

**34/2007. (X. 19.) Belváros-Lipótváros Önkormányzati rendelet
a tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről és a lakbértámogatásról**

A Belváros-Lipótváros, Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban tv.) 34. §.-ában kapott felhatalmazás alapján a Budapest Főváros Közgyűlésének 17/2006. (IV. 14.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: főv. kgy.) rendelkezéseire tekintettel a tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről és a lakbértámogatásról a következő rendeletet alkotja:

**I. Rész
Általános rendelkezések
A rendelet hatálya**

1. §

- (1) A rendelet hatálya az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra terjed ki, tekintet nélkül arra, hogy azok hol találhatóak.
- (2) A rendelet az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra már fennálló illetve azokra létrejövő lakásbérleti szerződésekre vonatkozik tekintet nélkül arra, hogy a szerződést az önkormányzat illetőleg jogelődje kivel kötötte.

Értelmező rendelkezések

2. §

- (1) A rendeletben nem szabályozott - a lakásokkal és a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos fogalmakra a tv. és a fővárosi rendelet előírásait kell alkalmazni.
- (2) A rendelet alkalmazása során az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló helyi önkormányzati rendeletben (továbbiakban: a bérbeadást szabályozó önkormányzati rendelet) foglaltaknak megfelelően a Polgármestert kell bérbeadónak tekinteni, még abban az esetben is, ha a bérbeadásról más döntött.
- (3) A rendelet alkalmazásában:
 - a) a lakás alapterületének megállapításánál a lakás összes (lakó-, főző-, egészségügyi-, közlekedő- és tároló) helyisége teljes területének az 1,90 méter szabad belmagasságot elérő részét, továbbá a loggia és a zárt (fedett és oldalról átlátást gátló módon kialakított) erkély területének a felét kell számításba venni. Ennek során a lakás belső lépcsőjén felső szintjének az alapterületét figyelmen kívül kell hagyni, s a számított alapterület 0.5 négyzetméter felett pedig felfelé kell kerekíteni.
 - b) a lakás helyiségei megállapításánál a vakolt falsíkok között - a padlószint felett egy méter magasságában - mért méreteket, továbbá a beépített bútorok által elfoglalt területet kell számításba venni. Nem szabad azonban a helyiség alapterületébe számítani a falsíkon kívül eső területet (az ajtóknál és ablakoknál lévő beugrásokat, a 0,5 négyzetméternél kisebb alapterületű falfülkéket stb.) és a falsíkokból kiugró falpillérek által elfoglalt területet.
 - c) félkomfortos az a lakás a tv. 91/A § 4. pontjában meghatározottakon kívül, amely a tv. hatálybalépése előtt került bérbeadásra ilyen komfortfokozatú besorolással.
- (4) A bérlő a lakbért a lakás (a lakás helyiségei) teljes alapterületének használatáért, köteles fizetni. A bérlő és a vele együttlakó személyek a lakáshoz tartozó helyiségeket és területeket,

továbbá a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket külön térítés nélkül jogosultak használni, kivéve, ha e rendelet más szabályt tartalmaz.

(5) A társbérletben használt lakások esetében a lakbért az egyes társbérlők között megosztva - kell megállapítani.

A társbérleti lakásrészek alapterületének megállapításánál:

a) az egyes társbérlők által kizárólagosan használt helyiségek teljes területét, továbbá

b) a közösen használt helyiségek területét az egyes társbérlők által kizárólagosan használt helyiségek területének a lakás teljes területéhez viszonyított arányában kell számításba venni.

II. Rész

A lakbérek mértéke

3.§

(1) Szociális lakásbérlet esetén a -lakás alapterülete és minősége (komfortfokozata) után növelő illetve csökkentő tényezőkkel nem rendelkező- lakás havi alaplakbére 2008 évben:

<i>a)</i> összkomfortos lakás esetén:	173– Ft/négyzetméter
<i>b)</i> komfortos lakás esetén:	139– Ft/négyzetméter
<i>c)</i> félkomfortos lakás esetén:	69,– Ft/négyzetméter
<i>d)</i> komfort nélküli lakás esetén:	53,– Ft/négyzetméter
<i>e)</i> szükséglakás esetén:	40,– Ft/négyzetméter

(2) A szociális lakásbérletre jogosultak körét a bérbeadást szabályozó önkormányzati rendelet határozza meg.

