



129/2002.(X.31.)E.T.

A SEMMELWEIS EGYETEM

LAKÁSGAZDÁLKODÁSI SZABÁLYZAT

BUDAPEST
2002. november

Lektor:
Dr. Szűcs Györgyi

*Készült a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre
vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXIII. törvény,
valamint a végrehajtására kiadott – és a 37/1999. (VIII. 26.)
OM számú rendelettel módosított – 7/1996. (VII. 9.) MKM számú
rendelet alapján.*

SEMMEIWEIS EGYETEM

LAKÁSGAZDÁLKODÁSI SZABÁLYZAT

A szabályzat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a végrehajtására kiadott - és a 37/1999.(VIII.26.) OM számú rendelettel módosított - 7/1996. (VII.9.) MKM számú rendelet alapján készült.

I. A szabályzat hatálya.

1. A szabályzat hatálya a Semmelweis Egyetem kezelésében lévő lakásokra terjed ki. A lakások nyilvántartását a Gazdasági Főigazgatóság, Üzemeltetési Főosztály Szolgáltató Osztálya vezeti.

II. Bérleti jogviszony létesítése, a felek jogai és kötelezettségei.

2. A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre. A szerződést írásba kell foglalni.
A lakásbérleti jog a lakásra és a lakáshoz tartozó helyiségekre terjed ki.
3. Lakás csak a Semmelweis Egyetemmel közalkalmazotti jogviszonyban álló személynek adható bérbe.
Ha az ilyen személyek vagy vele közös háztartásban élő házastársának, kiskorú gyermekének a munkahellyel azonos településen önálló lakása van, részére lakás csak akkor adható bérbe, ha a lakása a szolgálati jogviszonyával összefüggő feladatára tekintettel nem minősül megfelelőnek.
4. A lakás bérbeadása és a határozott időtartam eltelte miatt megszűnő szerződés meghosszabbítása iránti írásbeli kérelmet a munkáltatói jogkört gyakorló vezető útján a gazdasági főigazgatóhoz kell benyújtani. A bérlő kijelöléséről a Karok vezetői véleményének figyelembe vételével az egyetem rektora dönt.
5. Lakásbérleti szerződés (1. sz. melléklet) csak a szolgálati jogviszony fennállásáig, illetőleg ennél rövidebb határozott időtartamra köthető. A szerződés hosszabbítására vonatkozóan a 4. pont szerint kell eljárni.
A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő nem tarthat igényt csere elhelyezésre és pénzbeli térítésre.
A bérleti szerződésben rögzíteni kell a lakbér mértékét. A lakbér összegét a 7/1996. (VII.9.) MKM számú rendelet 2. sz. melléklete szerint kell megállapítani.
A szerződés aláírása a szerződéskötés rendjének szabályozásáról szóló rektori utasításban foglaltak szerint történik.
6. A bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át a bérlőnek.

A bérbeadó a rendeltetésszerű és gondos használatot a bérlő nyugalmának zavarása nélkül szükség szerint ellenőrzi.

7. A bérbeadó köteles gondoskodni az épület és a közös használatra szolgáló helyiségek karbantartásáról, a központi berendezésekben keletkezett hibák megszüntetéséről.

8. A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtajainak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

9. A bérlő a lakásba más személyt - a házastársa és kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekétől az együttlakás ideje alatt született unokája kivételével - csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be. A hozzájárulás csak határozott időre, legfeljebb a bérleti jogviszony fennállásának időtartamáig adható. Ezek lejártakor a bérlő köteles gondoskodni arról, hogy a befogadott személy a lakásból kijelentkezzen, és azt a megadott határidőre elhagyja.

A költségvetési szerv nem adhat hozzájárulást a lakás (a lakás egy része) albérletbe adásához, vagy másnak a használatába adásához, a lakásbérleti jog folytatására irányuló tartási szerződéshez, illetőleg a lakásra bérlőtársi jogviszony nem létesíthető, annak a bérleti joga nem folytatható.

III. A lakásbérlet megszűnése

10. A lakásbérleti jogviszony megszűnik, ha

- a bérlőnek a Semmelweis Egyetemmel fennálló közalkalmazotti jogviszonya megszűnik,
- a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- a lakás megsemmisül,
- az arra jogosult felmond,
- a bérlő meghal
- a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

11. A határozott idő tartama alatt a szerződés csak súlyos szerződésszegés esetén szüntethető meg, vagy mondható fel.

Bérbeadó a lakást írásban indokoltan 30 napos felmondási idővel mondhatja fel.

