

Hatály: 2016.IX.1. -

75/2013. (XII. 18.) BM rendelet

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 87. § (1) bekezdésében,

a 29-30. §, valamint a 31. § *d)* pontja tekintetében a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény 85. § (5) bekezdésének *q)* és *s)* pontjában, valamint (8) bekezdésének *b)* pontjában, továbbá a fegyveres szervek hivatásos állományú tagjainak szolgálati viszonyáról szóló 1996. évi XLIII. törvény 342. § (2) bekezdésének 11. pontjában

kapott felhatalmazás alapján, az egyes miniszterek, valamint a Miniszterelnökséget vezető államtitkár feladat- és hatásköréről szóló 212/2010. (VII. 1.) Korm. rendelet 37. § *d)-h)*, *n)*, *q)* és *x)* pontjában meghatározott feladatkörömben eljárva, a következőket rendelem el:

1. Általános rendelkezések

1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed a belügyminiszter vezetése, irányítása vagy felügyelete alá tartozó szervek (a továbbiakban: belügyi szervek) rendelkezése alatt álló lakásokra, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

(2) Belügyi rendelkezésű

a) a Magyar Állam tulajdonában és a belügyi szervek vagyonkezelésében lévő lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség,

b) a lakás és a nem lakás céljára szolgáló olyan helyiség, amelyre a belügyi szervnek bérlőkiválasztási vagy bérlőkijelölési joga áll fenn, valamint

c) a munkaköri szolgálati lakás.

(3)¹ E rendelet hatálya nem terjed ki a rendvédelmi feladatokat ellátó szervek hivatásos állományának szolgálati jogviszonyáról szóló 2015. évi XLII. törvény végrehajtásáról szóló kormányrendelet alapján a rendvédelmi feladatokat ellátó szerv országos parancsnoka vagy országos főigazgatója részére vezetői juttatásként biztosított hivatali lakás használatára.

2. § E rendelet alkalmazásában a Belügyminisztérium lakásügyi szervei:

a) központi lakásügyi szerv: a Belügyminisztérium Műszaki Főosztály,

*b)*² helyi lakásügyi szerv:

ba) a Belügyminisztérium Pénzügyi Erőforrás-gazdálkodási Főosztály: a Belügyminisztérium hivatali szervezetében a saját dolgozói állomány vonatkozásában,

*bb)*³ a Készenléti Rendőrség: a saját, valamint külön megállapodás alapján az Országos Rendőr-főkapitányság állománya vonatkozásában, továbbá a rendészeti szakközépiskolák, a Nemzeti Bűnügyi Együttműködési Központ, a Rendőrségi Oktatási és Kiképző Központ, a

¹ Beiktatta: 37/2015. (VI. 16.) BM rendelet 81. §. Hatályos: 2015. VII. 1-től.

² Megállapította: 15/2016. (V. 11.) BM rendelet 15. §. Hatályos: 2016. V. 12-től. A hatálybalépését követően indított belügyi rendelkezésű lakásigénylési ügyekre kell alkalmazni.

³ Megállapította: 29/2016. (VII. 15.) BM rendelet 34. § (1). Hatályos: 2016. VII. 17-től.

Módosította: 37/2016. (IX. 1.) BM rendelet 14. §.

Repülőtéri Rendőr Igazgatóság, Nemzetközi Oktatási Központ, a Terrorrelhárítási Információs és Bűnügyi Elemző Központ, a Nemzeti Védelmi Szolgálat, a Bűnügyi Szakértői és Kutatóintézet dolgozói állománya vonatkozásában,

bc) a Budapesti Rendőr-főkapitányság: a saját dolgozói állománya vonatkozásában,

bd) a megyei rendőr-főkapitányságok: a saját dolgozói állományuk vonatkozásában,

be) a Nemzetbiztonsági Szakszolgálat: a saját dolgozói állománya vonatkozásában,

bf) az Alkotmányvédelmi Hivatal: a saját dolgozói állománya vonatkozásában,

*bg)*⁴ a Büntetés-végrehajtás Országos Parancsnoksága a saját dolgozói állománya, a büntetés-végrehajtási intézetek és büntetés-végrehajtási intézmények a saját dolgozói állományuk vonatkozásában,

