

**Budapest Főváros Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének
1/1996. (I. 18.) sz. rendelete
a Terézvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbér-
megállapításáról**

Módosítások:

- a) 11/1996. (IV. 12.) ör.
- b) 18/1996. (VI. 28.) ör.
- c) 33/1996. (XII. 16.) ör.
- d) 30/1997. (X. 31.) ör.
- e) 35/1997. (XI. 21.) ör.
- f) 1/1999. (I. 22.) ör.
- g) 25/1999. VI. 30.) ör.
- h) 32/2000. (XI. 24.) ör.
- i) 39/2006. (XI. 20.) ör.
- j) 40/2007. (XII.22.) ör.
- k) 12/2008. (III. 31.) ör.
- l) 35/2009. (XI. 30.) ör.
- m) 6/2011. (II. 28.) ör.
- n) 46/2013. (XII. 19.) ör.

/2014. II. 1 -

A Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Kt.) a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény felhatalmazása alapján - a Budapest Főváros Közgyűlésének 17/2006. (IV.14.) Főv. Kgy. rendeletének keretei között – az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbér-megállapításáról a következő rendeletet alkotja.¹

A rendelet hatálya

- 1. §** A rendelet hatálya a Terézvárosi Önkormányzat tulajdonában álló minden lakásra kiterjed.

A lakbér-megállapítás elvei

- 2. §** (1) A lakások bérleti díja lehet:
- a) szociális helyzet alapján kialakított (a továbbiakban: szociális bérleti díj)
 - b) költség elv alapján megállapított (a továbbiakban: költségalapú bérleti díj)
 - c) piaci alapú bérleti díj (a továbbiakban: piaci bérleti díj)
- (2) A lakbér mértékének meghatározási alapja a komfortos komfortfokozatú lakás.
- (3) A szociális helyzet alapján bérbeadott lakás lakbérét – az Ltv. 13. § (2) bekezdése

¹ módosította a 35/2009. (XI. 30.) ör., hatályos 2009. XII. 1. napjától

figyelembe vételével - az Ltv. 34. § (2) bekezdése és a 17/2006. (IV.14.) Föv.Kgy. rendelet alapján úgy kell megállapítani, hogy a lakbér fedezetet nyújtson a bérbeadót terhelő kötelezettségek teljesítésére, úgy, mint az épület karbantartásával és a központi berendezések üzemeltetésével, felújításával, a közös használatú helyiségek állagának megőrzésével, az ilyen helyiségekben keletkezett hibák kijavításával, valamint a közös használatú területek tisztántartásával, megvilágításával kapcsolatos feladatok elvégzésére és költségeinek viselésére. A bérlőnek a lakbér mellett a bérbeadó által biztosított külön szolgáltatások díját is meg kell fizetnie.

- (4) A költségelven bérbeadott lakás lakbérének fedeznie kell a bérbeadó önkormányzatnak az épület karbantartásával, az épület központi berendezéseinek üzemképes állapotának biztosításával, felújításával, valamint a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos munkák költségeit.
- (5)² A piaci alapon bérbe adott lakások lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy tartalmazza mindazon, a Terézvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások működtetésével, fenntartásával kapcsolatos költségeket is, amelyek a (3)-(4) bekezdések szerinti lakbérképzés során nem vehetők figyelembe, és az így képzett lakbér bevételéből nyereség is képződjön. A lakbér mértéke nem lehet kevesebb a költségalapú lakbér mértéke és legalább 10 %-nak megfelelő nyereség együttes összegénél.
- (6) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét, annak alapvető jellemzői, így különösen a lakás mindenkori komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota, a lakás épületen belüli fekvése, továbbá a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások figyelembevételével kell meghatározni.

A lakbérfizetési kötelezettség

3. § (1) Az önkormányzati lakás bérlője a lakás használatáért lakbért köteles fizetni.

- (2) A lakás lakbére ellenében az Önkormányzat - társasház esetén a tulajdoni hányadának arányában - köteles gondoskodni
 - a) az épület karbantartásáról,
 - b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
 - c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről,
 - d) az épületben lévő felvonó használhatóságáról,
 - e) a kapu nyitásáról-zárásáról,
 - f) a közös használatra szolgáló területek és helyiségek tisztán tartásáról és megvilágításáról (közvilágítás),
 - g) kéménytisztításról,
 - h) közös helyiségek kártevő-mentesítéséről/.