Súlyos szerződésszegésnek, azaz felmondási oknak minősül különösen, nem kimerítő felsorolással:

- a./ Bérlő a bérleti díjat, ill. a lakással kapcsolatos költségeket írásbeli felszólítás ellenére nem fizette meg.
- b./ Bérlő szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt kötelezettségét nem teljesíti.
- c./ Bérlő, vagy a vele együtt lakó személyek az együtt élés követelményeivel ellentétes, botrányos, türethetetlen magatartást tanúsítanak.
- d./ Bérlő, vagy a vele együtt lakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiségeket, ill. a területet rongálják, vagy rendeltetésellenesen használják.

A bérbeadó az 1993. évi LXXVIII. törvény hatálybalépése után létesített bérleti jogviszonyt – ha a felek másképpen nem állapodtak meg – írásban, az a./ - d./ pontokban meghatározott okok nélkül is felmondhatja. A felmondási idő nem lehet rövidebb három hónapnál.

Bérlő a szerződést indokolás nélkül, írásban 30 napos felmondási idővel felmondhatja.

11/A Ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt – következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

Ha a bérlő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet.

Ha a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

A bérleti szerződés megszűnése esetére a 7/1996.(VII.9.) MKM sz. rendeleten túl alkalmazni kell az 1993. évi LXXVIII. Törvény szabályait is.

12. A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

IV. A lakásbérleti jogviszony folytatása, az elhelyezés vállalása.

13. A szerződések bármely okból történő megszűnése esetén a bérlő csak kivételesen, az MKM rendelet által szabályozott alábbi esetekben tarthat igényt elhelyezésre:

/a/ A volt bérlő a bérleti szerződés megszűnése után csak akkor tarthat igényt elhelyezésre, ha a lakásba költözés előtt határozatlan időre bérbeadott lakást bocsátott a költségvetési szerv rendelkezésére. A lakás bérlőjének házastársa a házasság jogerős felbontása után a költségvetési szervvel szemben elhelyezésre, pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

/b/ A bérlő özvegye és kiskorú gyermeke a bérlő halála után - a lakásra fennálló rendelkezési jog megtartása mellett - legfeljebb 2 évig bérelheti a lakást a korábbi bérleti szerződésben foglalt feltételekkel, feltéve, hogy a bérlő halálának időpontjában abban életvitelszerűen lakott.

/c/ A bérlő özvegye és kiskorú gyermeke a (b) bekezdés szerinti időtartam lejártával elhelyezési igény nélkül köteles a lakást elhagyni, kivéve, ha a lakásba költözés előtt határozatlan időre bére adott lakást bocsátottak a költségvetési szerv rendelkezésére, és ugyanazon vagy más településen önálló lakással nem rendelkeznek.

/d/ A költségvetési szerv a nyugdíjba vonulásakor a vele legalább 10 éve szolgálati jogviszonyban álló bérlővel másfél szobás lakásnál nem nagyobb lakásra a jogosult haláláig tartó bérleti szerződést köthet.

V. A lakáscsere.

14. A Semmelweis Egyetem a kezelésében lévő lakások más tulajdonban lévő lakásokkal történő cseréjéhez nem járul hozzá.

VI. A lakás bére.

15. A havi lakbér mértékét és a lakbér megállapításának feltételeit a 2./ a., b., c., d., e. sz. melléklet tartalmazza.
A lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében, vagy komfortfokozatában, vagy a lakbér mértékét növelő, illetve csökkentő tényezőkben változás következik be.
Ha a bérlő a lakást a saját költségén - a bérbeadó hozzájárulásával és térítése nélkül úgy alakítja át, vagy korszerűsíti, hogy a lakás alapterülete vagy komfortfokozata megváltozik, a lakbér a lakásbérleti jogviszony megszűnéséig e jogcímenek nem módosítható.

16. A bérbeadót a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatásokért a jogszabályokban, illetőleg a bérleti szerződésben meghatározott díj illeti meg.

VII. Lakáshasználati díj.

17. A lakást jogcím nélkül használó személy a használat ellenértékéért a lakbérrel azonos összegű lakáshasználati díjat köteles fizetni a bérbeadónak.
A jogcím nélküli használat kezdetétől számított 6 hónap elteltével - ha a jogcím nélküli lakáshasználat elhelyezésre nem tarthat igényt - a lakáshasználati díj a lakbér összegének kétszeresére, újabb 3 hónap elteltével a háromszorosára növekszik.

Záró rendelkezés:

Jelen Szabályzat rendelkezéseit az 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a végrehajtása tárgyában kiadott 7/1996.(VII.9.) MKM rendelet szabályaival összhangban kell alkalmazni.

A Lakásgazdálkodási Szabályzat 2002. december 1-én lép hatályba.

Budapest, 2002. november 22.