bh) a hivatásos katasztrófavédelmi szerv központi szerve (Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság, a továbbiakban: BM OKF): a saját, a területi és a területi jogállású, valamint a helyi szervei dolgozói állománya vonatkozásában, továbbá jogutódként a megszűnt Belügyminisztérium Központi Gazdasági Főigazgatóság e §-ban nem szabályozott ellátási körébe tartozók vonatkozásában,

bi) a Bevándorlási és Állampolgársági Hivatal: a saját dolgozói állománya, a regionális igazgatóságok, továbbá a befogadó állomás és a menekültügyi őrzött befogadó központ dolgozói állománya vonatkozásában,

bj) az Országos Vízügyi Főigazgatóság: a saját dolgozói állománya vonatkozásában,

bk) a vízügyi igazgatóságok a saját dolgozói állományuk vonatkozásában,

bl) a Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatala: a saját dolgozói állománya vonatkozásában,

bm) a Terrorrelhárítási Központ: a saját dolgozói állománya vonatkozásában,

*bn)*⁵ a belügyi szervekhez, valamint a Nemzeti Közszolgálati Egyetem Rendészettudományi Karhoz kirendelt és vezényelt dolgozók vonatkozásában a kirendelés vagy vezénylés helye szerinti munkáltatói jogkör gyakorlója szerinti, a *ba*)-*bm*) alpontban felsorolt szervek.

3. § (1) E rendelet alkalmazásában önálló lakásnak kell tekinteni a kérelmező vagy a házastársa (élettársa) és a velük együtt élő kiskorú gyermek tulajdonában álló és általuk használt vagy használatba vehető lakást, ha a tulajdoni részarányuk együttesen eléri az 50%-ot, továbbá az általuk bérlőként, bérlőtársként használt bérlakást, ha a lakással állami vagy önkormányzati szerv rendelkezik. Használatba vehetőnek kell tekinteni a lakást akkor is, ha annak használatát a kérelmező vagy a házastársa (élettársa) bérleti szerződéssel vagy egyéb módon másnak átengedte.

(2) Nem lehet önálló lakásnak tekinteni a nem megállapodáson alapuló haszonélvezettel terhelt lakást, ha arra a haszonélvezeti jog jogosultja igényt tart, továbbá az átmeneti elhelyezést szolgáló garzonházi lakrészeket. A más szerv szolgálati lakásában jogcím nélküli lakáshasználóként lakó dolgozó lakása akkor tekinthető önálló lakásnak, ha a lakással rendelkező szervet elhelyezési kötelezettség terheli.

(3) E rendelet alkalmazása szempontjából foglalkoztatási helyen a foglalkoztatási hely szerinti települést és annak olyan 60 km-es körzetét kell érteni, ahová a helyileg szokásos módon a napi hazautazásra lehetőség van. A foglalkoztatási helyen lévőnek kell tekinteni továbbá a lakást akkor is, ha az a foglalkoztatási helyhez képest távolabbi településen van, de a munkarendnek megfelelő gyakori hazautazásra - a foglalkoztatási érdek sérelme nélkül - lehetőség van.

⁴ Megállapította: 35/2016. (VIII. 30.) BM rendelet 5. §. Hatályos: 2016. VIII. 31-től.

⁵ Megállapította: 29/2016. (VII. 15.) BM rendelet 34. § (2). Hatályos: 2016. VII. 17-től.

(4)⁶ E rendelet alkalmazása szempontjából csak a rendelet hatálya alá tartozó belügyi szerveknél és azok jogelődjeinél folyamatosan, hivatásos, közszolgálati tisztviselői (köztisztviselői), közalkalmazotti, igazságügyi alkalmazotti szolgálati jogviszonyban, munkaviszonyban (a továbbiakban együtt: foglalkoztatási jogviszony) eltöltött időt lehet figyelembe venni. A foglalkoztatási jogviszony számításánál - a jogutódlás, átszervezés kivételével - figyelmen kívül kell hagyni a rendelet hatálya alá nem tartozó munkáltatónál hivatásos, közszolgálati tisztviselői, közalkalmazotti, igazságügyi alkalmazotti szolgálati jogviszonyban, munkaviszonyban töltött időt. A foglalkoztatási jogviszony időtartamának a megállapításakor az illetékes személyügyi szerv által kiadott, a jogviszony keletkezését, időtartamát tanúsító okmány az irányadó.

