

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat
Képviselő-testületének
4/2008. (II.22.) számú
R E N D E L E T E

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások
lakbérének mértékéről**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a lakások és a helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 34. §-ának (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján – figyelemmel a Fővárosi Közgyűlés 17/2006. (IV.14.) számú rendeletében foglaltakra – az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről a következő önkormányzati rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1. §

(1) Jelen rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra (a továbbiakban: lakás), illetve azok bérlőire terjed ki.

(2) Jelen rendelet alkalmazása során lakás alatt a ténylegesen lakás céljára használt, de eredetileg nem lakás céljára szolgáló helyiséget is érteni kell.

(3) Jelen rendelet alkalmazása során bérlőn a bérlőtársat, a társbérlőt és a lakást jogcím nélkül, illetve bármely más jogcímen használót is érteni kell.

2. §

Jelen rendelet hatálya nem terjed ki arra a lakásra, amelyet a bérlő teljes egészében nem lakás céljára használ. Az ilyen lakás bérleti díjának mértékére és megállapításának módjára a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A lakbérfizetési kötelezettség

3. §

A bérlő a lakás használatáért, továbbá a szerződés keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásokért – ide nem értve a Lakástörvény szerinti külön szolgáltatásokat - lakbért köteles fizetni.

4. §

A lakások lakbérének mértékét

- a) szociális helyzet alapján, vagy
- b) költségelven, vagy
- c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembe vételével kell megállapítani (a továbbiakban: lakbér-kategóriák).

A lakbér mértéke

5. §

(1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján a következő:

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetében | 220,- Ft/m ² ; |
| b) komfortos lakás esetében | 190,- Ft/m ² ; |
| c) félkomfortos lakás esetében | 101,- Ft/m ² ; |
| d) komfort nélküli lakás esetében | 68,- Ft/m ² ; |
| e) szükségülakás esetében | 53,- Ft/m ² . |

(2) A félkomfortos-, a komfort nélküli- és a szükségülakás csak az (1) bekezdésben meghatározott mértékű lakbérrel adható bérbe.

(3) Ha külön önkormányzati rendelet eltérően nem rendelkezik, az (1) bekezdésben meghatározott mértékű lakberek alkalmazásával kell bérbe adni

- az Önkormányzat döntése alapján szolgálati jelleggel bérbe adott lakásokat;
- nyugdíjasházi lakásokat;
- fiatalok garzonházában lévő lakásokat.

(4) A (3) bekezdés b) és c) pontja szerinti lakások vonatkozásában a Képviselő-testület döntése alapján a lakbér mérsékelhető.

6. §

(1) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján a következő:

- | | |
|---------------------------------|---------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetében | 400,- Ft/m ² ; |
| b) komfortos lakás esetében | 340,- Ft/m ² . |

(2) Az (1) bekezdés szerint kell meghatározni a pályázati úton elnyert állami támogatás felhasználásával megvalósított költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbérének mértékét is, kivéve azt az esetet, ha a bérleti szerződés alapján más lakbér-kategóriát kell alkalmazni.

7. §

A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján a következő:

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetében | 1.140,- Ft/m ² ; |
| b) komfortos lakás esetében | 1.140,- Ft/m ² . |

A lakbért módosító tényezők

8. §

(1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérét a bérlő kérelmére – a lakás rossz minőségére és a lakóépület leromlott műszaki állapotára figyelemmel - legfeljebb 20 %-kal csökkenteni lehet,

ha az épület 25 évnél régebben épült és 25 éven belül nem részesült teljes felújításban.

(2) Az (1) bekezdés szerinti lakbér csökkentésről a Népjóléti és Lakásügyi Bizottság dönt. Ezen lakbér csökkentés legfeljebb a lakásállomány 3 %-a vonatkozásában adható meg.

(3) Nincs helye a lakbér csökkentésének, ha a lakás rossz minősége a bérlő magatartására vezethető vissza.

9. §

(1) A szociális helyzet alapján bérebe adott lakás lakbérét 20 %-kal növelni kell:

- a) ha a lakás egy, illetve kétlakásos épületben van;
- b) zöldövezeti, kertes lakás esetében.

(2) Több lakbért növelő tényező együttes fennállása esetében azokat külön-külön figyelembe kell venni.