Lakásbérleti szerződés

(minta)

mely létrejött a Semmelweis Egyetem (1085. Budapest, Üllői út 26.) képviseli
rektor, mint Bérbeadó, (a továbbiakban Bérbeadó), másrésztől

bérlő neve:
foglalkozása:
szem.száma:
anyja neve:

a Semmelweis Egyetemszervezeti egysége közalkalmazotti jogviszonyban álló
dolgozója, mint bérlő (a továbbiakban Bérlő) között alulírott helyen és napon a következő
feltételekkel:

1. A Bérbeadó bére adja, Bérlő bére veszi a Magyar Állam tulajdonában és a Bérbeadó
kezelésében álló
Budapest.....ker.....utca.....számemelet.....ajtószám alatti lakást.
2. A lakásbérlet tárgya:lakószoba, konyha, előszoba, fürdőszobahelyiségből
álló lakás.
A lakás komfortfokozata....., alapterületem².
3. A lakás bérleti díja a 7/1996.(VII.9.) MKM sz. rendelet 6.§ /1/ bekezdés szerint
.....Ft/hó, mely összeget a bérlő minden hónapban előre, a hónap 15. napjáig
tartozik a Bérbeadó MÁK 10032000-00282819-00000000. sz. számlájára befizetni.

A bérleti díj nem tartalmazza a víz- és csatornahasználati, melegvíz-ellátási és fűtési díjat,
valamint a gáz- és elektromos áramfogyasztás díját, amelyet a Bérlő köteles a bérleti díjon
felül (a bérleti díjjal egy időben) megfizetni az alábbiak szerint:.....

..... Az itt
megállapított díjak a vonatkozó jogszabály szerinti ÁFA-t tartalmazzák.

4. Felek jelen bérleti szerződést 2002. év.....hónapjától 2002. évhó
.....napjáig szóló időre kötik. A szerződés a bérlő írásbeli kérelmére meghosszabbítható.

5. Bérbeadó a helyiséget 2002. évhónapjával adja át a Bérló használatába. Ettől a naptól terheli Bérlőt a 3. pont szerinti fizetési kötelezettség.
6. Amennyiben Bérló a szerződésben előírt határidőre a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.
7. A bérló köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtajainak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.
A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot és a bérló karbantartási kötelezettségének teljesítését jogosult ellenőrizni.
8. A bérló egyetemi, illetve egészségügyi környezetbe illő életvitelt kell, hogy folytasson, amelynek megszegése felmondási indok lehet.
9. Szerződő felek jogosultak a szerződést a 4. pontban megjelölt határozott időtartam lejártá előtt is 30 napos felmondási idővel írásban felmondani.
10. Ha a Bérló közalkalmazotti jogviszonya a Bérbeadóval a 4./ pontban meghatározott időpont előtt megszűnik, a jelen bérleti szerződés a 3./ pontban megjelölt rendelet 3. § 11/ bekezdés rendelkezése szerint ugyancsak megszűnik.
11. Bérló tudomásul veszi, hogy a lakást vagy annak egy részét albérletbe, vagy használatba másnak nem adhatja, továbbá, hogy a lakásba házas társán és kiskorú gyermekén kívül más személyt nem fogadhat be, valamint a lakásbérleti jog folytatására irányuló tartási, illetőleg életjáradéki szerződést nem köthet.
12. Bérló jelen bérleti szerződés aláírásával kijelenti, hogy a szerződés lejártá esetén sem cserelakásra, sem pedig pénzbeli térítésre nem tart igényt és elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.
13. Bérló kötelezi magát, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a lakást kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a lakásberendezési és felszerelési tárgyakat leltár szerint, működőképes állapotban bocsátja Bérbeadó rendelkezésére.
A lakásberendezési és felszerelési tárgyak leltári jegyzéke a szerződés mellékletét képezi.
14. Szerződő felek a jelen bérleti szerződésben meg nem határozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, az ennek végrehajtására kiadott, 7/1996.(VII.9.) MKM sz. rendelet és a PTK. szabályait alkalmazzák.

b/ a negyedik vagy annál magasabb emeleten van	- 10 pont
- a lakás alagsorban van, kétharmadát meghaladó mértékben a terepszint alatt	- 10 pont
- a lakásban szigetelési hiányosságokból adódó talajvíz miatti falnedvedés tapasztalható legalább 2 m ² falfelületen	- 10 pont
- a lakásban - faanyagvédelmi szakvélemény megállapítása szerint - egészségre káros gombafertőzés van	- 10 pont
- a lakás gázellátással nem rendelkezik	- 10 pont
- az épület aládúcolt	- 5 pont
- a lakás aládúcolt	- 10 pont
- a lakás országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától mért 50 m, illetve autópálya szélétől mért 15 m távolságon belül fekvő épületben van és legalább egy lakószobájának ablaka a vasútvonalra, illetve az autópályára néz	- 10 pont
- az épületben nincs működő házmesteri szolgáltatás	- 5 pont
- ha az épület 15-25 év között épült vagy részesült felújításban	- 10 pont
- ha az épület 25 éven belül nem részesült teljes felújításban	- 20 pont

