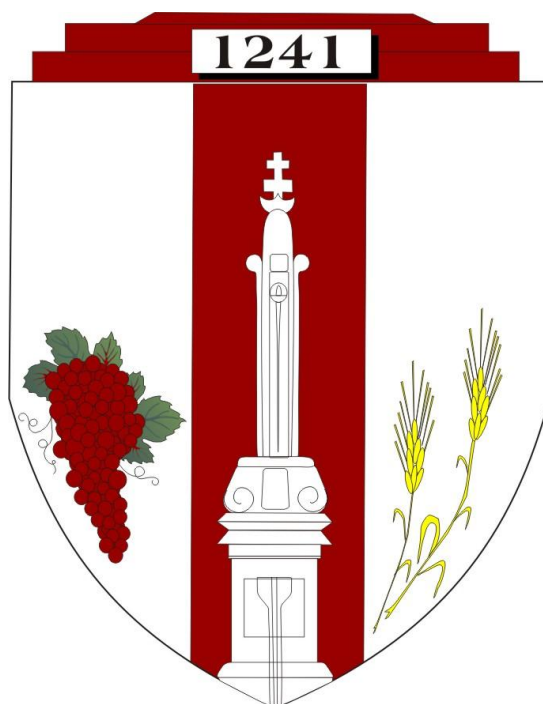


**Tárnok Nagyközség Önkormányzat
Képviselő-testületének**

**19/2008. (X.22.) számú
RENDELETE**



**A LAKBÉR MÉRTÉKÉRŐL és a
KÜLÖN SZOLGÁLTATÁSOK DÍJÁRÓL**

(Egységes szerkezetben)¹

¹ Módosította: 6/2009.(II.19.) sz. rendelet
Módosította: 14/2012.(V.25.) számú rendelet

Hatályos: 2009. március 1-től
Hatályos: 2012. június 1-jétől

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv. 34-35. §-ában kapott felhatalmazás alapján a lakbér mértékéről és a külön szolgáltatások díjáról az alábbi rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1. § A rendelet hatálya kiterjed Tárnok Nagyközség Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló lakásokra (továbbiakban: lakások).

Lakbérfizetési kötelezettség

2. § (1) A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a lakás használatáért a bérlő lakbért köteles fizetni.

(2) A bérlő a lakásbérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó helyiségeket és területeket, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket külön térítés nélkül jogosult használni.

(3) A lakbérfizetési kötelezettség attól az időponttól keletkezik, amikor a bérbeadó a lakást a lakásbérleti szerződésnek megfelelően átadta, és a lakás bérbeadó részére történő visszaadásáig áll fenn.

(4) A társbérleti lakások lakbérét a társbérlők között az általuk kizárólagosan használt helyiségek alapterületének arányában megosztva kell megállapítani.

(5) A lakbérfizetési kötelezettségnek a lakásbérleti szerződésben foglaltak szerint kell eleget tenni.

3. § (1) 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.

(2) Ha a bérlő a lakást saját költségén – bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyásával - mindennemű költség visszatérítés nélkül úgy alakította át, vagy korszerűsítette, hogy a lakás alapterülete vagy komfortfokozata megváltozott, e jogcímen a jogviszony időtartama alatt a lakbér nem módosítható.

(3) E rendelet hatályba lépését követően átalakítás, korszerűsítés, bővítés a bérbeadó előzetes hozzájárulása alapján az igazolt tényleges költségek mértékéig, a külön megállapodásban foglaltak szerinti költségtérítéssel történhet.

A lakbér megállapítása

4. § (1) A lakbért a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota, és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése szerint az 1. sz. mellékletben rögzített szempontok figyelembevételével kell megállapítani.

(2) A lakbér összege e rendeletben meghatározottak szerint módosítható.

A lakás alapterületének megállapítása

5. § (1)A lakás alapterületének megállapításakor a lakás helyiségeinek alapterületét kell számításba venni.

(2) Az alapterület megállapításánál figyelembe kell venni az alábbiakat:

- a) a lakás összes (lakó, főző, egészségügyi, közlekedő, tároló helyiségei) területének a vakolt falsíkok közötti, a padlószint felett 1 m magasságban mért teljes területének 1,9 m szabad belmagasságot elérő részét,
- b) a beépített bútorok által elfoglalt területet.

(3) Nem számítható be a helyiség alapterületébe:

- a) a falsíkokon kívül eső terület (ajtónál, ablaknál lévő beugrások, a 0,5 m²-nél kisebb alapterületű falfülkék),
- b) a falsíkokból kiugró falpillérek által elfoglalt terület,

(4) A társbérleti lakások alapterületének megállapításánál:

- a) az egyes társbérzők által kizárólagosan használt helyiségek teljes területét, továbbá
- b) a közösen használt helyiségek területét az egyes társbérzők által kizárólagosan használt helyiségek területének a lakás teljes területéhez viszonyított arányban kell számításba venni.