(5) E rendelet alkalmazása szempontjából a lakás tiszta állapotúnak minősül, ha

a) a szobák és mellékhelyiségek frissen tapétázottak vagy festettek és kitakarítottak, és

b) a nyílászárók, burkolatok, beépített bútorok, berendezések üzemképesek, épek és tiszták.

2. A lakásbérlet és az eljárás szabályai

4. § (1) Belügyi rendelkezésű lakás - írásbeli kérelmére - bérbe adható annak, aki

a) a belügyi szervvel foglalkoztatási jogviszonyban áll, és

b) foglalkoztatási helyén önálló lakással nem rendelkezik, kivéve, ha az általa használt lakás nem éri el lakásigénye mértékének a lakáscélú állami támogatásokról szóló kormányrendelet által meghatározott méltányolható lakásigény alsó határát és e lakást a belügyi szerv hasznosíthatja, és

c)⁷ az 1. § (2) bekezdés a)-c) pontjában szereplő belügyi szerv vagyongazdálkodásában lévő lakás esetében hozzájárul a lakásbérleti díj (lakáshasználati díj) és a külön szolgáltatások díjának foglalkoztatási jogviszony alapján járó juttatásból történő levonásához.

(2)⁸ A már fennálló bérleti jogviszony változatlan feltételekkel fenntartható, ha a foglalkoztatási jogviszonyban álló az Országgyűlési Őrség állományába kerül át.

(3) Amennyiben a belügyi szervvel foglalkoztatási jogviszonyban álló személynek állandó jelleggel a foglalkoztatási helyén kell tartózkodnia, részére a munkaköri szolgálati lakás abban az esetben is bérbe adható, ha a munkahelyén, foglalkoztatási helyén önálló lakással rendelkezik.

(4) Nem adható bérbe belügyi rendelkezésű lakás annak,

a) akinek házastársa (élettársa) vagy a vele közös háztartásban élő gyermeke tulajdonában van a foglalkoztatási helyén lévő lakás, kivéve a (3) bekezdésben meghatározott esetet,

b) aki foglalkoztatási helyén kívül belügyi rendelkezésű lakás bérleti jogviszonyával rendelkezik, kivéve a (3) bekezdésben meghatározott esetet,

c) aki foglalkoztatási helyén fekvő 3. § (1) bekezdés szerinti lakását 5 éven belül elajándékozta, vagy elidegenítette,

d) aki bérlakásának bérleti jogviszonyáról a belügyi szervek lakásgazdálkodási körén kívül eső személy vagy szerv javára lemondott, kivéve, ha erre áthelyezés miatt került sor,

e) aki lakásbérleti jogviszonyáról belügyi szervek javára pénzbeli térítés ellenében lemondott vagy a bérleti szerződés közös megegyezéssel történt megszüntetéséért pénzbeli térítést kapott,

f) akinek e rendelet hatálybalépése előtt kérelmére a korábbi belügyi rendelkezésű bérlakása

⁶ Módosította: 16/2014. (II. 28.) BM rendelet 12. § (3).

⁷ Megállapította: 15/2016. (V. 11.) BM rendelet 16. § (1). Hatályos: 2016. V. 12-től. A hatálybalépését követően indított belügyi rendelkezésű lakásigénylési ügyekre kell alkalmazni.

⁸ Megállapította: 15/2016. (V. 11.) BM rendelet 16. § (2). Hatályos: 2016. V. 12-től. A hatálybalépését követően indított belügyi rendelkezésű lakásigénylési ügyekre kell alkalmazni.

rendelkezési jogának megszüntetésére sor került, és a lakás megvásárlásához a belügyi szerv hozzájárult,

g) aki foglalkoztatási helyén lakásépítéshez vagy -vásárláshoz 5 éven belül munkáltatói kölcsönben részesült, vagy

h) aki korábban belügyi rendelkezésű lakásban jogcím nélküli lakáshasználót hagyott vissza.

(5)⁹ A belügyminiszter az (1) bekezdés a) pontjában, valamint a (4) bekezdés a)-g) pontjában foglaltaktól eltérést engedélyezhet, ha azt kivételes foglalkoztatási érdek, vagy rendkívüli egyéni körülmények indokolják.