6./ Növelő tényezők:

- a lakás erkéllyel rendelkezik	+ 5 pont
- a lakásban egynél több WC van	+ 5 pont
- a lakásban egynél több fürdőhelyiség van	+ 10 pont
- a lakás kaputelefonnal rendelkezik	+ 5 pont
- a lakás szellőztető berendezéssel rendelkezik	+ 5 pont
- a lakásnak nagy 400 cm feletti belmagassága van	+ 5 pont

7./ Övezeti szorzó:

Belső-Ferencváros	1,0
Középső-Ferencváros	
a./ Ferenc krt., Üllői út, Haller u., Mester u., Soroksári út, Boráros tér, illetve a rehabilitált területek	1,0
b/ az a/ pontban megjelölteken kívüli lakások	0,8
József Attila lakótelep	1,0
Külső-Ferencváros vagy más kerületben lévő cserelakás	0,8
kivéve az Illatos út és a Gubacsi úti ltp.	0,6

8./ Társbérleti lakrészek bérleti értékét a kizárólagosan használt lakrészek területének arányában kell megosztani.

A havi lakbér mértéke és a lakbér megállapításának feltételei a XI. kerületben.

(a 7/1996.(VII.9.) MKM sz. rendelet, illetőleg a Budapest Főváros XI. kerületi Önkormányzat 19/1999.(XI.2.)XI.ÖK számú rendelete alapján)

- 1./ A havi lakbér mértéke a lakás alapterülete és minősége (komfortfokozata) után 2000. július 1. napjától.
 - a.) összkomfortos lakás esetén 150,-Ft/m²
 - b.) komfortos lakás esetén 120,-Ft/m²
- 2./ A bérbeadó a havi lakbér mértékét a lakások településen belüli fekvése és műszaki állapota alapján 20 %-kal növelheti, illetőleg legfeljebb 40 %-kal csökkentheti.
- 3./ A lakbér mértékét növelő tényezők:
 - a.) zöldövezet,
 - b.) a lakás olyan épületben van, melyhez legalább 150 m² nagyságú udvar vagy kert tartozik.
- 4./ Több növelő tényező figyelembevételére esetén sem haladhatja meg az emelés együttes mértéke a 20 %-ot.
- 5./ A lakbér mértékét csökkentő tényezők:
 - a.) épületen belüli kedvezőtlen fekvés (a lakás alagsorban van, a lakószoba padlószintje a terepszint alatt van) 10 %,
 - b.) lakás három- vagy többszintes épület földszintjén vagy első emeletén van, és a lakószobák ablaka az épület zárt udvarára néz 10 %,
 - c.) a lakás országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától illetőleg az autópálya bevezető szakaszának szélétől mért 50 m távolságon belül fekvő épületben van, és legalább egy lakószobájának ablaka a vasútvonalra, illetve az autópályára néz 10 %,
 - d.) a lakás felvonó nélküli épület IV. vagy ennél magasabb emeletén van 10%,
 - e.) az épület vagy a lakás különösen kedvezőtlen műszaki állapota
 - 25 évnél régebben volt teljes felújítás,
 - a lakás vizes,
 - a lakás aládúcolt 20-20 %.
- 6./ Az 5 pont alapján alkalmazható csökkentés mértéke együttesen is legfeljebb 40 % lehet.
- 7./ A lakbért a lakás teljes hasznos alapterületének figyelembevételével kell megállapítani.
- 8./ A lakás havi bérének összege: a lakás hasznos alapterülete négyzetméterének és a 3-6 pont alapján alkalmazható módosító tényezők figyelembevételével megállapított havi lakbér mértékének a szorzata. A lakbér összegét forintra kerekítve kell megállapítani.

9./ Ha a bérleti jogviszony 1999. december 31-e előtt jött létre és a ÖK rendelet szerint megállapított lakbér a bérlő által a tárgyévet megelőző évben fizetett lakbér mértékét több, mint 150 %-kal meghaladja, bérlőt az ÖK rendelet szerint megállapított lakbér összege és a bérlő által a tárgyévet megelőző évben fizetett lakbér 150 %-kal növelt összege közötti különbséget lakbérengedményként megilleti.