4. § (1) A lakás bérlője az általa bérelt önkormányzati lakásra megállapított lakbéren felül a külön szolgáltatások ellenértékét köteles megtéríteni. Ezek tartalmát külön jogszabályok, szerződések, illetve megállapodások tartalmazzák.

(2) Külön szolgáltatások a következők:

- a) a vízellátás és csatornahasználat (a Terézvárosi Önkormányzat hatályos víz-és csatornarendelete szerint),
- b) a szemétszállítás,

² módosította a 46/2013. (XII. 19.) ör. 1.§, hatályos 2014. február 1. napjától

- c) a központi fűtés és melegvízellátás (jogszabály szerint),
 - d) a rádió- és televízióadók vételének biztosítása,
 - e) kaputelefon,
 - f) a közös helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető,
 - g) a 3. § (2) bekezdésben fel nem sorolt egyéb szolgáltatások (külön megállapodás szerint).
- (3) Társasházban lévő önkormányzati bérlakás esetén a (2) bekezdésben meghatározott külön szolgáltatásokért a bérlő legalább olyan összegű díjat köteles fizetni a bérbeadónak, mint amennyit az önkormányzati bérlakás után az Önkormányzat a társasháznak fizet.
- (4) A bérlő a lakásbérleti szerződés keretében külön díjat nem köteles fizetni
- a) a lakáshoz tartozó helyiségek (fáskamra, pincerekesz, padlásrekesz),
 - b) közös használatra szolgáló helyiségek (mosókonyha, szárító helyiség, közös fürdőszoba, közös mosdó, közös WC, gyermekkocsi- és kerékpártároló helyiség, közös pince, padlástérség),
 - c) a közös használatra szolgáló területek (kapualj, folyosó, függőfolyosó, udvar) használatáért.
- (5)³ A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. a Fővárosi Közgyűlés 26/2013. (VI. 18.) Főv. Kgy. rendeletében meghatározott közszolgáltatást végző szervezet, vagy az általa megbízott díjbeszedő számlája szerinti közszolgáltatási díjat az önkormányzati lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője részére bérleményenként állapítja meg és szedi be.
- (6) hk.

A lakbér mértéke

5. § (1)⁴A havi lakbér mértéke – növelő és csökkentő tényezők figyelembe vétele nélkül – a lakás összes hasznos alapterülete, komfortfokozata és minősége után a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetében:

a) összkomfortos	406,- Ft/m ² /hó,
b) komfortos	325,- Ft/m ² /hó,
c) félkomfortos	212,- Ft/m ² /hó,
d) komfort nélküli	163,- Ft/m ² /hó,
e) szükséglakás	131,- Ft/m ² /hó.

- (2) A lakbér teljes összegét - a kerekítés szabályai szerint - forintra kerekítve kell megállapítani.
- (3) Az (1) bekezdésben foglaltak szerint megállapított lakbér mértékét a rendelet mellékletében megjelölt övezetben található lakások esetében 10 %-kal növelni kell.
- (4)⁵ Az (1) bekezdésben foglaltak szerint megállapított lakbér mértéke a Képviselő-testület döntésétől függően évente egyszer módosítható a 2. § (3) bekezdésében meghatározott feladatokat érintő szolgáltatói árindex változásának figyelembe vételével.