(3) A lakásbérleti szerződésben a szociális alaplakbért úgy kell meghatározni, hogy az (1) bekezdésben 2008. évi alaplakbérként meghatározott összeget évenként (először 2009- évben) a KSH által előző évre meghatározott szolgáltatói árindex mértékével emelni kell.

Kedvezményes lakbér

4.§

(1) A kedvezményes lakbér mértéke a lakás forgalmi értékének 0,1%-a /hó, amennyiben a bérlő és a vele együtt lakók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg családban élő esetében az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a négyszeresét, egyedülálló kérelmező esetében a négy és félszeresét.

(2) A kedvezményes lakbér mértéke a lakás forgalmi értékének 0,2%-a /hó, amennyiben a bérlő és a vele együtt lakók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg családban élő esetében az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének ötszörösét, egyedülálló kérelmező esetében öt és félszeresét.

(3) A bérlő jövedelme alapján a kedvezményes lakbér mértékét a bérbeadó évente vizsgálja felül a bérlő adatszolgáltatása alapján és a bérleti díj felülvizsgálat eredményétől függően a jelen rendeletben foglaltak szerint a bérleti díj változhat.

Piaci lakbér

5.§

(1) A piaci bérletként bérbe adott lakások esetében a lakbér mértéke a lakás forgalmi értékének 0,3%-a/hó.

(2) Ha bérbeadást szabályozó önkormányzati rendelet a bérbeadás feltételeként a jövedelmi viszonyokhoz igazodó lakbér megfizetését írja elő és a bérlő és a vele együtt lakók egy főre jutó havi nettó jövedelme eléri vagy meghaladja a 4. § (2) bekezdésében meghatározott összeget, a lakás bérleti díja ez esetben a (1) bekezdésben meghatározott piaci lakbér.

(3) A bérbeadást szabályozó önkormányzati rendelet alapján piaci bérletként történő bérbeadás esetén a piaci lakbér mértékét a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság, vagy az Egészségügyi, Szociális és Lakás Bizottság javaslatára a Polgármester csökkentheti a 3.§ bekezdésében meghatározott mértékig.

(4) A bérbeadást szabályozó önkormányzati rendelet alapján piaci bérletként történő bérbeadás esetén, amennyiben a bérlő olyan élethelyzetbe kerül, hogy a jövedelme alapján a 4.§ szerinti kedvezményes lakbérre lenne jogosult, a bérlő kérelmére a Polgármester dönt a piaci lakbér helyett a kedvezményes lakbér fizetéséről.

Költségelví lakbér

6.§

(1) A bérbeadást szabályozó önkormányzati rendelet alapján költségelví bérletként történő bérbeadás esetében költségelví bérleti díjnak fedeznie kell az adott bérlakás üzemeltetésének és felújításának költségeit. A bérlőnek a bérleti díj mellett a bérbeadó által biztosított külön szolgáltatások díját is meg kell fizetnie.

(2) A költségelví bérleti díj mértéke a bérleti díj fizetésének első évében, az adott lakásra eső teljes beruházási költség 2 %-ánál kevesebb nem lehet. Az adott lakásra vonatkozó lakbér mértékét a Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottság javaslatára a Polgármester határozza meg.

(3) Ha a (2) bekezdés szerinti bérleti díj a lakás és az épület üzemeltetésének költségeit nem fedezi, a bérleti díjat olyan mértékben kell növelni, hogy az megegyezzen a lakás üzemeltetési és a lakásra eső épületrész üzemeltetési költségekkel.

(4) Az első bérleti év után meg kell állapítani a lakás és az épület fenntartásának üzemeltetésének, karbantartásának költségeit, figyelembe véve a felújításra tervezett költségeket is, és ennek alapján a bérleti díjat ismét meg kell határozni.

7. §

Valamennyi bérleti szerződésnek tartalmaznia kell azt a kikötést, hogy a jelen rendelet szerint meghatározott és a szerződésben rögzített bérleti díj minden év április 1-én emelkedik a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett szolgáltatói árindex mértékével növekszik.

