

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
40/2011. (XII.19.)  
önkormányzati rendelete

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről**

(módosításokkal egységes szerkezetben)<sup>1</sup>

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.

---

<sup>1</sup> Módosította a 22/2012. (IV.2.), a 7/2013. (III.1.), a 43/2013. (XII.2.), a 15/2014. (V.30.), a 10/2015. (II.27.), a 12/2015. (III.27.), a 31/2015. (XI.27.), a 4/2016. (II.26.), a 11/2016. (IV.28.) és a 19/2017. (VI.30.) önkormányzati rendelet

#### 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 420,- Ft/m<sup>2</sup>,
- b) komfortos lakás esetében 357,- Ft/m<sup>2</sup>,
- c) félkomfortos lakás esetében 170,- Ft/m<sup>2</sup>,
- d) komfort nélküli lakás esetében 113,- Ft/m<sup>2</sup>,
- e) szükséglakás esetében 85,- Ft/m<sup>2</sup>.

(2) félkomfortos-, a komfort nélküli- és a szükséglakásokat elsősorban a szociális helyzet alapján megállapított lakbérék alkalmazásával kell bérbeadni.

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

(4) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően a fiatalok garzonházában lévő lakások lakbérének havi mértéke 136,- Ft/m<sup>2</sup>.

#### 6. §

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

- a) összkomfortos lakás esetében 525,- Ft/m<sup>2</sup>,
- b) komfortos lakás esetében 446,- Ft/m<sup>2</sup>,
- c) félkomfortos lakás esetében 213,- Ft/m<sup>2</sup>,
- d) komfort nélküli lakás esetében 142,- Ft/m<sup>2</sup>,
- e) szükséglakás esetében 106,- Ft/m<sup>2</sup>.

#### 7. §

(1) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján – az (1a) bekezdésben meghatározott kivétellel - nem lehet kevesebb, mint:

- a) összkomfortos lakás esetében 945,- Ft/m<sup>2</sup>,
- b) komfortos lakás esetében 945,- Ft/m<sup>2</sup>.

(1a) A bérbeadó és a bérlő (leendő bérlő) abban is megállapodhatnak, hogy amennyiben e bérlő a piaci alapon bérbe adott lakásban az (1) bekezdés alapján számított egy évi lakbér összegét meghaladó értékű, a lakhatás feltételeinek

biztosítását célzó igazolt beruházást hajt végre, úgy a fizetendő lakbér összegét – a beruházás nagyságrendjéhez igazodó időtartamra – az (1) bekezdésben foglaltakhoz képest legfeljebb 40 %-kal csökkentik.

(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 bérbé 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) (hatályon kívül helyezve)

(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. §**

(hatályon kívül helyezve)

##### **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 bérbé adott lakás lakbérének havi mértéke - a 8. § (1) bekezdésében meghatározott kedvezményeket figyelembe véve - nem lehet kevesebb, mint:

- |                                   |                           |
|-----------------------------------|---------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetében   | 294,- Ft/m <sup>2</sup> , |
| b) komfortos lakás esetében       | 250,- Ft/m <sup>2</sup> , |
| c) félkomfortos lakás esetében    | 119,- Ft/m <sup>2</sup> , |
| d) komfort nélküli lakás esetében | 79,- Ft/m <sup>2</sup> ,  |
| e) szükséglakás esetében          | 60,- Ft/m <sup>2</sup> .  |

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak alól kivételt képez az 5. § (4) bekezdésében meghatározott eset.

#### **4/A. A lakbér felülvizsgálata**

##### **11/A. §**

(1) Határozatlan időtartamú bérleti jogviszony esetében, amennyiben a lakás lakbére a szociális helyzet alapján került megállapításra, úgy a szociális helyzet

alapján megállapított lakbér alkalmazására való jogosultságot két évente felül kell vizsgálni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti felülvizsgálat során azt kell vizsgálni, hogy a bérlő és a vele együtt lakó személyek, a felülvizsgálat időpontjában megfelelnek-e a szociális helyzet alapján történő bérbeadás alapjául szolgáló, a lakásrendeletben meghatározott jövedelmi és vagyoni feltételeknek. A felülvizsgálat során nem kell vizsgálni a lakás szobaszámára és alapterületére vonatkozó feltételeket.

