

**Budapest főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testületének  
10/2010. (IV.23.) önkormányzati rendelete  
az önkormányzati tulajdonban álló lakások lakbérének megállapításáról  
/egységes szerkezetben a 42/2010. (XII.15.) rendelettel/**

Budapest főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 86. § (2) bekezdésében, valamint Budapest Főváros Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonban álló lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadásának lakbér megállapítási elveiről, a lakásfenntartási támogatás elveiről, valamint a lakásépítés támogatásának rendszeréről szóló 17/2006. (IV. 14.) Főv. Kgy. rendelet 16. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

### **1. Általános rendelkezések**

**1. § (1)** A rendelet hatálya Budapest főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra terjed ki, tekintet nélkül arra, hogy azok hol találhatóak.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki

- a) azokra a lakásokra, amelyek életjáradéki szerződés keretében kerültek önkormányzati tulajdonba és
- b) a költség és a piaci alapú bérleti díj ellenében hasznosított önkormányzati lakásokra.

**2. §** E rendelet alkalmazásában:

1. *egyedül élő*: az a személy, aki egyszemélyes háztartásban lakik;

2. *közeli hozzátartozó*:

- 2a. a házastárs, az élettárs,
- 2b. a húszévesnél fiatalabb, önálló keresettel nem rendelkező; a huszonhárom évesnél fiatalabb, önálló keresettel nem rendelkező, nappali oktatás munkarendje szerint tanulmányokat folytató; a huszonöt évesnél fiatalabb, önálló keresettel nem rendelkező, felsőoktatási intézmény nappali tagozatán tanulmányokat folytató vér szerinti, örökbe fogadott, illetve nevelt gyermek,
- 2c. korhatárra való tekintet nélkül a tartósan beteg, az autista, illetve a testi, érzékszervi, értelmi vagy beszéd fogyatékos vér szerinti, örökbe fogadott, illetve nevelt gyermek, amennyiben ez az állapot a gyermek 25. életévének betöltését megelőzően is fennállt,
- 2d. a 18. életévét be nem töltött gyermek vonatkozásában a vér szerinti és az örökbe fogadó szülő, illetve a szülő házastársa vagy élettársa;

3. *jövedelem*: a személyi jövedelemadóról szóló törvény szerint meghatározott, belföldről vagy külföldről származó - megszerzett - vagyoni érték (bevétel), ideértve a jövedelemként figyelembe nem vett bevételt és az adómentes jövedelmet is, továbbá az a bevétel, amely után

az egyszerűsített vállalkozói adóról, illetve az egyszerűsített közteherviselési hozzájárulásról szóló törvény szerint adót, illetve hozzájárulást kell fizetni.

4. *vagyon*: az a hasznosítható ingatlan, jármű, továbbá vagyoni értékű jog, amelynek

4a. külön-külön számított forgalmi értéke, illetőleg összege az öregségi nyugdíj

mindenkori legkisebb összegének a harmincszorosát, vagy

4b. együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a nyolcvanszorosát

meghaladja azzal, hogy a szociális rászorultságtól függő pénzbeli és természetbeni ellátások jogosultsági feltételeinek vizsgálatánál nem minősül vagyonnak az az ingatlan, amelyben az érintett személy életvitelszerűen lakik, az a vagyoni értékű jog, amely az általa lakott ingatlanon áll fenn, továbbá a mozgáskorlátozottságra tekintettel fenntartott gépjármű.

## **2. A lakbér általános mértéke és a lakbért csökkentő tényezők**

3. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét - a Fővárosi Közgyűlésnek az önkormányzati tulajdonban álló lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadásnak lakbér-megállapítási elveiről, a lakásfenntartási támogatás elveiről, valamint a lakásépítés támogatásának rendszeréről szóló önkormányzati rendeletében felsoroltakon túl - a lakásnak a területbeli fekvése és a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások figyelembevételével kell meghatározni.

(2) A lakbért az 1. § (1) bekezdésben meghatározott bérleti jogviszony fennállása esetén évente egyszer maximum 150%-kal lehet emelni.

4. § (1) A lakások lakbérének a komfortfokozat szerinti mértéke:

a) összkomfortos lakás esetében	361 Ft/m <sup>2</sup> /hó
b) komfortos lakás esetében	288 Ft/m <sup>2</sup> /hó
c) félkomfortos lakás esetében	188 Ft/m <sup>2</sup> /hó
d) komfort nélküli lakás esetében	145 Ft/m <sup>2</sup> /hó
e) szükséglakás esetében	116 Ft/m <sup>2</sup> /hó.

(2) A lakbér általános mértékére való jogosultság feltételeinek meglétét a bérleti jogviszony fennállása alatt évente, valamint állampolgárok közötti csere esetén, annak elfogadásával egyidejűleg felül kell vizsgálni. A felülvizsgálatról a bérlőt értesíteni kell, valamint fel kell hívni a figyelmét a (4) bekezdés szerinti igazolások benyújtására.

(3) A felülvizsgálatot az 1. melléklet szerinti adatlap felhasználásával a Zuglói Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: Zuglói Vagyonkezelő Zrt.) végzi el.

(4) Az elbíráláshoz szükséges:

- kérelmező és vele közös háztartásban élőknek a felülvizsgálatot megelőző 12 hónap jövedelmének igazolása,
2. melléklet szerinti vagyonyilatkozat, továbbá

- c) gyermek(ek)re vonatkozóan a tanulói, hallgatói jogviszony fennállásáról szóló igazolás, ha a tankötelezett korhatárt már betöltötték, továbbá a családi pótlékra vonatkozó igazolás.

(5) A felülvizsgálatot követően az (1) bekezdésben meghatározott összegű lakbért annak a bérlőnek kell megállapítani, akinek és a vele együttlakó közeli hozzátartozóinak az egy főre jutó nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori legkisebb öregségi nyugdíj összegének 200 %-át, egyedülálló esetén pedig a 240 %-át, továbbá nem rendelkezik vagyonnal.

(6) Amennyiben a felülvizsgálat során megállapítást nyer, hogy

- a) az általános mértékű lakbérre való jogosultsági feltételek nem állnak fenn, vagy
  - b) a bérlő a Zuglói Vagyonkezelő Zrt. felszólítását követő 90 napon belül nem adja be a (4) bekezdés szerinti igazolásokat és a vagyonyilatkozatot,
- akkor költségalapon meghatározott lakbért kell megállapítani, amelynek mértékét a mindenkori költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbérének megállapításáról és mértékéről szóló rendelet szabályozza.

Az a) pont szerinti rendelkezést nem kell alkalmazni, ha a bérlő - közérdekű bérbeadás alapján - a Budapest főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata által fenntartott intézményekben közalkalmazottként, a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Polgármesteri Hivatalban köztisztviselőként, továbbá a BRFK XIV. kerületi Rendőrkapitányságon szolgálati állományban dolgozó személy. \*1

A b) pont szerinti rendelkezést a (4) bekezdés szerinti igazolásokat és vagyonyilatkozat pótlólagos benyújtásának időpontjáig kell alkalmazni, ezt követően a felülvizsgálat alapján megállapított lakbér összegét kell a bérlőnek fizetni.

## 5. § (1) A 3.§ alapján kiszámított bérleti díjat

- a) az épület műszaki állapota szerint (pl. aládúcolt, lakásoknál, épületeknél) legfeljebb 5%-kal,
- b) a lakásnak az épületen belüli fekvése alapján (pl. alagsori, fszt.-i, belsőudvari, sötét lakásoknál) legfeljebb 5%-kal,
- c) környezeti ártalmakkal különösen érintett, illetve egészségre ártalmas lakásoknál (pl. talajvíz általi falnedvesedés, gombásodással érintett lakásoknál) legfeljebb 10%-kal,
- d) épületszerkezeti hibák esetén 5%-kal.

kell csökkenteni.

(2) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 49. § (1) bekezdés szerinti elővásárlási joggal érintett, de a Képviselő-testület által elidegenítésre ki nem jelölt önkormányzati lakások esetén a bérleti díjat az (1) bekezdésben felsorolt csökkentő tényezőkön túlmenően további 5%-kal kell csökkenteni.

(3) A lakóépület állapotára tekintettel, ha

- a) az épület 15-25 év között épült, vagy részesült teljes felújításban akkor 5%-kal,

b) az épület 25 belül nem részesült teljes felújításban akkor 10%-kal kell a lakbért csökkenteni.

\*1 Módosította: a 42/2010. (XII.15.) rendelet 11. §-a

(4) A csökkentés mértéke összesen legfeljebb 25% lehet.

(5) A csökkentő tényezők %-os mértékét minden esetben az alapidjra kell vonatkoztatni.

### **3. A bérbeadó által nyújtott szolgáltatások és a bérlő által fizetendő díjak**

**6. §** Az önkormányzati lakás bérlője a bérbeadó által nyújtott és a 7. § (1) bekezdésben felsorolt külön szolgáltatásokért a lakbéren felül szolgáltatási díjat köteles fizetni. A külön szolgáltatásokat a bérleti szerződésben vagy más megállapodásban nevesíteni kell.

**7. § (1)** Külön szolgáltatások körébe tartozik:

- a) vízellátás és csatornahasználat biztosítása,
- b) központi és melegvízellátás biztosítása,
- c) szemétszállítás,
- d) közös használatú helyiségek fűtése, világítása,
- e) felvonó használatának biztosítása,
- f) rádió és televíziós adók vételének biztosítása,
- g) kaputelefon felcsengető használatának biztosítása,
- h) biztosítás.