A lakbér mértékét növelő tényezők

8. §.

A lakás fekvése szerint 10%-kal növelni kell annak a lakásnak a lakbérét, melynek legalább 1 lakószobája Dunára néző ablakkal rendelkezik.

A lakbér mértékét csökkentő tényezők

9. §.

(1) A bérlő kérelmére - a lakás épületeken belüli fekvése, közművekkel való ellátottsága, fűtémódja, illetőleg a ház állapota alapján - csökkenteni kell az egyes indokok után zárójelben megadott mértékben.

- a) alagsorban (a lakószoba padlószintje legalább 15 cm-rel, de a belmagasság 2/3-át meg nem haladó mértékben a terepszint alatt) van (10%).
- b) három- vagy ennél többszintes lakóépület földszintjén, vagy I. emeletén van és a valamennyi lakószoba ablaka az épület zárt udvarára néz, (5%).
- c) felvonó nélküli lakóépület IV. vagy ennél magasabb emeletén van, (10%).
- d) a komfortfokozatra megállapított feltételeknek megfelel, de a lakásban konyha (főzőfülke) helyett főzőszekrény vagy fürdőszoba helyett zuhanyozó (mosdó-) fülke van, (5%).
- e) összkomfortos vagy komfortos, de közlekedő helyiség nincs, (5%).
- f) összkomfortos és fűtése szilárd tüzelés etage kazánal biztosított, (5%).
- g) olyan épületben található, mely 15 évnél régebben épült illetve részesült teljes felújításban, (10%).

(2) Az (1) bekezdés alapján alkalmazható csökkentés mértéke együttesen is legfeljebb 20% lehet.

(3) Ha a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen (pl.: a lakás aládúcolt, egészségre ártalmas, nedves) e helyzet fennállásának időtartamára a bérlő a megállapított lakbér mérséklését kérheti. A kérelem elbírálása a bérbeadó jogköre.

(4) Az (1) és (3) bekezdés szerinti mérséklés mértéke együttesen az 50%-ot nem haladhatja meg.

(5) A társbérleti lakásrészt az egész lakás fűtési módja, melegvízellátása és közművesítettsége, valamint a társbérlő által kizárólagosan és a más társbérlőkkel közösen használt (főző- és egészségügyi) helyiségek figyelembevételével megállapítható komfortfokozatnál eggyel alacsonyabb komfortfokozatúnak, legalább azonban komfort nélkülinek kell tekinteni.

(6) Ha a társbérleti lakásrészhez főzőhelyiség használata nem biztosított, a lakásrészt ilyen esetben is komfort nélkülinek kell tekinteni.

A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díjai.

10. §

A lakás bérlője az e rendelet alapján megállapított lakbéren felül köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások ellenértékét is. A külön szolgáltatások közül a központi fűtés, melegvízellátás valamint a televízió és rádióantennák biztosításának költségei a Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő ZRt. átirata alapján kerülnek megállapításra. A víz-csatornadíj mértékét, és a háztartási szemétszállítás díját a hatályos központi jogszabályok előírásai alapján kell megállapítani, felvonóval rendelkező épületek esetén pedig a földszinti lakásbérlemények bérlőit kivéve lakásokként 120.-Ft./hó felvonó használati díjat kell a bérlőnek fizetnie.

A lakbér módosítás

11. §

Az e rendelet alapján megállapításra került lakbér módosítására a bérleti szerződés megkötését követően a lakás alapterületében vagy komfortfokozatában illetőleg a lakbér mértékét csökkentő tényezőkben előállt változás esetén egyedi kérelem alapján a Polgármester jogosult.

A lakbér mértékének megállapítása

12. §

Ha a bérleti szerződés a rendelet hatálybalépése után jön létre, a bérlő által fizetendő lakbért a rendelet alapján kell meghatározni.