10./ Külön szolgáltatások:

A bérbeadó által a bérlő részére nyújtott szolgáltatások:

- a.) beépített bútor használat,
- b.) vízellátás és csatornahasználat biztosítása,
- c.) felvonóhasználat biztosítása,
- d.) kapunyitás biztosítása,
- e.) központi fűtés és melegvíz-ellátás,
- f.) szemétszállítás,
- g.) a bérbeadó és bérlő megállapodása alapján nyújtott egyéb külön szolgáltatás.

A lakbérek összegének megállapítása a XI. ker. önkormányzati rendeletben, a hasonló adottságú önkormányzati bérlakásokra megállapított lakbérek alapulvételével történt.

A lakbérek összege az önkormányzati lakbérek változásának megfelelően változik.

2./d sz. melléklet

A havi lakbér mértéke és a lakbér megállapításának feltételei a III. kerületben.

(a 7/1996.(VII.9.) MKM. sz. rendelet, illetőleg a Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyery Önkormányzat képviselői-testülete többször módosított 31/1995.(1996.I.29.) számú rendelete alapján)

1./ A havi lakbér mértéke a lakás alapterülete és minősége (komfortfokozata) után 2000. január 1. napjától.

a./ összkomfortos lakás esetén	72,-Ft/m ²
b./ komfortos lakás esetén	58,-Ft/m ²
c./ félkomfortos lakás esetén	36,-Ft/m ²
d./ komfort nélküli és szükséglakás	22,-Ft/m ²

2./ A bérbeadó a havi lakbér mértékét a lakások településen belüli fekvése és műszaki állapota alapján 20 %-kal növelheti, illetőleg legfeljebb 50 %-kal csökkentheti.

3./ A lakbér mértékét növelő tényezők:

a) A havi lakbér mértékét a lakás kerületen belüli fekvése - zöldövezet - alapján 10 %-kal növelni kell Római-fürdő teljes területén (Monostori út - Szentendrei út - Csetz J. u. - Attila u. - Kalászi u. - Királyok útja - Pütkösd-fürdő u. - Duna által bezárt terület) és a Szépvölgyi út - Virág B. u. - Bécsi út - Testvérhegyi út - Harsányi lejtő - Erdőalja út kerület határ által határolt területen.

b) 10 %-kal emelt lakbért kell megállapítani az egy -maximum - kétlakásos ingatlanok esetében, ha a lakáshoz 150 m²-t meg nem haladó udvar vagy kert terület tartozik.

Az együttes növelés mértéke a 20 %-ot nem haladhatja meg.

4./ A havi lakbér mértékét csökkenteni kell, ha a lakás

- a) komfortfokozatra megállapított feltételeknek megfelel, de konyha helyett főzőfülke, vagy szekrény, fürdőszoba helyett zuhanyfülke van,
- b) olyan épületben van, amely 25 éven belül nem részesült teljes felújításban,
- c) alagsorban (belmagasság 2/3-át meg nem haladó mértékben padlószint alatt) van,
- d) felvonó nélküli lakóépület 4. vagy ennél magasabb emeletén van,
- e) összkomfortos vagy komfortos, de közlekedő helyiség nincs,
- f) a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen (pl. aládúcolt, nedves, egészségre ártalmas)

15. Szerződő felek a jelen bérleti szerződésből eredő bármely jogvitás ügyben kikötik és alávetik magukat a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességének.

Felek a jelen bérleti szerződést mint üzleti akartukkal mindenben megegyezőt elolvasás és közös értelmezés után jóváhagyólag írták alá.

Budapest,év,.....hó.....nap

.....
Bérlő

.....
Bérbeadó

A havi lakbér mértéke és a lakbér megállapításának feltételei a VIII. kerületben.

(a 7/1996.(VII.9.) MKM sz. rendelet, illetőleg a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselői-testülete többször módosított 49/1995.(XI.16.) számú önkormányzati rendelete alapján)

