

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2011. (.....)
önkormányzati rendelete

az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről

(T E R V E Z E T)

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) E rendelet hatálya a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra (a továbbiakban: lakás) és azok bérlőire terjed ki.

(2) E 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.

2. §

E rendelet alkalmazása során

- a) lakás alatt a ténylegesen lakás céljára használt, de eredetileg nem lakás céljára szolgáló helyiséget,
 - b) bérlőn a bérlőtársat, a társbérlőt és a lakást jogcím nélkül, illetve bármely más jogcímen használót
- is érteni kell.

2. A lakbérfizetési kötelezettség

3. §

A bérlő az e rendeletben meghatározott mértékben és módon köteles a bérbeadó részére lakbért fizetni.

4. §

(1) A lakbér megállapítása során alkalmazható lakbér-kategóriák:

- a) szociális helyzet alapján megállapított lakbér (5. §),
- b) költségelven megállapított lakbér (6. §),
- c) piaci alapon megállapított lakbér (7. §).

(2) Az adott lakásra irányadó, illetve az adott bérlő esetében alkalmazandó lakbér-kategóriát – az e rendeletben foglaltakon túlmenően - a lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: lakásrendelet) előírásai szerint kell meghatározni.

3. 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 400,- Ft/m²,
- b) komfortos lakás esetében 340,- Ft/m²,
- c) félkomfortos lakás esetében 170,- Ft/m²,
- d) komfort nélküli lakás esetében 113,- Ft/m²,
- e) szükséglakás esetében 85,- Ft/m².

(2) A félkomfortos-, a komfort nélküli- és a szükséglakás csak a szociális helyzet alapján megállapított lakbér alkalmazásával adható bérbe.

(3) A szociális helyzet alapján megállapított lakbér alkalmazásával kell bérbe adni a nyugdíjasházi lakásokat is.

(4) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően a fiatalok garzonházában lévő lakások lakbérének havi mértéke 130,- Ft/m².

6. §

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

- a) összkomfortos lakás esetében 500,- Ft/m²,
- b) komfortos lakás esetében 425,- Ft/m².

7. §

(1) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján nem lehet kevesebb, mint:

- a) összkomfortos lakás esetében 900,- Ft/m²,
- b) komfortos lakás esetében 900,- Ft/m².

(2) A bérbeadó és a bérlő – a lakás adottságaira tekintettel - az (1) bekezdésben meghatározottnál magasabb mértékű lakbérben is megállapodhatnak.

4. A lakbért módosító tényezők

8. §

(1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérét (5. § (1) bekezdés) 30 %-kal csökkenteni kell,

- a) a lakás minősége alapján
 - aa) a félkomfortos-, a komfort nélküli- és a szükséglakás esetében,
 - ab) ha a lakásban csak az elektromos áram vagy a háztartási tüzelőolaj az egyetlen lehetséges fűtési mód.
- b) a bérlő szociális helyzete alapján, ha a bérlő az Önkormányzatnak a szociális rászorultságtól függő pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátásokról szóló – többször módosított - 23/2003. (VII.16.) számú rendelete (a továbbiakban: szociális rendelet) alapján valamely rendszeres szociális ellátásban (a továbbiakban: szociális ellátás) részesül, ide nem értve a lakásfenntartási támogatást és a lakbértámogatást.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott több lakbért csökkentő tényező együttes fennállása esetében azok közül csak egyet – elsősorban az a) pontban foglaltakat - lehet figyelembe venni.

9. §

(1) A 8. § (1) bekezdés b) pontja szerinti kedvezményt a bérlő kérelmére kell megállapítani. A kérelemhez csatolni kell a szociális ellátást megállapító határozat másolatát. A kedvezmény a jogosultság megállapítása esetében a kérelem benyújtását követő hónapra esedékes lakbértől kezdődően vehető figyelembe.

(2) A 8. § (1) bekezdés b) pontja szerinti kedvezmény a bérlőt a szociális ellátás folyósításának az erről szóló határozatban meghatározott időtartamára illeti meg. A kedvezmény időtartamának lejártát megelőzően a bérlő ismételten kérheti annak megállapítását, ha továbbra is szociális ellátásban részesül vagy azt részére ismételten megállapították.

(3) Amennyiben a bérlő

- a) a kedvezmény (2) bekezdés szerinti időtartamának lejártát megelőzően nem kéri annak ismételt megállapítását, vagy a kérelméhez nem nyújtja be a szükséges igazolásokat, illetve
- b) részére a szociális ellátás folyósítását bármely oknál fogva megszüntetik,

úgy a következő hónaptól kezdődően a 8. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott kedvezményt már nem veheti igénybe.