3. A bérleti szerződés tartalma

5. § (1) A bérleti szerződés az e rendeletben foglalt kivételekkel

a) a dolgozó foglalkoztatási helye szerinti közvetlen vezető által meghatározott beosztás betöltéséig, megbízatás fennállásáig, vagy

b)¹⁰ meghatározott időtartamra, de legfeljebb 10 évre köthető.

(2) A központi lakásügyi szerv vezetőjének előzetes engedélyével az (1) bekezdés b) pontjában foglalt idő lejártá előtt a meghatározott időtartamú lakásbérleti szerződés legfeljebb 3 évvel meghosszabbítható, ha azt kivételes foglalkoztatási érdek vagy rendkívüli egyéni körülmények indokolják. Az eltérés engedélyezésére vonatkozó javaslatot a helyi lakásügyi szerv részletes indokolással ellátva a szolgálati út betartásával terjeszti fel a központi lakásügyi szerv vezetőjéhez.

(3)¹¹ A belügyi rendelkezésű lakásra a bérlővel a bérleti szerződést az illetékes bérbeadói jogokat gyakorló szerv köti meg.

4. A bérlő jogai és kötelezettségei

6. § (1) A bérlő a lakásba a házastársán (élettársán), a gyermekén, valamint a gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermekén kívül más személyt csak az illetékes helyi lakásügyi szerv előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be. A belügyi vagyonkezelésben lévő lakás esetén a helyi lakásügyi szerv a befogadásról a bérbeadót értesíti.

(2) Az (1) bekezdésben említett hozzájárulás meghatározott időtartamra vagy feltételhez kötötten adható, amely a bérlő írásbeli kérelmére indokolt esetben meghosszabbítható.

(3) A meghatározott idő lejártakor, a feltétel bekövetkezésekor, vagy a bérlő bérleti jogviszonyának megszűnésekor a befogadott személy köteles a lakást elhagyni, onnan kijelentkezni.

(4) A bérlő a lakást vagy a lakás egy részét albérletbe nem adhatja, a lakásra bérlőtársi jogviszonyt nem létesíthet, és a bérleti jog folytatására tartási szerződést nem köthet.

(5)¹² A bérlő vállalja, hogy a lakásban életvitelszerűen lakik, valamint a beköltözést követő 3

⁹ Megállapította: 15/2016. (V. 11.) BM rendelet 16. § (3). Hatályos: 2016. V. 12-től. A hatálybalépését követően indított belügyi rendelkezésű lakásigénylési ügyekre kell alkalmazni.

¹⁰ Megállapította: 15/2016. (V. 11.) BM rendelet 17. § (1). Hatályos: 2016. V. 12-től. A hatálybalépését követően indított belügyi rendelkezésű lakásigénylési ügyekre kell alkalmazni.

¹¹ Megállapította: 15/2016. (V. 11.) BM rendelet 17. § (2). Hatályos: 2016. V. 12-től. A hatálybalépését követően indított belügyi rendelkezésű lakásigénylési ügyekre kell alkalmazni.

¹² Beiktatta: 15/2016. (V. 11.) BM rendelet 18. §. Hatályos: 2016. V. 12-től. A hatálybalépését követően indított belügyi rendelkezésű lakásigénylési ügyekre kell alkalmazni.

munkanapon belül intézkedik lakóhelyként vagy tartózkodási helyként történő nyilvántartásba vételéről.

7. § (1) A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban bejelenteni a bérbeadónak, valamint ezzel egyidejűleg az illetékes helyi lakásügyi szervnek.

(2) A bérlő által bejelentett - különösen egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatti - távolléte alatt, erre hivatkozással a bérleti szerződést megszüntetni nem lehet.

5. A lakáscsere feltétele

8. § (1) A belügyi rendelkezésű lakások bérlői bérleti jogukat az illetékes helyi lakásügyi szervek, valamint a bérbeadók előzetes hozzájárulása alapján egymással elcserélhetik.

(2) A helyi lakásügyi szerv a bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási joggal érintett lakás cseréjéhez hozzájárulhat, ha a cserével érintett lakásra bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jogot megszerzi.