- 1./ A havi lakbér mértéke a lakás alapterülete és minősége (komfortfokozata) után 2000. július 1. napjától.
 - a.) összkomfortos lakás esetén 110,- Ft/m²
 - b.) komfortos lakás esetén 88,- Ft/m²
- 2./ A bérbeadó a havi lakbér mértékét a lakások településen belüli fekvése és műszaki állapota alapján 25 %-kal növelheti, illetőleg legfeljebb 30 %-kal csökkentheti.
- 3./ A lakbér mértékét növelő tényezők:
 - a.) zöldövezet,
 - b.) a lakás olyan épületben van, melyhez legalább 200 m² nagyságú udvar vagy kert tartozik.
- 4./ Több növelő tényező figyelembevétele esetén sem haladhatja meg az emelés együttes mértéke a 25 %-ot.
- 5./ A lakbér mértékét csökkentő tényezők:
 - a.) kerületen belüli kedvezőtlen területi fekvés 10 %,
 - b.) épületen belüli kedvezőtlen fekvés (a lakás alagsorban van, a lakószoba padlószintje a terepszint alatt van) 10 %,
 - c.) lakás három- vagy többszintes épület földszintjén vagy első emeletén van, és a lakószobák ablaka az épület zárt udvarára néz 10 %,
 - d.) a lakás országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától mért 50 m vagy autópálya bevezető szakaszának szélétől mért 15 m távolságon belül fekvő épületben van, és legalább egy lakószobájának ablaka a vasútvonalra, illetve az autópályára néz 10 %,
 - e.) a lakás felvonó nélküli épület IV. vagy ennél magasabb emeletén van 10%,
 - f.) az épület vagy a lakás különösen kedvezőtlen műszaki állapota
 - 25 évnél régebben volt teljes felújítás,
 - a lakás vizes,
 - a lakás aládúcolt 20-20 %.
- 6./ Az 5 pont alapján alkalmazható csökkentés mértéke együttesen is legfeljebb 30 % lehet.
- 7./ A lakbért a lakás teljes hasznos alapterületének figyelembevételével kell megállapítani.
- 8./ A lakás havi bérének összege: a lakás hasznos alapterülete négyzetméterének és a 3-6 pont alapján alkalmazható módosító tényezők figyelembevételével megállapított havi lakbér mértékének a szorzata. A lakbér összegét forintba kerekítve kell megállapítani.

9./ Külön szolgáltatások:

A bérbeadó által a bérlő részére nyújtott szolgáltatások:

- a.) beépített bútorhasználat,
- b.) vízellátás és csatornahasználat biztosítása,
- c.) felvonóhasználat biztosítása,
- d.) kapunyitás biztosítása,
- e.) központi fűtés és melegvíz-ellátás,
- f.) szemétszállítás,
- g.) a bérbeadó és bérlő megállapodása alapján nyújtott egyéb külön szolgáltatás.

A lakbérek összegének megállapítása a VIII. ker. önkormányzati rendeletben, a hasonló adottságú önkormányzati bérlakásokra megállapított lakbérek alapulvételével történt.

A lakbérek összege az önkormányzati lakbérek változásának megfelelően változik.

A havi lakbér mértéke és a lakbér megállapításának feltételei a IX. kerületben.

(a 7/1996.(VII.9.) MKM. sz. rendelet, illetőleg a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének többször módosított 23/1993.(XII.22.) sz. rendelete alapján)

A havi lakbér mértékét 2000. július hó 1. napjától az önkormányzati rendelet 16.§ /1/ bek. alapján, a rendelet - alábbi - 1.sz. melléklete szerint számított értékben kell megállapítani.

1./ A lakás bérleti értéke az alapterületnek és a lakás minőségétől függő pontszámnak a függvénye.

Kiszámításának módja:

bérleti érték = alapterület x pontszám x alapérték (alapérték = 400)

2./ Az alapérték minden lakásra vonatkozóan megegyezik, módosítani az önkormányzat éves költségvetési rendeletének megalkotásakor lehet.

3./ A lakás minőségétől függő pontszám kiszámítása:

A lakás komfortfokozatától függő alappontszámot korrigálni kell a csökkentő, illetve növelő tényezők értékével. Az így kapott értéket meg kell szorozni a lakás elhelyezkedésének megfelelő övezethez tartozó szorzószámmal.

Amennyiben a számítás 25-nél kisebb értéket ad, az eredményt 25-re kell módosítani.

4./ A komfortfokozattól függő alappontszám:

- összkomfortos	100 pont
- komfortos	80 pont
- félkomfortos	50 pont
- komfort nélküli	40 pont
- szükséglakás	25 pont

5./ Csökkentő tényezők:

- társbérleti lakrész	- 20 pont
- a legalább 1,5 szobás lakás esetében a lakás el van látva fűtéssel, de a főzőhelyiség vagy a fürdőhelyiség nem fűtött (összkomfortos, komfortos, félkomfortos)	- 5 pont
- a lakás összkomfortos vagy komfortos, rendelkezik melegvíz ellátással, de az a melegvíz ellátás a főzőhelyiségből hiányzik	- 5 pont
- a lakás összkomfortos, komfortos vagy félkomfortos, de közlekedő helyisége nincs	- 5 pont
- a lakásban fürdőszoba helyett zuhanyzó (mosdó) fülke van	- 5 pont
- a legalább 1,5 szobás főzőhelyisége 6 m ² -nél kisebb	- 5 pont
- a lakás valamennyi ablaka fával nem rendelkező zárt udvarra néz és az épület legfelső szintje átlagosan	
a/ két szinttel van magasabban	- 5 pont
b/ három vagy több szinttel van magasabban	- 10 pont
- felvonó nélküli épületben a lakás	
a/ a harmadik emeleten van	- 5 pont

Az a) - e) pontok esetében a csökkentés mértéke több tényező együttes fennállása esetén is maximum 20 % lehet.