(4) Amennyiben a bérlő a kedvezmény ismételt megállapítására irányuló kérelmét késedelmesen, az előzőleg megállapított kedvezmény időtartamának lejártát követően nyújtja be, úgy részére a kedvezmény ismételten csak a kérelem benyújtását követő hónaptól kezdődően állapítható meg.

10. §

Ha a bérlő a 8. § (1) bekezdésében meghatározott valamely lakbért csökkentő kedvezményt jogosulatlanul vette igénybe, úgy őt a jogosulatlanul igénybe vett összeg késedelmi kamatokkal növelt összegének visszafizetésére kell kötelezni.

11. §

(1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke - a 8. § (1) bekezdésében meghatározott kedvezményeket és a szociális rendeletben meghatározott lakbértámogatást is figyelembe véve - nem lehet kevesebb, mint:

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetében | 280,- Ft/m ² , |
| b) komfortos lakás esetében | 238,- Ft/m ² , |
| c) félkomfortos lakás esetében | 119,- Ft/m ² , |
| d) komfort nélküli lakás esetében | 79,- Ft/m ² , |
| e) szükséglakás esetében | 60,- Ft/m ² . |

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak alól kivételt képez az 5. § (4) bekezdésében és a szociális rendelet 36/C. § (4) bekezdésében meghatározott eset.

5. A külön szolgáltatások díja

12. §

A bérlő - a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben és az e rendeletben meghatározott módon - a lakbéren felül köteles a bérbeadónak megtéríteni a külön szolgáltatások díját is.

13. §

A külön szolgáltatások díjának mértékét - a 14. §-ban foglaltak alapján - a felhasználás és a mindenkori árviszonyok figyelembe vételével kell megállapítani.

14. §

(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 -

közös tulajdonú épület esetében 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.

15. §

(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 – jogszabály vagy a bérbeadóval (tulajdonossal) kötött megállapodás alapján - a bérbeadó felé számlázza, úgy azt a bérbeadó, mint külön szolgáltatást, illetve külön szolgáltatás díját áthárítja a szolgáltatást ténylegesen igénybe vevő bérlőre.

16. §

(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 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.

6. A lakáshasználati díj

17. §

(1) A lakást jogcím nélkül használó személy az e rendeletben meghatározott mértékben és módon köteles megfizetni a lakáshasználati díjat.

(2) A lakást jogcím nélkül használó személy a lakáshasználati díjon felül köteles megfizetni a lakásra megállapított külön szolgáltatás díját is.

18. §

(1) Amennyiben a lakást jogcím nélkül használó személy korábban a lakás bérlője volt, úgy a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig a lakáshasználati díj mértéke megegyezik az általa korábban fizetett lakbér összegével.

(2) Amennyiben a lakást jogcím nélkül használó személy korábban nem volt bérlő, úgy a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig a lakáshasználati díj mértéke megegyezik

- a) összkomfortos és komfortos lakás esetében az adott lakásra költségelven megállapított lakbér összegével,
- b) más lakás esetében az adott lakásra az 5. § (1) bekezdés c)-e) pontja alapján megállapított lakbér összegével,

(3) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a lakást jogcím nélkül használó személy által fizetendő lakáshasználati díjat – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – a lakásra a (2) bekezdés alapján megállapított lakáshasználati díj kétszeresének megfelelő összegre kell emelni. Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó az emelést megelőzően a (2) bekezdés szerint meghatározott összegnél magasabb mértékű lakáshasználati díjat fizetett, úgy az emelés során ezt az összeget kell a kétszeresére felemelni.

19. §

(1) A lakást jogcím nélkül használó személy a 8. § (1) bekezdésében meghatározott lakbért csökkentő kedvezményeket nem veheti igénybe.

(2) A lakáshasználati díjra egyebekben a lakbérre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

7. A fizetési kötelezettség közlése

20. §

(1) A lakbér mértékét és változását a bérbeadó írásban közli a bérlővel.

(2) Amennyiben a bérlő e rendelet alapján lakbérkedvezményre vagy a szociális rendelet alapján lakbértámogatásra jogosult, úgy a bérlővel a kedvezmény (támogatás) nélküli lakbér összegét, illetve a kedvezmény (támogatás) összegét is közölni kell.