(2) A bérlő az a)- d) pontokban felsorolt külön szolgáltatásokért a jogszabályokban meghatározott szolgáltatási díjat köteles fizetni.

(3) A bérlő az e)-h) pontokban felsorolt külön szolgáltatásokért pedig a szolgáltatások ellenértékét köteles megfizetni.

### **4. Adatvédelmi szabályok**

**8. §** Az Önkormányzat megbízásából eljáró Zuglói Vagyonkezelő Zrt. az adatvédelmi törvény keretei és az ügyfél nyilatkozata alapján jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyeket az Ltv. és e rendelet alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékének megállapításához szükséges döntés érdekében igényelhet.

**9. § (1)** A lakbér megállapításához a bérlőt a rendeletben foglalt feltételek vizsgálatához a bérbeadó vagy annak megbízásából eljáró szerv adatszolgáltatásra hívja fel.

(2) A vagyoni és jövedelmi helyzetéről az érintettnek nyilatkoznia kell.

(3) Az adatszolgáltatásra kötelezett nem hívható fel olyan adat igazolására, amely a Polgármesteri Hivatal vagy a Zuglói Vagyonkezelő Zrt. jogszabályban rendszeresített saját nyilvántartásában szerepel.

(4) A nyilvántartás adatait kizárólag a rendeletben szabályozott lakbérmértékek, illetve a szociális, jövedelmi, vagyoni helyzet vizsgálatához lehet felhasználni.

## **5. Záró rendelkezések**

**10. §** Ez a rendelet 2010. május 1-jén lép hatályba.

**11. § (1)** E rendelet alapján megállapított bérleti díjak összegéről a bérlőket legkésőbb 2010. május 15-ig írásban kell tájékoztatni.

(2) A bérlő lakbérközlésben foglalt bérleti díjat 2010. június 1-től köteles fizetni.

(3) E rendelet alkalmazásakor figyelemmel kell lenni a Budapest főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletének szabályozásáról szóló rendeletében foglaltakra is.

**12. §** Ez az önkormányzati rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

**13. §** Hatályát veszti:

1. Budapest főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2007. (IV. 2.) rendelete az önkormányzati tulajdonban álló lakások lakbérének megállapításáról,

2. Budapest főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2009. (III. 23.) rendelete az önkormányzati tulajdonban álló lakások lakbérének megállapításáról szóló 10/2007. (IV.2.) rendelet módosításáról,

3. Budapest főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2009. (IX.21.) rendelete Budapest főváros XIV. kerület Zuglói Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban álló lakások lakbérének megállapításáról szóló 10/2007. (IV. 2.) rendelet módosításáról.

**dr. Weinek Leonárd**  
polgármester

**dr. Deák Erzsébet**  
jegyző

## 1. melléklet a 10/2010. (IV.23.) önkormányzati rendelethez

### „ADATLAP

Lakbér mérték meghatározásának megállapításához

Alulírott(ak) .....név  
bérlője(bérlői) vagyok(vagyunk) a

Budapest XIV. ker., .....utca .....szám..... em ..... ajtószám

(cím) önkormányzati bérlakásnak.

Kérem, szíveskedjenek részemre a szociális helyzetem alapján meghatározott lakbért megállapítani.

A bérleményben az alábbi személyek laknak:

	NÉV	Születési hely, idő	Rokonsági kapcsolata a bérlővel

Budapest, 2010 .....

.....  
Bérlő

.....  
Bérlő

Telefonszám (mobil is):

### ***Mellékletek***

A kérelemhez csatolni szükséges minden, a bérleményben lakó, 16. életévét betöltött személy utolsó 12 havi nettó jövedelem-igazolását, kizárólag vállalkozóknál a 2008. évi APEH igazolást, valamint minden, a bérleményben lakó személyre vonatkozó teljes körű vagyonyilatkozatot. (A nyilatkozatokat tanúknak is alá kell írni, a tanúk azt igazolják, hogy az aláírás azé a személyé, akinek az adatai feljebb szerepelnek.)

Ha a lakásban lakó személyek közül van olyan, aki nem rendelkezik jövedelemmel, vagy nem munkaviszonyból vagy vállalkozási tevékenységből származik jövedelme, a csatolt nyomtatványt szíveskedjék értelemszerűen kitölteni.

Nyugdíjról, árvásági ellátásról stb. a Nyugdíjfolyósító (Budapest XIII., Váci út 73. Ügyfélfogadási idő: Hétfőtől csütörtökig: 7.30-15.15, Péntek: 7.30- 13.00) ad igazolást.