#### 11/B. §

(1) Amennyiben a 11/A. § szerinti felülvizsgálat időpontjában fennállnak a szociális helyzet alapján történő bérbeadás alapjául szolgáló, a lakásrendeletben meghatározott jövedelmi és vagyoni feltételek, úgy a lakás lakbérére – a (3) bekezdésben meghatározott kivételekkel - továbbra is a szociális helyzet alapján kerül megállapításra.

(2) Amennyiben a 11/A. § szerinti felülvizsgálat időpontjában nem állnak fenn a szociális helyzet alapján történő bérbeadás alapjául szolgáló, a lakásrendeletben meghatározott jövedelmi és vagyoni feltételek, úgy a lakás lakbérét – a felülvizsgálatot követő hónap első napjától kezdődően - a költségalapon megállapított lakbér alkalmazásával kell meghatározni.

(3) A felülvizsgálatot követő hónap első napjától kezdődően a lakbért akkor is a költségalapon megállapított lakbér alkalmazásával kell meghatározni, ha a felülvizsgálat időpontjában

- a) a bérlő a lakás hasznosításával összefüggésben a nyugdíjminimum összegét meghaladó havi jövedelemhez jut, vagy
- b) a bérlőnek a lakás bérleti jogra vonatkozóan tartási vagy életjáradéki szerződése áll fenn.

#### 11/C. §

(1) A 11/A. § szerinti felülvizsgálatot – a határidő lejártát megelőzően legalább 30 nappal – a bérlő köteles a bérbeadónál kezdeményezni a lakbér-kategória megállapításának alapjául szolgáló jövedelmi és vagyoni körülményeket alátámasztó okiratok és igazolások benyújtásával. A kérelem benyújtásának kötelezettségére és annak időpontjára a bérlő figyelmét a bérleti szerződés megkötésekor vagy a lakbér felülvizsgálatakor írásban fel kell hívni.

(2) Amennyiben a bérlő a felülvizsgálat iránti kérelmét vagy az annak alapjául szolgáló igazolásokat az (1) bekezdésben meghatározott határidőben nem nyújtja be, úgy a lakás lakbérét – az elmulasztott határidőt követő hónap első napjától kezdődően - a költségalapon megállapított lakbér alkalmazásával kell meghatározni.

#### 11/D. §

A 11/A. § szerinti felülvizsgálathoz szükséges, a bérlő és a vele együttlakó személyek jövedelmi és vagyoni helyzetének megállapítására és igazolására a szociális rászorultságtól függő pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátásokról szóló önkormányzati rendelet előírásait kell megfelelően alkalmazni.

## 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. §

Társasházban lévő lakás esetében a külön szolgáltatások díjának havi mértéke

- a) a társasházközösség által megállapított havi közös költség 90 %-a, és
- b) az adminisztrációs költségek fedezésére lakásonként további 1000 forint.

### 14. §

(1) A nem társasházban lévő 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.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően az adminisztrációs költségek fedezésére lakásonként havonta további 1000 forintot kell felszámítani a külön szolgáltatások díjába.

(3) A nyugdíjasházi lakások, valamint az Önkormányzat által fenntartott vagy tulajdonolt intézmények épületében található gondnoki szolgálati lakások esetében – amennyiben azok bérlője magánszemély - a külön szolgáltatások díjának meghatározásánál az abban elszámolt közüzemi szolgáltatások díjai tekintetében a lakossági tarifákat kell alkalmazni.

### 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 közvetlenül a szolgáltatók részére köteles megfizetni.

(2) Amennyiben a távhőszolgáltatás vagy bármely más közüzemi szolgáltatás 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 az (1)-(2) bekezdés alapján megállapított lakáshasználati díjat – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – 50 %-kal kell emelni.

(4) A lakáshasználati díj (3) bekezdés szerinti emelése – kérelemre – mellőzhető, amennyiben a lakást jogcím nélkül használó személy korábban a lakás bérlője volt és

- a) a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítását szabályszerűen kezdeményezte,
- b) a bérbeadó a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbításához hozzájárult és
- c) az új bérleti szerződés késedelmes aláírására a bérlő érdekkörén kívül eső okból került sor.

## 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 köteles eleget tenni. Az adott hónap fizetési kötelezettségét tartalmazó számlát a bérbeadó - nyolc napos fizetési határidővel - minden hónap 10. napjáig állítja ki.

### 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 lakberek 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.

## 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 lakbéréket – 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. §

(hatályon kívül helyezve)

### 29. §

(hatályon kívül helyezve)

### 30. §

(hatályon kívül helyezve)

### 31. §

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