Az f) pont miatti mérséklés az állapot megszüntetéséig adható önállóan vagy az a) - e) pontokkal együttesen is maximum 50 % erejéig.

5./ A lakás havi lakbérét a lakás vakolt falsíkokkal határolt teljes alapterületének és az e rendelet alapján a növelő-csökkentő tényezők figyelembe vételével lakásra megállapítható havi lakbér mértékének szorzata határozza meg. A lakbér összegét - a kerekítés szabályai szerint - Ft-ra kerekítve kell megállapítani.

6./ A lakbér megállapításánál figyelembe vehető lakás alapterület felső határa:

egyszobás lakásnál:	50 m ²
kétszobás lakásnál:	80 m ²
háromszobás lakásnál:	100 m ²
négyszobás lakásnál:	120 m ²

7./ Négynél több lakószoba esetén a figyelembe vehető lakás alapterület felső határa lakószobánként 20 m²-rel növelhető.

8./ Félszoba esetén a megállapított felső határok közötti különbség felével kell a felső határt megállapítani.

9./ Külön szolgáltatások:

A bérbeadó által a bérlő részére nyújtott szolgáltatások:

- a) beépített bútorhasználat,
- b) vízellátás és csatornahasználat biztosítása,
- c) felvonóhasználat biztosítása,
- d) kapunyitás biztosítása,
- e) központi fűtés és melegvíz ellátás,
- f) szemétszállítás,
- g) a bérbeadó és bérlő megállapodása alapján nyújtott egyéb külön szolgáltatás.

A lakberek összegének megállapítása a III. ker. önkormányzati rendeletben, a hasonló adottságú önkormányzati bérlakásokra megállapított lakberek alapulvételével történt.

A lakberek összege az önkormányzati lakberek változásának megfelelően változik.

2/e. sz. melléklet

A havi lakbér mértéke és a lakbér megállapításának feltételei a XII. kerületben.

(a 7/1996.(VII.9.) MKM.sz. rendelet, illetőleg a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat 5/1999.(VI.2.) sz. rendeletével módosított 17/1996.(VII.17.) számú rendelet alapján)

1./ A fizetendő lakbér mértéke:

a) 2000. január 1. napjától - 2000. december 31. napjáig

aa) összkomfortos lakás esetén:	60,-Ft/m ² /hó
ab) komfortos lakás esetén:	48,-Ft/m ² /hó
ac) félkomfortos lakás esetén:	29,-Ft/m ² /hó
ad) komfort nélküli lakás esetén:	18,-Ft/m ² /hó
ae) szükséglakás esetén:	11,-Ft/m ² /hó

b) 2001. január 1 napjától

ba) összkomfortos lakás esetén:	71,-Ft/m ² /hó
bb) komfortos lakás esetén:	60,-Ft/m ² /hó
bc) félkomfortos lakás esetén:	37,-Ft/m ² /hó
bd) komfort nélküli lakás esetén:	28,-Ft/m ² /hó
be) szükséglakás esetén:	20,-Ft/m ² /hó

2./ A bérbeadó a havi lakbér mértékét a lakások teleptülésen belüli fekvése és műszaki állapota alapján 20 %-kal növelheti, illetőleg legfeljebb 30 %-kal csökkentheti.

3./ A lakbér mértékét növelő és csökkentő tényezők:

a) Ha a lakás olyan hat vagy hat lakásosnál kisebb lakóépületben van, amelyhez legalább 150 m² nagyságú udvar- vagy kertterület tartozik, a fizetendő lakbér mértékét húsz százalékkal növelni kell.

b) A lakbér mértékét legfeljebb húsz százalékkal csökkenteni kell, ha a lakás:

- ba) alagsorban (a lakószoba padlószintje legalább 15 cm-rel, de a belmagasság 2/3-át meg nem haladó mértékben a terepszint alatt) van,
- bb) három- vagy ennél többszintes lakóépület földszintjén vagy I. emeletén van, és valamennyi lakószoba ablaka az épület zárt udvarára néz,
- bc) felvonó nélküli lakóépület IV. vagy ennél magasabb emeletén van,
- bd) a komfortfokozatra megállapított feltételeknek megfelel, de a lakásban konyha (főzőfülke) helyett főzőszekrény vagy fürdőszoba helyett zuhanyozó (mosdó) fülke van.

c) Ha az adott lakásnál a (b) bekezdésben felsorolt lakbér-csökkentő tényezők közül több is fennáll, a csökkentés mértéke együttesen a harminc százalékot nem haladhatja meg.

