

**Budapest főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének  
8/2010. (III.31.) önkormányzati rendelete  
a költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbérének  
megállapításáról és mértékéről**

/egységes szerkezetben a 16/2011. (III.17.), az 55/2011. (XI.23.) és a 38/2012. (VIII.17.) rendelettel/

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

### 1. Általános rendelkezések

**1. §** A rendelet hatálya Budapest főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzata által létesített, költségalapon meghatározott lakbérű bérlakásokra - beleértve a pályázati úton elnyert állami támogatás felhasználásával megvalósított lakásokat is - és azok bérlőire terjed ki.

### 2. A lakbér mértéke és felhasználása

**2. § (1)** A megállapított lakbérnek fedeznie kell az adott bérlakás üzemeltetésének, fenntartásának és - a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szerint - a tulajdonosra háruló felújításának költségeit.

(2) \*2 A lakbér mértéke

- a) összkomfortos lakás esetében: 640 Ft/m<sup>2</sup>/hó,
- b) komfortos lakás esetében: 512 Ft/m<sup>2</sup>/hó.

A kiíró dönthet a költségalapú bérlakások bérletére kiírt pályázat közzététele során arról, hogy a pályázók ajánlatot tehetnek a fentiekben meghatározott bérleti díjnál magasabb bérleti díjra vonatkozóan. Ebben az esetben a bérleti díj mértéke az ajánlattétel során alakul ki. A pályáztatás az önkormányzat mindenkor hatályos, a lakások bérletét szabályozó rendelete alapján történhet.

(3) E rendelet hatálya alá eső lakások forgalmi értékének megállapítására háromévente hivatalos értékbecslést kell készíteni.

**3. §** A megállapított lakbér mértékét ingatlanonkénti bontásban az 1. melléklet tartalmazza.

**4. §** A megállapított lakbér emelésének mértékét úgy kell megállapítani - figyelemmel a 2. § (1) és (3) bekezdéseiben foglalt rendelkezésekre -, hogy annak értékállósága biztosított legyen. A lakbéremelés minden év május 1. napjával lép életbe. \*1

**5. §** Az üzemeltetésre, fenntartásra és felújításra szánt összeget egy felújítási cikluson belül csak a kalkuláció alapjául szolgáló épület és lakás működtetésére, karbantartására, valamint a lakóház felújítására lehet felhasználni.

\*1 Módosította: a 16/2011. (III.17.) rendelet 1. §-a

\*2 Módosította: az 55/2011. (XI.23.) rendelet 1. §-a

### **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 rögzíteni kell.

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

- a) vízellátás és csatorna használat biztosítása,
- b) központi fűtés és melegvíz ellátás 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,
- i) kertgondozás.

(2) A bérlő a (1) bekezdés a)-d) pontjában felsorolt külön szolgáltatásokért a külön jogszabályokban meghatározott szolgáltatási díjat köteles fizetni.

(3) A bérlő a (1) bekezdés e)-i) pontjában felsorolt külön szolgáltatásokért a szolgáltatások ellenértékét köteles megfizetni.

### **4. Záró rendelkezések**

**8. §** Ez a rendelet 2010. április 1-jén lép hatályba.

**9. §** E rendeletben nem szabályozott kérdésekben, az önkormányzati tulajdonban álló lakások lakbérének megállapításáról szóló önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.

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

**11. §** Hatályát veszti:

1. Budapest-Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2005. (III.1.) számú rendelete a költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 32/2002. (XII. 20.) sz. ZKT. rendelet módosításáról,
2. Budapest-Zugló Képviselő-testületének 10/2006. (III. 28.) sz. önkormányzati rendelete a költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 32/2002. (XII. 20.) sz. ZKT. rendelet módosításáról,
3. Budapest főváros XIV. kerület Zugló Képviselő-testületének 11/2007. (IV.2.) sz. önkormányzati rendelete a költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 32/2002. (XII.20.) sz. ZKT rendelet módosításáról,
4. Budapest főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2009. (II.27.) rendelete a költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 32/2002. (XII.20.) ZKT rendelet módosításáról,