Lakbér mértéke

6. § (1) A ténylegesen fizetendő lakbér havi összege az 1 m²-re jutó lakbér és a lakás alapterület számításba vehető m²-ének szorzata.

(2)² A lakás 1 m²-re jutó lakbérét a rendelet 1. sz. melléklete alapján megállapított alaplakbér valamint a figyelembe vehető növelő és csökkentő tényezők összege adja, azonban a növelő és csökkentő tényezők együttesen nem haladhatják meg az alaplakbér 15 %-át.

(3) A lakbért legfeljebb évente egy alkalommal lehet megnövelni.

7. § (1)A piaci alapon bérbe adott lakások lakbérének mértékét jelen rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

(2) A szociális alapon bérbe adott lakások ténylegesen fizetendő lakbérének mértéke a piaci alapon bérbe adott lakások lakbérének negyede, míg a költség alapon bérbe adottaké a fele. A szociális lakás lakbérének mértéke megegyezik a költség alapon bérbe adott lakások lakbérével.

(3) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértéke úgy kerülhet megállapításra, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

² Módosította: 6/2009.(II.19.) sz. rendelet

Hatályos: 2009. március 1-től

(4) A piaci alapon bérebe adott lakás lakbérének mértéke úgy kerülhet megállapításra, hogy az önkormányzatnak az ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

Külön szolgáltatások díjai

8. § (1) A bérbeadót a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatásokért külön díj illeti meg, ennek mértékére és a díjért járó szolgáltatásokra a (2) és (3) bekezdés, illetőleg a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.

(2) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások általában a következők:

- a) rádió és televízió jelszolgáltatás (kábel televízió),
- b) háztartási hulladék elszállítása,
- c) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető,
- d) vízellátás és csatornahasználat (szennyvízszállítás) biztosítása
- e) központi fűtés, melegvíz szolgáltatás.
- f) a lakáshoz közvetlenül tartozó: víz- és csatorna használati díjat, a rádió és televízió jelszolgáltatási díjat (kábel televízió díj), a háztartási hulladék elszállításáért járó díjat a bérlő, vagy a bérbeadó közreműködésével, vagy a szolgáltatónak közvetlenül külön szerződés alapján fizeti meg.

(3) A külön szolgáltatások díjait lakóépületenként a ténylegesen felmerült költségek alapján kell meghatározni.

Záró rendelkezés

9. § Jelen rendelet 2008. november 1. napján lép hatályba.

Szolnoki Gábor
polgármester

Dr. Simon Mária
jegyző

Záradék:

A rendeletet a képviselő-testület a 2008. október 16-i ülésén fogadta el.

A rendelet kihirdetve: 2008. október 22.

Hatálybalépés: 2008. november 1.

A kihirdetés megtörtént igazolja: Jenei-Kiss Gergely jegyzői referens

Kifüggesztési záradék

Kifüggesztés napja: 2008. október 22.

Kifüggesztési levét napja:

A piaci alapon bérebe adott lakások alaplakbérének mértéke

900,-Ft/m²/hó⁴

A lakbért növelő tényezők és azok mértéke:

1	A lakás belterületen helyezkedik el:	+5 %
2	A lakás újonnan épült	+10 %
3	A lakás 10 éven belül felújításban részesült	+10 %
4	Az épület, amelyben a lakás található 10 éven belül felújításban részesült.	+5 %
5	A lakás az épület 2. vagy az alatti emeletén helyezkedik el	+5 %
6	A lakáshoz kert tartozik	+10 %
7	A lakáshoz kerthasználat tartozik	+5 %
8	A lakáshoz tartozóan gépkocsi-tárolási lehetőség (parkoló) biztosított	+5 %
9	A lakáshoz tartozóan fedett gépkocsi-tárolás biztosított	+10 %

A lakbért csökkentő tényezők és azok mértéke:

1	A lakáshoz központi fűtési vagy melegvíz-szolgáltató berendezéssel nem biztosított:	-10 %
2	A lakás 15 éven belül nem részesült felújításban:	-5 %
3	Az épület, amelyben a lakás található 15 éven belül nem részesült felújításban:	-5 %
4	A lakás az épület 3. vagy a fölötti emeletén helyezkedik el	-5 %

A növelő és csökkentő tényezőket úgy kell figyelembe venni, hogy azok együttes összege nem haladhatja az alaplakbér 15 %-át.

³ Módosította: 6/2009.(II.19.) sz. rendelet

Hatályos: 2009. március 1-jétől

⁴ Módosította: 14/2012.(V.25.) számú rendelet

Hatályos: 2012. június 1-jétől