

**Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének
46/2013. (XII. 19.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló
lakások lakbér-megállapításáról szóló 1/1996. (I. 18.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

A Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében, és 86. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján – a Budapest Főváros Közgyűlésének 17/2006. (IV. 14.) Főv. Kgy. rendeletének keretei között – az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbér-megállapításáról szóló 1/1996. (I. 18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) módosításáról a következő rendeletet alkotja.

1. § A R. 2. §-ának (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(5) A piaci alapon bérbbe 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.

2. § A R. 4. §-ának (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(5) 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.

3. § A R. 5. §-ának (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(1) A havi lakbér mértéke – növelő és csökkentő tényezők figyelembe vétele nélkül – a lakás összes hasznos alapterülete, komfortfokozata és minősége után a szociális helyzet alapján bérbbe 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."

4. § A R. 5. §-ának (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(4) 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.

5. § A R. 10/A. §-át megelőző fejezet címe és a 10/A. §-a helyébe a következő

rendelkezés lép:

A költségalapú bérleti díj

10/A. § (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 bérbe 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.

6. § A R. 10/B. §-át megelőző fejezet címe és a 10/B. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

A piaci alapú bérleti díj

10/B. § (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 bérbe 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,
e) szükséglakás	551,- Ft/m ² /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.

7. § A R. 10/B. §-ának rendelkezéseit követően kiegészül a következő fejezet címmel és új 10/C. §-sal:

Értelmező rendelkezések

10/C. § 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 padlósínt 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 közösségei 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.

8. § E rendelet 2014. február 1. napján lép hatályba

Budapest, 2013. december 6.

Hassay Zsófia
polgármester

dr. Mogyorósi Sándor
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2013. dec. 19. napján kihirdetésre került. A közzététel időtartama 15 nap.

dr. Mogyorósi Sándor
jegyző