Gyedről, gyetről, gyásról, családi pótlékról, stb. a Magyar Államkincstár (Budapest XIII. Ker., Lőportár u. 3/b., Ügyfélfogadási idő: Hétfő, kedd: 8.00 - 15.30. Szerda: 8.00 16-30., Csütörtök: 12.00 - 15.30, Péntek: 8.00 - 12.00) ad igazolást.”

## 2. melléklet a 10/2010. (IV.23.) önkormányzati rendelethez

### „Vagyonynyilatkozat

#### I. A kérelmező személyi adatai

Neve:

.....

Születési neve:

.....

Anyja neve:

.....

Születési hely, év, hó, nap:

.....

Lakóhely:

.....

Tartózkodási hely:

.....

Társadalombiztosítási Azonosító Jele:

.....

#### II. A kérelmező és a vele együttélő közeli hozzátartozójának vagyona

##### A. Ingatlanok

1. Lakástulajdon és lakótelek-tulajdon (vagy állandó, illetve tartós használat): címe:  
..... város/község ..... út/utca ..... hsz. alapterülete: ..... m<sup>2</sup>,

tulajdoni hányad: ....., a szerzés ideje: ..... év

Becsült forgalmi érték:\* ..... Ft

Haszonélvezeti joggal terhelt: igen nem (a megfelelő aláhúzendó)

2. Üdülőtulajdon és üdülőtelek-tulajdon (vagy állandó, illetve tartós használat): címe:  
..... város/község ..... út/utca ..... hsz. alapterülete:

..... m<sup>2</sup>, tulajdoni hányad: ....., a szerzés ideje: ..... év

Becsült forgalmi érték:\* ..... Ft

3. Egyéb, nem lakás céljára szolgáló épület-(épületrész-)tulajdon (vagy állandó használat):  
megnevezése (zártkerti építmény, műhely, üzlet, műterem, rendelő, garázs stb.):

..... címe: ..... város/község ..... út/utca  
..... hsz. alapterülete: ..... m<sup>2</sup>, tulajdoni hányad: ....., a szerzés ideje:  
..... év

Becsült forgalmi érték:\* ..... Ft

4. Termőföldtulajdon (vagy állandó használat): megnevezése: ..... címe:  
..... város/község ..... út/utca ..... hsz.

alapterülete: ..... m<sup>2</sup>, tulajdoni hányad: ....., a szerzés ideje: ..... év

Becsült forgalmi érték:\* ..... Ft

##### B. Egyéb vagyontárgyak

Gépjármű: '

a) személygépkocsi: ..... típus ..... rendszám

a szerzés ideje: .....

Becsült forgalmi érték:\*\* ..... Ft

b) tehergépjármű, autóbusz: ..... típus ..... rendszám

a szerzés ideje: .....

Becsült forgalmi érték:\*\* ..... Ft

Kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek. Hozzájárulok a nyilatkozatban szereplő adatoknak a szociális igazgatási eljárásban történő felhasználásához, kezeléséhez.

Kelt: ..... év ..... hó ..... nap

.....  
aláírás

*Megjegyzés:*

Ha a kérelmező vagy családtagja bármely vagyontárgyból egynél többel rendelkezik, akkor a vagyonyilatkozat megfelelő pontját a vagyontárgyak számával egyezően kell kitölteni. Amennyiben a vagyonyilatkozatban feltüntetett vagyon nem a Magyar Köztársaság területén van, a forgalmi értéket a vagyon helye szerinti állam hivatalos pénznemében is fel kell tüntetni.

\* Becsült forgalmi értéként az ingatlannak a településen szokásos forgalmi értékét kell feltüntetni.

\*\* Becsült forgalmi értéként a jármű kora és állapota szerinti értékét kell feltüntetni.”

## **Általános indokolás**

A 2006. évi március 31-ei hatállyal a Lakástörvényt módosította a 2005. évi CXXXII. törvény, valamint a Budapest Főváros Közgyűlésének 17/2006. (IV.14.) önkormányzati rendeletében foglalt módosításokat a Budapest főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testületének is át kellett vezetnie rendeletén.

Az önkormányzati tulajdonú lakások fenntartási költségei folyamatosan növekednek, a társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú lakások után fizetendő közös költség emelkedik. A bérleti díjat évente egyszer emelheti a tulajdonos önkormányzat.

2010. március 1-jén lépett hatályba a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet. Az IRM rendelet 102. § (1) bekezdése kimondja, hogy egy jogszabály módosítása során úgy kell eljárni, hogy a módosított jogszabály egésze és a módosított szerkezeti egység megfeleljen az IRM rendeletben foglalt követelményeknek. A módosítások átvezetése áttekinthetőbben megvalósítható új rendelet alkotásával. Az új rendelet megalkotása a korábbi rendelet, valamint az azt módosító rendeletek hatályon kívül helyezésével jár, amivel egyúttal technikai deregulációs kötelezettségének is eleget tesz a Képviselő-testület.