(3) A beosztás, megbízatás fennállásáig, illetve a meghatározott időtartamra szóló lakásbérleti szerződés esetén a lakáscserével megszerzett másik lakásra is a beosztás, megbízatás fennállásáig, illetve meghatározott időtartamra szóló szerződést kell kötni, azonban a meghatározott időtartamra szóló szerződés esetében a korábbi bérleti szerződés már kitöltött időtartama beszámít az új bérleti szerződés időtartamába.

(4) A helyi lakásügyi szerv megtagadja a belügyi szervek vagyionkezelésében lévő lakás cseréjéhez történő hozzájárulását, ha

- a) a másik lakás bérlője nem áll a belügyi szervvel foglalkoztatási jogviszonyban, vagy
- b) az sérti a belügyi szerv lakásgazdálkodási érdekét.

(5) A helyi lakásügyi szerv a hozzájárulás megtagadásának indokait részletezve, írásban értesíti a kérelmezőt.

(6) Ha a helyi lakásügyi szerv a lakáscsere szerződéshez történő hozzájárulását a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), valamint e rendelet rendelkezései vagy a joggal való visszaélés tilalma folytán nem tagadhatja meg, a csere következtében létrejövő új bérleti szerződés feltételeit sem állapíthatja meg terhesebben a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél, kivéve, ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul.

(7) Az (1)-(6) bekezdés rendelkezéseit nem kell alkalmazni a vízügyi igazgatóságok vagyionkezelésében lévő munkaköri szolgálati lakásokra.

6. Az elhelyezés vállalása

9. § (1) Az 5. § alapján bérbe adott lakások bérlője a bérleti jogviszony megszűnését követően - a (4)-(5), valamint a (8)-(9) bekezdést kivéve - elhelyezésre, pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

(2) A meghatározott időtartamú vagy meghatározott beosztás betöltéséig, megbízatás fennállásáig szóló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő halálát követően az elhunyt bérlő özvegye, élettársa, vagy gyermeke részére - a rendelkezési jog fenntartása mellett - a lakás legfeljebb öt évre bérbe adható, ha az özvegy, élettárs, vagy a gyermek a bérlő halálának időpontjában állandó jelleggel, életvitelszerűen a lakásban lakott. Ezen időtartam lejártával az özvegy, az élettárs vagy a gyermek elhelyezési igény nélkül köteles a lakást elhagyni. Abban az esetben, ha a bérlő halálát megelőzően határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkezett, a

bérleti jogviszony folytatására jogosult személlyel is határozatlan időre szóló szerződést kell kötni.

(3) A belügyminiszter a (2) bekezdésben meghatározott időtartam lejárta előtt rendkívüli méltánylást érdemlő egyedi esetben a lakásbérleti szerződés további legfeljebb három évvel történő meghosszabbítását engedélyezheti, ha a kivételes egyéni körülmények nem ellentétesek a lakásgazdálkodási érdekekkel.

(4) A belügyi rendelkezésű lakás bérleti jogviszonyának megszűnése után a volt bérlő másik lakás bérbeadására tarthat igényt, ha a lakásba költözésekor vagy azt megelőzően - térítés nélkül - nem belügyi rendelkezésű lakást bocsátott a belügyi szerv rendelkezésére.

(5) A belügyi szervek vagyongazdálkodásában lévő lakás körzeti megbízotti, vagy épületgondnoki feladatokat ellátó bérlője, ha foglalkoztatási jogviszonya önhibáján kívüli okból bekövetkezett egészségi, fizikai, pszichikai állapota alapján alkalmatlanság, továbbá átszervezés, létszámleépítés miatt szűnik meg és az adott lakásban legalább tíz éve életvitelszerűen lakik, a lakás bérleti jogviszonyának megszűnése után - a helyi lakásügyi szerv döntése alapján - elhelyezésre vagy térítésre tarthat igényt.

(6) Az (1)-(5) bekezdés rendelkezéseit nem kell alkalmazni a vízügyi igazgatóságok vagyongazdálkodásában lévő munkaköri szolgálati lakásokra.

(7) A bérlő házastársa a házasság jogerős felbontása után a belügyi szervtől elhelyezésre, pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

(8) A belügyi rendelkezésű lakásra kötött bérleti szerződés megszűnése esetén, amennyiben a lakásügyi szervet elhelyezési kötelezettség terheli, e kötelezettségét az addig bérelt lakás határozatlan idejű bérbeadásával is teljesítheti, ha a bérbeadás nem sért lakásgazdálkodási érdeket.