³ módosította a 46/2013. (XII. 19.) ör. 2.§, hatályos 2014. február 1. napjától

⁴ módosította a 46/2013. (XII. 19.) ör. 3.§, hatályos 2014. február 1.napjától

⁵ módosította a 46/2013. (XII. 19.) ör. 4.§, hatályos 2014. február 1.napjától

6. § (1) Az 5. § (1) bekezdése szerint megállapított lakbér mértékét 20 %-kal csökkenteni kell a lakóépület állapota alapján, ha az épület 25 éven belül nem részesült teljes felújításban.
- (2) Az 5. § (1) bekezdése szerint megállapított lakbér mértékét csökkenteni kell a lakás épületen belüli fekvése alapján:
- a) alagsorban (a lakószoba padlószintje legalább 15 cm-rel, de a belmagasság 2/3-át meg nem haladó mértékben a terepszint alatt) van, 10 %-kal;
 - b) három- vagy több emeletes lakóépületek földszintjén vagy I. emeletén van, és valamennyi lakószoba ablaka az épület zárt udvarára vagy szomszédos épület 6 m-nél közelebb lévő tűzfalára néz, 10 %-kal;
 - c) felvonó nélküli épület IV. vagy annál magasabb emeletén van, 10 %-kal.
- A félemeletet mindkét esetben egész emeletként kell számításba venni.
- (3) Az (1) és (2) bekezdés alapján alkalmazható csökkentés mértéke együttesen nem haladhatja meg a 30 %-ot.
- (4) Ha a lakás használata, annak különösen kedvezőtlen műszaki állapota miatt (aládúcolt, egészségre ártalmas módon nedves vagy gombafertőzött) korlátozott, ezen állapot fennállásának időtartamára a megállapított lakbért - a bérlő ilyen kérése nélkül is - köteles a bérbeadó mérsékelni
- ha a lakás aládúcolt 10 %-kal,
 - ha a lakás nedves, egészségre ártalmas 10 %-kal,
 - ha a lakás könnyező házigombával fertőzött 10 %-kal.
- (5) Ha a lakás országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától mért 50 m távolságon belül fekvő épületben van, a megállapított lakbért 10 %-kal mérsékelni kell.
- (6) Ha az épületen olyan felújítás folyik, melynek munkálatai (zaj, lakás megközelítésének problémái stb.) nehezítik az ott lakók lakhatási feltételeit - és a felújítás várható időtartama a 6 hónapot meghaladja -, a megállapított lakbért a munkálatok teljes időtartamára 30 %-kal csökkenteni kell.
- (7) A (3)--(6) bekezdések szerinti csökkentések mértéke együttesen nem haladhatja meg az 50 %-ot.
7. § (1) Az olyan lakást, amely pincében, illetőleg alagsorban helyezkedik el, eggyel alacsonyabb komfortfokozatúnak, de legalább komfort nélkülinek kell minősíteni.
- (2) A társbérletben használt lakások esetében a lakbért az egyes társbérlők között megosztva kell megállapítani.
- (3) A társbérleti lakrész komfortfokozatát a társbérlő által kizárólagosan és más társbérlőkkel közösen használt helyiségek figyelembevételével megállapítható komfortfokozatnál eggyel alacsonyabb komfortfokozatúnak, de legalább komfort nélkülinek kell minősíteni.
- (4) 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.
- (5) Ha a lakás társbérleti jelleg/e/ megszűnik, a lakbért az egész lakás komfortfokozatának megfelelő mértékben kell megállapítani.
- (6) Amennyiben a megüresedett társbérleti lakrész nagysága a visszamaradt

társbérlo lakásigényét meghaladja, úgy számára a piaci alapon bére adható lakások bérbeadására vonatkozó szabályok szerint lehet a társbérleti lakrészt bére adni.

8. § A lakbér összegét módosítani kell, ha a lakás alapterületében vagy komfortfokozatában, illetőleg a lakbér mértékét növelő-csökkentő tényezőkben változás következik be.

9. § Ha a bérlő a lakást - a bérbeadóval kötött megállapodás alapján - saját költségén, visszatérítés nélkül úgy alakítja át vagy korszerűsíti, hogy a lakás alapterülete vagy komfortfokozata megváltozik, e címen a lakbér a lakásbérleti jogviszony megszűnéséig nem módosítható.

10. § (1) A lakás jogcím nélküli használója használati díjat köteles fizetni.

(2) A jogszabályban meghatározott eseteket kivéve a használati díj a lakásra az e rendelet hatálybalépésekor megállapítható bérleti díj tízszereséig terjedhet.

A költségalapú bérleti díj⁶

10/A §⁷ (1) A költségalapú 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 havi lakbér mértéke a lakás összes hasznos alapterülete, komfortfokozata és minősége után a költségelven bére adott lakás esetében:

a) összkomfortos	809,- Ft/m ² /hó,
b) komfortos	789,- Ft/m ² /hó,
c) félkomfortos	648,- Ft/m ² /hó,
d) komfort nélküli	569,- Ft/m ² /hó,
e) szükséglakás	501,- Ft/m ² /hó.

(3) Az (2) bekezdésben foglaltak szerint megállapított lakbér mértéke a Képviselő-testület döntésétől függően évente egyszer módosítható a 2. § (4) bekezdésében meghatározott feladatokat érintő szolgáltatói árindex változásának figyelembe vételével.

A piaci alapú bérleti díj⁸

10/B §⁹ (1) A piaci bérleti díj havi mértéke nem lehet kevesebb, mint a mindenkori költségalapú bérleti díj mértéke és legalább 10 %-ának megfelelő nyereség együttes összege.