A külön szolgáltatások díja

10. §

(1) A bérlő a lakbéren felül köteles a bérbeadónak megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben - vagy más megállapodásukban - meghatározott külön szolgáltatások díját is (a továbbiakban: külön szolgáltatások díja).

(2) A külön szolgáltatások díját - önkormányzati rendeletek, illetőleg más jogszabályok keretei között - a bérbeadó, illetve a bérbeadó megbízásából a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő vagyonekezelő szervezet (a továbbiakban együtt: bérbeadó) állapítja meg.

11. §

A külön szolgáltatások díjának mértékét – a 12. §-ban foglaltak alapján – a felhasználás és a mindenkor érvényes árviszonyok figyelembe vételével kell megállapítani.

12. §

(1) Társasházban levő lakás esetében a külön szolgáltatások díjának mértékét a társasházközösség által alkalmazott számítási módszer alapján, a társasház által közölt adatok figyelembe vételével kell megállapítani.

(2) A nem társasházban levő lakások esetében a külön szolgáltatások díjának mértékét az előző évben ténylegesen felmerült felhasználás adatai, valamint a tárgyidőszakra érvényes árak alapján - a tulajdonostársak eltérő megállapodása hiányában – a tulajdoni hányadok arányában kell megállapítani. A számítás során az épületben lakásonként el nem különíthetően mért (számított) adatokból a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre eső hányadot figyelmen kívül kell hagyni.

13. §

(1) A közüzemi szolgáltatók, illetve a díj beszedésére jogosult szervezetek (a továbbiakban együtt: szolgáltatók) által a bérlő részére közvetlenül számlázott közüzemi szolgáltatások díját a bérlő a szolgáltatók részére köteles megfizetni.

(2) Amennyiben a távhőszolgáltatás díját a szolgáltató a bérbeadó felé számlázza, úgy azt a bérbeadó áthárítja a szolgáltatást ténylegesen igénybe vevő bérlőre.

14. §

(1) A külön szolgáltatásokért járó díj nemfizetésének, vagy késedelmes megfizetésének jogkövetkezményei megegyeznek a lakbér nemfizetésének, vagy késedelmes megfizetésének jogkövetkezményeivel.

(2) Az (1) bekezdés szerinti jogkövetkezményeket, így különösen a bérleti szerződés felmondásának szabályait akkor is alkalmazni kell, ha a szolgáltatók által a bérlő részére közvetlenül számlázott közüzemi szolgáltatások díját - így különösen a távhőszolgáltatás díját - a bérlő a szolgáltatók részére nem fizeti meg és emiatt a bérbeadónak a meg nem fizetett díjakért – külön jogszabály előírásai szerint - a szolgáltatók felé helytállási kötelezettsége vagy bármilyen felelőssége (fizetési kötelezettsége) keletkezik.

(3) A bérbeadó által a (2) bekezdés szerint a szolgáltatók felé megfizetett összeget a szolgáltatást ténylegesen igénybe vevő bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni. Ezt a rendelkezést akkor is alkalmazni kell, ha a szolgáltató a díjakat közvetlenül a Bérbeadó felé számlázta ki.

A fizetési kötelezettség közlése

15. §

A lakbér mértékét és változását a bérbeadó írásban közli a bérlővel.

16. §

(1) A bérbeadó a külön szolgáltatások díját – társasház esetében - a társasházi közös költségek változásával együtt, azzal megegyező időpontban módosítja.

(2) A bérbeadó a külön szolgáltatások díjának változásáról és annak időpontjáról a soron következő számlával egyidejűleg értesíti a bérlőt, egyben ezzel együtt kiszámlázásra kerül a változás időpontjától az értesítés megküldéséig esedékessé vált összeg, illetve esetleges csökkenés esetén a különbözet jóváírásra kerül,

A fizetési kötelezettség teljesítése

17. §

A bérlő a lakbért és a külön szolgáltatások díját (a továbbiakban együtt: fizetési kötelezettség) együttesen köteles megfizetni.

18. §

A fizetési kötelezettség a lakásbérleti jogviszony létrejöttének napjától, illetve a jogcím nélküli lakáshasználat kezdő napjától esedékes, és a lakásbérleti jogviszony megszűnésének napjáig, illetve a lakás tényleges visszaadásának napjáig áll fenn.