III. Rész
A lakbértámogatás
13. §

Önkormányzati lakbértámogatásra jogosultak az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérlői - illetőleg bérlőtársai önállóan is a rájuk eső lakbérmértéket illetően - az alábbi feltételek együttes fennállása esetén:

- a) A lakásokban együtt lakó családtagok egy főre jutó átlagos havi nettó jövedelme a támogatás iránti kérelem benyújtását megelőző évben nem haladta meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 3 szorosát.
- b) A lakásban együtt lakó családtagok nem rendelkeznek olyan, forgalomképes ingó vagy ingatlan vagyonnal, melynek együttes forgalmi értéke meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 300 szorosát.
- c) A lakás szobaszáma az együttlakó családtagokra figyelemmel a bérbeadást szabályozó önkormányzati rendeletben meghatározott lakásigény mértékének felső határát legfeljebb 1 lakószobával haladja meg.

A támogatást kizáró feltételek
14. §

A 13. §-ban rendeletben meghatározott feltételek fennállása esetén sem biztosítható támogatás annak a kérelmezőnek aki:

- a) lakását részben vagy egészben albérlet, ágybérlet útján vagy más módon hasznosítja.
- b) a támogatás iránti kérelmében olyan valótlan adatot közöl, amely számára jogosulatlan előnyt jelentene.

A támogatás mértéke
15. §

- (1) Amennyiben a lakásban együtt lakó családtagok egy főre jutó átlagos nettó havi jövedelme a támogatás iránti kérelem benyújtását megelőző évben nem haladta meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének két és félszeresét, abban az esetben a lakbértámogatás mértéke az 1995. XII. 31-én érvényes lakbér növekedésének 100%-a.
- (2) Amennyiben a lakásban együtt lakó családtagok egy főre jutó átlagos nettó havi jövedelme a támogatás iránti kérelem benyújtását megelőző évben nem haladta meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének háromszorosát, abban az esetben a lakbértámogatás mértéke az 1995. XII. 31-én érvényes lakbér növekedésének 50%-a.
- (3) Az (1)-(2) bekezdésekben foglalt támogatások vissza nem térítendőek.

A támogatás iránti kérelem elbírálása, folyósítása
16. §

- (1) A támogatás folyósítására vonatkozó bérbeadói nyilatkozatban ki kell kötni a támogatás összegének a Ptk-ban magánszemélyek pénztartozásainak esetére megállapítható kamataival együttes visszafizetését abban az esetben, ha megállapítást nyer, hogy kizáró ok áll fenn.
- (2) A támogatás folyósítására az indokolatlan pénzforgalom elkerülése érdekében nem a kérelmező részére való átutalással kerül sor, hanem a lakbérbeszerzéssel megbízott szerv

részére küldött értesítéssel, mely alapján a bérlő által ténylegesen fizetendő lakbér összege a támogatással csökkentett mértékben kerül megállapításra.

Záró rendelkezések

17. §

(1) E rendelet kihirdetése napján lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2) Szociális lakásbérlet esetén a -lakás alapterülete és minősége (komfortfokozata) után növelő illetve csökkentő tényezőkkel nem rendelkező- lakás havi alaplakbérét 2007 évben a többször módosított 2/1996.(II.15.) Belváros-Lipótváros önkormányzati rendelet 3.§ -a alapján kell megállapítani.

(3) Ezen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg -a (2) bekezdésbe foglalt §. kivételével - a 2/1996. (II. 15.), 7/1997. (III. 12.) a 1/2000. (I. 13.), a 2/2002. (I.21.), 7/2002. (II.14.), 4/2003. (I. 27.), 36/2003. (XI. 24.), a 24/2004. (V.24.), 33/2005. (XI.03.), 14/2006. (IV.18.), 21/2007. (VI.06.) Belváros-Lipótváros önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik.

(4) Belváros – Lipótváros, Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló- többször módosított- 30/2007. (IX.19.) számú rendelete 3. számú mellékletében felsorolt hatáskörök az e rendeletben foglaltak szerint módosulnak.

Rogán Antal
polgármester

Dr. Rónaszéki László
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet a Polgármesteri Hivatal hirdetőabláján történő kifüggesztéssel 2007. október 19. napján kihirdetésre került. A kihirdetés időtartama 30 nap.

Dr. Rónaszéki László
jegyző