(2) A havi lakbér mértéke a lakás összes hasznos alapterülete, komfortfokozata és minősége után a piaci alapon bére adott lakás esetében:

a) összkomfortos	895,- Ft/m ² /hó,
b) komfortos	867,- Ft/m ² /hó,
c) félkomfortos	713,- Ft/m ² /hó,
d) komfort nélküli	626,- Ft/m ² /hó,

⁶ módosította a 46/2013. (XII. 19.) ö.r. 5.§, hatályos 2014. február 1. napjától

⁷ módosította a 46/2013. (XII. 19.) ö.r. 5.§, hatályos 2014. február 1. napjától

⁸ módosította a 46/2013. (XII. 19.) ö.r. 6.§, hatályos 2014. február 1. napjától

⁹ módosította a 46/2013. (XII. 19.) ö.r. 6.§, hatályos 2014. február 1. napjától

e) szükséglakás

551,- Ft/m²/hó.

- (3) Az (2) bekezdésben foglaltak szerint megállapított lakbér mértéke a Képviselő-testület döntésétől függően évente egyszer módosítható a 2. § (5) bekezdésében meghatározott feladatokat érintő szolgáltatói árindex változásának figyelembe vételével.

Értelmező rendelkezések¹⁰

10/C. §¹¹ E rendelet alkalmazásában:

1. 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 lépcsője felső szintjének az alapterületét figyelmen kívül kell hagyni, s az alapterület számításánál a kerekítés szabályait kell alkalmazni;
2. a lakás helyiségei megállapításánál a vakolt falsíkok között – a padlószint felett 1 méter magasságban – mért méreteket, továbbá a beépített bútorok által elfoglalt területet kell figyelembe venni (kivéve az ajtóknál és ablakoknál lévő beugrásokat, a 0,5 négyzetméternél kisebb alapterületű falfülkéket stb.);
3. fenntartás: az üzemeltetés és a karbantartás;
4. üzemeltetés: a lakás és a közös használatra szolgáló helyiségek (területek) rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások biztosítása, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, házfelügyelői, házmesteri szolgáltatások megszervezése, a 3. §. (2) bekezdésében foglalt bérbeadói kötelezettségek teljesítése;
5. karbantartás: a lakás és a közös használatra szolgáló helyiségek (területek) állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje.

A karbantartás lehet:

- a) hibaelhárítás, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése,
 - b) időszerű karbantartás, amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti, vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb 6 hónapon belüli megszüntetése,
 - c) tervszerű karbantartás, amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka.
6. felújítás: az ingatlan egészére, illetőleg egy, vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási, építési, szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot – megközelítőleg, vagy teljesen – visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével, vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik.

¹⁰ beiktatta a 46/2013. (XII. 19.) ör. 7.§, hatályos 2014. február 1. napjától

¹¹ beiktatta a 46/2013. (XII. 19.) ör. 7.§, hatályos 2014. február 1. napjától

- 11. §** A rendeletben szereplő övezeti besorolást a rendelet melléklete tartalmazza.
- 12. §** (1) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Ltv. és a 17/2006. (IV.14.) Fővárosi Közgyűlési rendelet előírásait kell alkalmazni.
(2) hk.
- 13. §** A rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, a lakbéremelésre vonatkozó rendelkezéseket 1996. február 1-től kell alkalmazni.

dr. Borsány György
polgármester

dr. Váriné dr. Kőnig Edit
jegyző

a Budapest Főváros Terézváros Önkormányzata 1/1996. (I. 18.) sz. rendelethez

ÖVEZETI BESOROLÁS

10 % mértékű lakbérnöveléshez)

A Városligeti fasor páros oldala – a Felső erdősor – a Kodály körönd – az Andrássy út – a Bajza utca – a Szondi utca – a Munkácsy Mihály utca – a Lendvay utca – és a Dózsa György út által határolt terület.

(Kivéve: a Dózsa György úti, a Felső erdőszori, a Benczúr utca Bajza utcáig terjedő szakasza mindkét oldalán, a Bajza utcától a Dózsa György útig a páratlan oldalon lévő épületek, továbbá a Szondi utcai épületek.)

¹² *hatályon kívül helyezte a 35/2009. (XI. 30.) ö.r., hatálytalan 2009. XII. 1. napjától*