5. Budapest főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2009. (IV.8.) rendelete a költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbérének megállapításáról és mértékéről szóló 32/2002. (XII.20.) ZKT rendelet módosításáról,
6. Budapest főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének 27/2009. (VI.25.) rendelete a költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbérének megállapításáról és mértékéről szóló 32/2002. (XII.20.) ZKT rendelet módosításáról,
7. Budapest főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2009. (IX.21.) rendelete Budapest-Zuglói Képviselő-testületének a költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbérének megállapításáról és mértékéről szóló 32/2002. (XII. 20.) számú ZKT rendelet módosításáról.

**dr. Weinek Leonárd**  
polgármester

**dr. Deák Erzsébet**  
jegyző

**1. melléklet a 8/ 2010. (III.31.) önkormányzati rendelethez \*1**

	A	B	C	D
		<b>Lakások</b>		
		<b>Száma (db)</b>	<b>komfortfokozata</b>	
1.	XIV. Balázs u. 56.	14	összkomfort	640 Ft / m <sup>2</sup> / hó
2.	XIV. Bosnyák tér 18. (tetőtér)	5	összkomfort	640 Ft / m <sup>2</sup> / hó
3.	XIV. Erzsébet királyné útja 120.	49	összkomfort	640 Ft / m <sup>2</sup> / hó
4.	XIV. Kerepesi út 50.	23	összkomfort	640 Ft / m <sup>2</sup> / hó
5.	Cserebogár 3.	1	komfortos	512 Ft / m <sup>2</sup> / hó
6.	Róna u. 33.-37.	1	komfortos	512 Ft / m <sup>2</sup> / hó
7.	Gvadányi utca 52. -54. VIII. 211.	1	összkomfort	640 Ft / m <sup>2</sup> / hó
8.	Ond vezér park 2-4. V. 143.	1	összkomfort	640 Ft / m <sup>2</sup> / hó
9.	Szabó József utca 21. fsz. 1.	1	komfortos	512 Ft / m <sup>2</sup> / hó

## INDOKOLÁS

A pályázati úton elnyert állami támogatás felhasználásával létesített, költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások működtetésének speciális, az önkormányzati lakásépítés állami támogatására vonatkozó pályázat által rögzített feltételeit tartalmazza jelen rendelet-tervezet.

Az Önkormányzatnak a költségalapon meghatározott lakbérű lakások esetében legalább olyan lakbéreket kell megállapítania, amelyek fedezik az adott lakás üzemeltetésének, fenntartásának és felújításának költségeit.

Ennek a lakbérnek a nagysága az alkalmazásának első évében nem lehet kevesebb, mint a lakásra eső teljes beruházási költség 2%-a. A közbeszerzési eljárás adatai alapján számolva, a lakbér nem lehet kevesebb, mint lakásonként 252 Ft/m<sup>2</sup>/hó. A rendelettervezet 400 Ft/m<sup>2</sup>/hó összegű lakbérre tesz javaslatot.

A lakbér nagyságát a működtetés során évente kell megállapítani, úgy hogy annak értékállósága biztosított legyen. Ezt szolgálja a lakások forgalmi értékére vonatkozó, háromévenként elkészítendő értékbecslés.

A működtetés további feltétele, hogy az üzemeltetésre, felújításra fordítandó összeget egy felújítási cikluson belül csak a kalkuláció alapjául szolgáló épület és lakás működtetésére, karbantartására, valamint a lakóház felújítására lehet felhasználni.

A bérlő a lakbéren felül köteles a bérbeadónak megtéríteni a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díját is

A lakbér megállapítás első évének 2004-et kell tekinteni: az Erzsébet királyné útja 120. sz. alatti ingatlanon felépülő, 50 lakásos épület kivitelezésének egy éves időtartamát véve figyelembe, a lakások bérbeadására legkorábban akkor kerülhet sor.