(9)¹³ Amennyiben a hivatásos szolgálati jogviszonyban álló bérlő bérleti jogviszonyának megszűnésére nyugállományba helyezése következtében kerül sor, lakásbérleti jogát - a rendvédelmi feladatokat ellátó szervek hivatásos állományának szolgálati jogviszonyáról szóló törvény rendelkezéseinek figyelembevételével - a lakásbérleti szerződésében foglalt feltételek szerint megtartja. E rendelkezés a munkaköri szolgálati lakásokra nem alkalmazható.

10. § (1)¹⁴ Az elhelyezésre jogosult jogcím nélküli lakáshasználó részére az illetékes helyi lakásügyi szerv írásbeli megállapodás alapján, a másik lakás helyett, az elhelyezésre jogosult jogcím nélküli lakáshasználó által lakott lakás üres és beköltözhető, a helyileg kialakult forgalmi értékének legfeljebb 50%-ában megállapított mértékű pénzbeli térítést fizethet.

(2) A térítés megfizetésének feltétele a lakás kiürített, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban való, leltár szerinti visszaadása a bérbeadónak, rendelkezésre bocsátása a belügyi szerv részére.

(3) Az elhelyezésre jogosult jogcím nélküli lakáshasználó részére felajánlott másik lakás megfelelő, ha az a jogcím nélkül használt lakással azonos vagy eggyel alacsonyabb komfortfokozatú és ugyanazon a településen - a főváros esetében a főváros területén - van.

(4) A másik lakás helyett az elhelyezésre jogosult jogcím nélküli lakáshasználó részére az általa használt lakás is bérbe adható, ha a bérbeadás nem sért lakásgazdálkodási érdeket.

(5) Az elhelyezésre nem jogosult jogcím nélküli lakáshasználó által használt lakás e rendeletben foglaltak szerint bérbe adható a vele együtt élő házastárs (élettárs) vagy gyermek részére, ha a 4. § (1) bekezdésében meghatározott feltételek fennállnak.

¹³ Módosította: 37/2015. (VI. 16.) BM rendelet 83. §.

¹⁴ Megállapította: 15/2016. (V. 11.) BM rendelet 19. §. Hatályos: 2016. V. 12-től. A hatálybalépését követően indított belügyi rendelkezésű lakásigénylési ügyekre kell alkalmazni.

7. Az állami tulajdonú, belügyi vagyonkezelésű lakás lakbérére

11. § (1) A lakbér mértékét a 2. melléklet, a vízügyi igazgatóságok vagyonkezelésében lévő munkaköri szolgálati lakások lakbérének mértékét a 3. melléklet tartalmazza.

(2) A lakbért a lakás céljára szolgáló ingatlan komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota, a településen és a lakóépületen belüli fekvése, valamint a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján kell megállapítani. A havi lakbér mértékét - a lakások egyedi jellemzőiben megnyilvánuló eltérések kiegyenlítésére - a 2. melléklet I/2-3. pontjaiban, valamint a 3. melléklet I/2-3. pontjaiban meghatározottak szerint kell a bérbeadónak növelnie vagy csökkentenie.

(3) Az emelés mértéke több növelő tényező figyelembevételére esetén legfeljebb 50%, a csökkentés mértéke több csökkentő tényező figyelembevételére esetén legfeljebb 50% lehet.

(4) Ha a bérlő a lakást saját költségén - a bérbeadóval kötött megállapodás alapján és a költségek megtérítése nélkül - úgy alakítja át vagy korszerűsíti, hogy a lakás alapterülete vagy komfortfokozata megváltozik, a lakbér összege a lakásbérleti jogviszony megszűnéséig e jogcímen nem módosítható.

(5) A bérlő a 2. melléklet II. pontja, és a 3. melléklet II. pontja szerinti külön szolgáltatásokért jogszabályban, valamint a bérleti szerződésben meghatározott díjat köteles megfizetni.

8. A lakáshasználati díj

12. § (1) A jogcím nélküli lakáshasználó a használat ellenértékéért a lakbérrel azonos összegű lakáshasználati díjat köteles fizetni a bérbeadónak.