4./ A lakbért a lakás teljes hasznos alapterületének figyelembe vételével kell megállapítani. A lakbér összegét a kerekítés szabályi szerint forintra kerekítve kell megállapítani.

5./ Külön szolgáltatások:

A bérbeadó által a bérlő részére nyújtott szolgáltatások:

- a) beépített bútor használat,
- b) vízellátás és csatornahasználat biztosítása,
- c) felvonóhasználat biztosítása,
- d) kapunyitás biztosítása,
- e) központi fűtés és melegvíz ellátás,
- f) szemétszállítás,
- g) a bérbeadó és bérlő megállapodása alapján nyújtott egyéb külön szolgáltatás.

A lakberek összegének megállapítása a XII. ker. önkormányzati rendeletben, a hasonló adottságú önkormányzati bérlakásokra megállapított lakberek alapul vételével történt.

A lakberek összege az önkormányzati lakberek változásának megfelelően változik.

A szabályzathoz kapcsolódó értelmezések

(kivonat az 1993. évi LXXVIII. sz. törvény 2. sz. mellékletéből)

1. Lakás az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a
 - a./ helyiségei,
 - b./ közművesítettége,
 - c./ melegvíz-ellátása és
 - d./ fűtési módjaalapján valamelyik komfortfokozatba sorolható.
2. Összkomfortos az a lakás, amely legalább
 - a./ 12m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhellyel, fürdőhellyel és WC-vel,
 - b./ közművesítéssel (villany- és vízellátással, szennyvízelvezetéssel),
 - c./ melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvízellátással, villanybojlerrel, gáz-vízmelegítővel) és
 - d./ központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel) rendelkezik.
3. Komfortos az a lakás, amely legalább
 - a./ 12m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhellyel, fürdőhellyel és WC-vel,
 - b./ közművesítéssel,
 - c./ melegvíz-ellátással és
 - d./ egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel) rendelkezik.
4. Félkomfortos az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább
 - a/ 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel, továbbá fürdőhellyel, WC-vel,
 - b/ közművesítéssel (legalább villany- és vízellátással) és
 - c/ egyedi fűtési móddalrendelkezik.
5. Komfort nélküli az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább
 - a/ 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel, WC használatával és
 - b/ egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint
 - c/ a vízvétel lehetősége biztosított.
6. Szükséglakás az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)

- a/ alapterülete 6 m^2 -t meghalaja,
- b/ külső határoló fala legalább 12 cm vastag téglafal, vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal,
- c/ ablaka vagy üvegezett ajtaja van, továbbá
- d/ fűthető és
- e/ WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

7. A lakás helyiségei általában

- a/ a lakóhelyiségek: lakószoba, hálófülke, hall, étkező, lakóelőtér,
- b/ a főzőhelyiségek: konyha, főzőfülke,
- c/ az egészségügyi helyiségek: fürdőhelyiség (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozó fülke), WC,
- d/ a közlekedési helyiségek: előszoba, előtér, zár veranda, átjáró, belépő, szélfogó,
- e/ tárolóhelyiségek: éleškamra (lomkamra), öltöző (garderobe).

8. Lakószoba az a helyiség, amelynek

- a/ alapterülete a 6 m^2 -t meghaladja,
- b/ külső határoló fala legalább 25 cm vastag téglafal vagy más anyagból épület ezzel egyenértékű fal,
- c/ ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik,
- d/ melegpadlója van, továbbá
- e/ fűthető, végül
- f/ legalább egy kétméteres- ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.

9. Felsőszoba az olyan lakószoba, amelynek alapterülete a 12 m^2 -t nem haladja meg.

10. Jögcím nélküli lakáshasználó az, aki a lakását a bérbeadó hozzájárulása, vagy a vele való megállapodás nélkül használja.

11. A lakásberendezések általában a következők:

- a/ főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.),
- b/ a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.),
- c/ melegvíz ellátó berendezés (gáz-, vízmelegítő, villany boyler, fürdőkályha),
- d/ egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC—tartály, WC—csésze stb. a hozzá tartozó szerelvényekkel),
- e/ a szellőztető-berendezés (páraelszívó stb.),
- f/ a beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.),
- g/ a redőny, vászonroló, napvédő függöny,
- h/ a csengő és a kaputelefonnak a lakásban lévő készüléke,
- i/ a lakás elektromos vezetékéhez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok.