

40/1995. (XII. 14.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet

az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérééről

XVIII. ker.Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 34. §-ában, valamint Budapest Fővárosi Közgyűlése 50/1955. (X. 20.) Föv. Kgy. rendeletében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja.

1. § (1) Az 1995. december 31. előtt megkötött lakásbérleti szerződéseknel, illetve a lakásbérleti jogviszony folytatása alapján kötött bérleti szerződésekkel a lakbér mértéke a lakás alapterülete és minősége (komfortfokozata) figyelembevételével: 44.- Ft/m²/ hónap

összkomfortos lakás esetében:	100 %
komfortos lakás esetében:	80 %
félkomfortos lakás esetében:	50 %
komfort nélküli lakás esetében:	0 %
szükség lakás esetében:	0 %

de bérleményenként minimum: 300 Ft/ hó.

(2) 1996. január 1-e utáni jogviszonyoknál a kért bérlemények esetében, amikor a bérlő nem szociális rászorultság alapján van kijelölve, az alaplakbér 25%-kal emelt összegét köteles fizetni.

2. § (1) Az 1. § szerint megállapított lakbér mértékét csökkenteni kell, ha

- a) az épület 15 éven belül nem részesült teljes felújításban
- b) az épület 25 éven belül nem részesült teljes felújításban
- c) a bérlemények felmérésével feltárt el nem végzett garanciális állagcsökkenések esetében

(2) a) a 2. § (1) bekezdés a) pont esetében:	5 %
b) a 2. § (1) bekezdés b) pont esetében:	10 %
c) a 2. § (1) bekezdés c) pont esetében:	5 %

(3) Az 1. § szerint megállapított lakbér mértékét csökkenteni kell, ha az alábbi tényezők közül együttesen legalább kettőnek a lakás megfelel:

- felvonó nélküli lakóépület IV. vagy ennél magasabb emeletén van,
- alagsorszobák padlószintje legalább 15 cm-rel a terepszint alatt van,
- a falazat nedves, szigetelése nem megfelelő,
- a lakás területén egy helyisége aládúcolt,
- a szoba padló magassága 3,8 m fölött van,
- a lakás nem rendelkezik lakószobával.

(4) A csökkentés mértéke az 1.§ szerint megállapított lakbér mértékének 5% -a.

(5) A több címen megállapított csökkentés mértéke az 1. § szerint megállapított alaplakbér 15%-át nem haladhatja meg.

(6) Az 1. § szerint megállapított lakbér mértékét növelni kell a lakás területi elhelyezkedése alapján az alábbi esetekben:

- a) Glóriett lakótelep: 5 %
- b) Alacska lakótelep: 5 %

c) Havanna garzonház: 5 %

(2) Az 1. § szerint megállapított lakbér mértéket növelni kell, ha az alábbi tényezők közül együttesen legalább kettőnek a lakás megfelel:

- olyan egy,- vagy kétlakásos lakóépületben van, amelyhez legalább 150 m² nagyságú udvar - vagy kertterület tartozik,

- olyan épületben van, amelyhez parkosított pihenésre, gyermekek tartózkodására alkalmas udvar tartozik,

- olyan épületben van, amelynek udvara vagy egyéb helyisége gépkocsik parkolására alkalmas,

- legfeljebb négy-lakásos épületben található,

- zárt, fűtött közlekedőből nyílik.

A növelés mértéke az 1. § szerint megállapított lakbér mértékének 5 %-a.

4. § (1) Az alanyi vételi joggal nem érintett önkormányzati lakások bérlői (olyan önkormányzati lakások, melyre a vételi jog gyakorlását a törvény kizárja) az 1. §-ban meghatározott lakbér mértékének 75%-át.

(2) Az alanyi vételi jogokkal élni nem tudó bérlők esetében, amennyiben vételi szándékukat előszerződésben kinyilvánítják, az alaplakbér mértékének 75%-át kell fizetni a tulajdonjog rendezéséig.

5. § (1) Azon önkormányzati tulajdonú lakások esetén, ahol a lakbér az önkormányzati lakás forgalmi értéhez kapcsolódóan kerül megállapításra, a lakbér havi összege a lakás forgalmi értékének 0,5-1,0%-ig terjedhet.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott módon bérbe adandó lakásoknál a pályázati felhívásban meg kell jelölni különösen az alábbiakat:

lakás címe, alapterülete, komfortfokozata és helyiségei, a lakás forgalmi értéke, a licitálás helye és időpontja, a licitáláson való részvétel feltételei, az induló lakásbérleti díj és a legmagasabb bérleti díj, az azonos ajánlatot tevők között a döntés szempontjai, stb.

(3) A nyilvános licitáláson a lakásbérleti jogát az a személy nyeri el, aki az (1) bekezdésben meghatározott mértéken belül a legmagasabb havi bérleti díj megfizetését vállalja.

(4) Amennyiben a legmagasabb bérleti díjat két vagy több személy vállalja, a leghosszabb időre előre egy-összegben befizetett bérleti díjat vállaló személy nyeri el a bérleti jogot.

(5) Ha a pályázaton egyenlő ajánlatot tevők közül a legkedvezőbb kiegészítő feltételeket vállaló személy visszalép, akkor az utána következő legkedvezőbb kiegészítő feltételeket vállaló személynek kell felajánlani a szerződéskötést.

6. § A Fővárosi Közgyűlés 35/1993. sz. rendelet alapján 1996. január 1. után szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek figyelembe vételével bérbe adott lakásoknál (szociális bérlakás) a bérleti díj mértéke az 1. §-ban meghatározott komfortfokozatnak megfelelő bérleti díj.

Az 1996. július 1. után jövedelmi és vagyoni feltételek figyelembevételével félkomfortos - komfort nélküli - szükséglakás - (szociális bérlakás) az alapbérleti díj mértéke.

Félkomfortos lakás: 50%

Komfort nélküli: 40%

Szükséglakás: 30% -a, de minimum 300.-Ft / hó.

7. § (1) A rendelet hatályba lépéséig az önkormányzati tulajdonú lakásoknál a lakás alapterülete és komfortfokozata szerint az eddigi díjtételeket kell alkalmazni az alábbi módon

összkomfortos lakás 22,00 Ft/m²

komfortos lakás 15,00 Ft/m²

ALAPRENDELET

félkomfortos lakás	7,50 Ft/m ²
komfort nélküli lakás	4,50 Ft/m ²
szükséglakás	2,40 Ft/m ²

8. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérét évente egy alkalommal lehet maximum 150%-kal emelni. Az emelés mértékét önkormányzati rendelet állapítja meg.

(2) A lakások bérbeadását végző szervezet a kihirdetés napját követő 30 napon belül köteles a bérlőt írásban értesíteni az újonnan fizetendő bérleti díj összegéről.

9. § (1) A rendelet a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel 1996. július 1-én lép hatályba.

(2) A rendelet 1. § (2) bekezdése és a 7. §-a 1996. január 1. napján lép hatályba.

(3) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a 7. § hatályát veszti.

B u d a p e s t , 1995. december 14.

Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna s.k.
j e g y z ő

Dr. Mester László s.k.
polgármester

INDOKOLÁS

1. § A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 34. §-a felhatalmazta a helyi önkormányzatokat a tulajdonukban álló lakások lakbérére mértékének a meghatározására. Budapest Főváros Közgyűlése 50/1995. (X. 20.) Főv. Kgy. rendeletében meghatározta azokat az alapelveket, amelyek figyelembe vételével az önkormányzatok megállapíthatják a lakásbérleti díj összegét. A Képviselő-testület a Fővárosi Közgyűlés rendeletébe foglaltak alapján differenciáltan határozta meg a különböző komfortfokozatú lakások lakbérét.

2. § Meghatározza azokat a körülményeket, amelyek fennállása esetén a lakásbérleti díj mértékét csökkenteni kell és egyúttal megállapítja a bérleti díj csökkentésének a mértékét is.

3. § Meghatározza azokat a körülményeket, amelyek fennállása esetén a lakásbérleti díj mértékét növelni kell, és egyúttal megállapítja a bérleti díj növelésének a mértékét is.

4. § A rendelet a fizetendő bérleti díj összegének meghatározásánál kedvezőbb bérleti díjat állapít meg azon lakások bérlőire nézve, akik a törvényi korlátozás miatt nem gyakorolhatják vételi jogukat az általuk bérelt lakásra nézve.

5. § A Fővárosi Közgyűlés rendelete lehetőséget ad arra, hogy a bérbeadó egyes lakások lakbérét a lakás forgalmi értékéhez viszonyítottan úgynevezett piaci alapon határozza meg. A szabályozás megállapítja a piaci alapon való bérbeadás feltételeit és a bérleti jog megszerzéséhez szükséges eljárás szabályait is.

6. § A bérbe adónak lehetősége van arra, hogy a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek figyelembevételével bérbe adott önkormányzati lakásoknál (szociális lakás) kedvezőbb feltételeket állapítson meg a bérleti díj tekintetében, mint az egyéb módon bérbe adott önkormányzati lakásoknál.

7. § Meghatározza a rendelet, hogy az újonnan megállapításra kerülő lakásbérleti díjak hatályba lépéséig milyen összegű bérleti díjat kell a bérlőknek fizetni.

8. § Megállapítja a lakbéremelés éves mértékének a felső határát és korlátozza az évenkénti emelés gyakoriságát, valamint meghatározza a bérbe adó részéről az új lakberek közlésével kapcsolatos eljárást.

ALAPRENDELET

9. § Meghatározza a rendelet hatályba lépésének az időpontját, amely figyelemmel van a bérlők anyagi teherviselő képességére is.

B u d a p e s t , 1995. december 14.

Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna s.k.
j e g y z ő

Dr. Mester László s.k.
polgármester