19. §

A fizetési kötelezettségének a bérlő havonta, előre, egy összegben, - a bérbeadó által közölt eltérő fizetési határidő hiányában - legkésőbb a tárgyhónap 15. napjáig köteles eleget tenni.

20. §

- (1) A fizetési kötelezettség a bérlőt terheli.
- (2) A bérlőtársakat a fizetési kötelezettség egyetemlegesen terheli.
- (3) A lakást jogcím nélkül használó által fizetendő használati díj mértékének megállapítására is a lakbérre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni a külön rendeletben meghatározott egyéb előírások figyelembe vételével.

21. §

A lakbér és a külön szolgáltatások díjának beszedéséről - a 13. § (1) bekezdése szerinti közüzemi díjak kivételével - a bérbeadó gondoskodik.

Vegyes rendelkezések

22. §

Az adott lakás lakbér-kategóriába való besorolásáról – a bérbeadásról hozott döntéssel egyidejűleg – a vonatkozó jogszabályok előírásainak figyelembe vételével a lakás bérbeadásáról döntést hozó szerv (személy) dönt. A döntés meghozatalakor – a külön rendeletben foglaltak szerint - figyelemmel kell lenni a leendő bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetére is.

23. §

(1) A lakásbérleti jogviszony (lakásbérleti szerződés) önkormányzati érdekből történő

a) cserelakás biztosítása melletti közös megegyezéssel való megszüntetése, vagy

b) cserelakás felajánlása melletti bérbeadói felmondása

esetében a bérlő részére – a felek eltérő megállapodása hiányában - a korábbival azonos lakbér-kategóriába tartozó lakást kell bérbe adni.

(2) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott esetben csak magasabb lakbér-kategóriába tartozó lakás bérbe adására van lehetőség, úgy az Önkormányzat a bérlő részére – amennyiben ezt a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzete indokolta teszi – lakbértámogatást nyújt, melynek mértéke megegyezik - a cserelakásra számított - a két lakbér-kategória szerinti lakbér összegének a különbözetével.

24. §

(1) A lakberek mértékét – a vonatkozó jogszabályok előírásainak, illetve a 6. § (2) bekezdésében említett lakások vonatkozásában az Önkormányzat által vállalt kötelezettségek figyelembe vételével – az Önkormányzat évente felülvizsgálja.

(2) A 6. § (2) bekezdésében említett lakások lakbérével kapcsolatban, így különösen a lakbérekből származó bevételek felhasználásával kapcsolatban figyelemmel kell lenni az Önkormányzat által e körben vállalt kötelezettségekre is.

25. §

A jelen rendeletben foglaltak végrehajtásáról – jelen rendelet eltérő rendelkezése hiányában – a polgármester gondoskodik.

Záró és átmeneti rendelkezések

26. §

A jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Lakástörvény, valamint az Önkormányzat vonatkozó rendeleteinek rendelkezései az irányadóak.

27. §

(1) Ez a rendelet 2008. március 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit első alkalommal a 2008. március havi lakberek vonatkozásában kell alkalmazni.

(2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti

- a) az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló – többször módosított – 28/1995. (XII.27.) számú önkormányzati rendelet;
- b) a költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbérének megállapításáról és mértékéről szóló 21/2000. (XI.06.) számú önkormányzati rendelet;
- c) az önkormányzati érdekből végrehajtott lakáscserék elősegítéséről szóló 3/2003. (III.12.) számú önkormányzati rendelet;
- d) a fiatalok garzonházában lévő bérlakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 14/2001. (VI.01.) számú önkormányzati rendelet 22. §-ának (2) bekezdése.

28. §

(1) Mindazon lakások vonatkozásában, amelyek a jelen rendelet hatályba lépésekor nem piaci alapon, illetve nem költségelven meghatározott lakbérrel voltak bérbe adva, a 2008. március 1. napjától érvényes lakbért – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - az 5. § (1) bekezdésében meghatározott mértékek szerint kell megállapítani.

(2) Amennyiben a jelen rendelet hatályba lépésekor a bérleti szerződés szerint érvényes lakbér meghaladja az adott lakbér-kategóriára a jelen rendelet alapján megállapítandó mértéket, úgy azt 2008. március 1. napjával 14 %-kal kell megemelni.