21. §

(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,

8. A fizetési kötelezettség teljesítése

22. §

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

(2) 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.

23. §

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.

24. §

(1) A fizetési kötelezettség a bérlőt terheli.

(2) A bérlőtársakat a fizetési kötelezettség egyetemlegesen terheli.

25. §

(1) E rendelet végrehajtásáról a polgármester gondoskodik.

(2) A lakbérek és a külön szolgáltatások díjának megállapításáról, közléséről és beszedéséről – e rendelet keretei között - a bérbeadó az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: UV Zrt.) útján gondoskodik.

(3) A 8. § (1) bekezdésében meghatározott kedvezmények megállapításáról a polgármester gondoskodik.

(4) A (2) bekezdésben foglaltak érdekében a 8. § (1) bekezdésében meghatározott kedvezményre, illetve a szociális rendelet alapján lakbértámogatásra jogosult bérlők személyében, továbbá a lakbértámogatás összegében bekövetkezett változásokról a polgármester minden hónap 1. napjáig tájékoztatja az UV Zrt.-t.

9. Záró rendelkezések

26. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglaltakra is figyelemmel - 2012. március 1. napján lép hatályba.

(2) A 28. § (2) és (3) bekezdése szerinti kérelmeket 2012. január 1. napjától lehet benyújtani.

27. §

(1) Az e rendeletben meghatározott lakbéreket – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel - első alkalommal a 2012. március havi lakberek vonatkozásában kell alkalmazni.

(2) Amennyiben a piaci alapon bérbe adott lakás lakbére e rendelet hatályba lépésekor meghaladja a 7. § (1) bekezdésében meghatározott mértéket, úgy a lakbért továbbra is az e rendelet hatályba lépését megelőzően megállapított összegben kell megfizetni.

28. §

(1) A 8. § (1) bekezdés b) pontja szerinti kedvezmény 2012. március 1. napjától vehető igénybe.

(2) Amennyiben a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérlője 2012. január 1. napján szociális ellátásban részesül, úgy a 8. § (1) bekezdés b) pontja szerinti kedvezményt 2012. márciusától csak akkor veheti igénybe, ha az erre vonatkozó kérelmét a szükséges igazolásokkal együtt 2012. február 20. napjáig benyújtja.

(3) Amennyiben a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérlője részére a szociális ellátást 2012. január vagy február hónapjában állapítják meg, úgy a 8. § (1) bekezdés b) pontja szerinti kedvezményt 2012. márciusától csak akkor veheti igénybe, ha az erre vonatkozó kérelmét a szükséges igazolásokkal együtt a határozat kiadását követő 15 napon belül, de legkésőbb 2012. február 29. napjáig benyújtja.

(4) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások azon bérlői, akik

- a) a (2) vagy (3) bekezdés szerinti kérelmüket az ott meghatározott határidőben nem nyújtják be vagy kérelmüket elutasították, illetve
- b) a 8. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott kedvezmény igénybe vételére nem jogosultak,

2012. március 1. napjától kezdődően az 5. § (1) bekezdése szerinti lakbért kötelesek megfizetni.

(5) Amennyiben a bérlő a (2) vagy (3) bekezdés szerinti kérelmét elkészítve nyújtja be, úgy részére a kedvezményt csak a 9. § (1) bekezdése szerinti időponttól, de legkorábban 2012. április 1. napjától kezdődően lehet megállapítani.

29. §

A polgármester a 8. § (1) bekezdésében meghatározott kedvezményre, illetve a szociális rendelet alapján lakbértámogatásra jogosult bérlők személyéről, továbbá a lakbértámogatás összegéről az UV Zrt.-t első alkalommal 2012. március 1. napjáig tájékoztatja.

30. §

Mindazon lakások vonatkozásában, amelyek e rendelet hatályba lépésekor nem piaci alapon, illetve nem költségelven meghatározott lakbérrel vannak bérbe adva, a lakbért a jelenlegi bérleti jogviszony fennállásáig - a lakásrendelet eltérő rendelkezése hiányában - továbbra is a szociális helyzet alapján megállapított lakbérre vonatkozó, az e rendeletben meghatározott szabályok szerint kell megállapítani. Ebben az esetben a lakbér-megállapítás alapja az 5. §-ban meghatározott lakbérmérték.

31. §

E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 4/2008. (II.22.) számú önkormányzati rendelet.

Dr. Vitáris Edit
jegyző

Wintermantel Zsolt
polgármester