség (fürdőszoba, mosdó, zuhanyzófülke), WC
d./ közlekedőhelyiségek: előszoba, előtér, zárt veranda, átjáró, belépő (szélfogó)
e./ tárolóhelyiségek: éléskamra (lomkamra), öltözőszekrény, garderober
- 8./ Lakószoba az a helyiség, amelynek
a./ alapterülete a 6 m²-t 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 (folyosóra) nyílik
d./ melegpadlója van, továbbá
e./ fűthető
f./ legalább egy 2 m-es - ajtó- és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.
- 9./ Félszoba az olyan lakószoba, amelynek alapterülete a 12 m²-t nem haladja meg.
- 10./ Lakáshoz tartozó helyiségek általában:
a./ tüzelő tároló (fáskamra, pincerekesz), padlásrekesz.
- 11./ Jogcím nélküli lakáshasználó az, aki a lakását a bérbeadó hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja.

Záró rendelkezések

15. §² /1/ E rendelet 1999. március 01-jén lép hatályba.
Rendelkezéseit a rendelet hatályba lépésekor fennálló bérleti jogviszonyokra is alkalmazni kell.
- /2/ A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a 21/1994. (07. 04.) Kgy. számú, az önkormányzat tulajdonát képező bérlakások bérleti díjáról rendelkező rendelet.
- /3/ Az önkormányzat a jelen rendelet alapján megállapított új lakbért legkésőbb a rendelet hatályba lépését követő 15 napon belül köteles a bérlővel közölni. A lakbér közlésével egyidejűleg tájékoztatni kell a bérlőt a bérleti jogviszony tartamáról, a bérlőt és a bérbeadót megillető jogokról, illetve az Őket terhelő kötelezettségekről.

1. melléklet³

A lakás lakbére:

összkomfortos	336 Ft/hó/m ²
komfortos	260 Ft/hó/m ²
félkomfortos	127 Ft/hó/m ²
komfort nélküli	45 Ft/hó/m ²

² Módosította a 26/1998. (12.03) Kgy. sz. rendelet

³ Módosította az 51/2003. (12.08.) Kgy. sz., az 59/2004. (11.30.) Kgy. sz., az 51/2006.(11.10.) Kgy. Sz. , a 28/2007.(05.03.) Kgy. Sz. Rendelet, a 60/2007.(12.01.) Kgy. , a 40/2008.(09.06.) Kgy. , az 50/2008.(11.29.) Kgy., a 25/2009.(09.05.) Kgy. Rendelet, a 47/2010.(12.04.) önkormányzati rendelet, az 58/2011.(11.26.) kgy. rendelet

A bérleti díjak mértéke a piaci alapú bérbeadás vonatkozásában az alábbiak szerint alakul:
Lázár u. 10. szám alatti ingatlanban található lakások bérleti díja: 380 Ft/m²/hó
Andrássy út 28. szám alatti ingatlanban található lakások bérleti díja: 721 Ft/m²/hó

2. melléklet

Külön szolgáltatások díja:

- Felvonó használati díja: 40,- Ft/fő/hó, maximum: 160,- Ft/fő/hó
- A felvonó használati díjat külön jogszabályban meghatározott személyeknek (súlyos mozgáskorlátozott, stb.) nem kell fizetniük.
- Egyéb szolgáltatás esetén a bérbeadóval kötött megállapodás, illetőleg külön jogszabály irányadó.