(2) A lakáshasználati díjat a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével - ha a jogcím nélküli lakáshasználó másik lakásra nem tarthat igényt - a kétszeresére, újabb két hónap elteltével a háromszorosára kell emelni. A lakáshasználati díj összegének emelésére a bérbeadó szerv intézkedik.

9. Belügyi rendelkezésű, személygépkocsi-tároló céljára szolgáló helyiségek bérleti szabályai

13. § (1) A belügyi rendelkezésű személygépkocsi-tároló helyiségek bérletére e rendeletnek a lakások bérletére vonatkozó szabályait ezen alcímben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A két vagy több férőhelyes személygépkocsi-tároló helyiséget azonosító jellel meghatározott állóhellyel kell bérbe adni.

(3) A lakóingatlanban vagy az ahhoz tartozó területen lévő gépkocsitároló helyiséget, valamint az azonosító jellel meghatározott beállóhelyet (a továbbiakban együtt: tároló) lehetőleg az épületben lakó és közúti közlekedésre alkalmas személygépkocsival rendelkező bérlő részére kell bérbe adni.

(4) A bérleti díj mértékét a 4. melléklet tartalmazza.

14. § (1) A bérlő a tárolót kizárólag a saját vagy a vele állandó jelleggel együtt lakó házastársa (élettársa), gyermeke tulajdonában vagy használatában lévő személygépkocsi tárolására használhatja, használatát másnak át nem engedheti.

(2) A tárolóra bérlőtársi szerződés nem köthető.

(3) A belügyi rendelkezésű tároló bérleti joga nem ruházható át.

(4) A belügyi rendelkezésű személygépkocsi-tároló helyiségek bérleti joga a helyi lakásügyi szerv hozzájárulásával csak belügyi rendelkezésű személygépkocsi-tároló helyiség bérleti jogára

cserélhető.

10. Az állami tulajdonú, belügyi vagyonkezelésű lakás elidegenítéséhez történő hozzájárulás általános feltételei

15. § (1) Az állami tulajdonú, belügyi vagyonkezelésű lakás bérlő részére történő elidegenítéséhez történő hozzájárulás - e rendeletben foglalt kivételekkel - a következő feltételek együttes fennállása esetén kezdeményezhető:

a) a bérlő legalább tízéves foglalkoztatási jogviszonnyal rendelkezik, vagy a lakásban legalább tíz éve életvitelszerűen lakik,

b) az elidegenítés nem ellentétes a foglalkoztatási vagy lakásgazdálkodási érdekekkel,

c) az épület és a hozzá tartozó földterület vagy az önálló ingatlanok minősülő lakás az ingatlan-nyilvántartásban rendezett,

d) a lakás, lakóépület használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedésétől vagy vásárlásától vagy a teljes felújítástól számított tíz év már eltelt,

e) a lakás belügyi vagyoni körből való kikerüléséhez a belügyminiszter előzetesen hozzájárul, valamint

f) a bérlő vállalja a 11. alcímben foglaltak szerint megállapított vételár megfizetését.

(2) A belügyminiszter az (1) bekezdés *a)* és *d)* pontjában meghatározott feltételtől eltekinthet, ha a méltányolható egyéni körülmények nem ellentétesek a lakásgazdálkodási érdekekkel.

16. § (1) Az állami tulajdonú, belügyi vagyonkezelésű lakás elidegenítéséhez történő hozzájárulást a helyi lakásügyi szerv kezdeményezi.

(2) A helyi lakásügyi szerv a lakás elidegenítésére vonatkozó, bérbeadóval egyeztetett javaslatát - az állami vagyonról szóló törvény, valamint a végrehajtására kiadott kormányrendelet szabályai szerinti dokumentációval ellátva - a szolgálati út betartásával terjeszti fel a központi lakásügyi szerv vezetőjéhez.

(3) A belügyminiszteri előzetes jóváhagyással rendelkező elidegenítési javaslatot a központi lakásügyi szerv - az értékesítésre és az értékesítési eljárás lebonyolítására vonatkozó döntés kiadása érdekében - megküldi a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) részére. Az elidegenítési eljárás lefolytatására az MNV Zrt. döntésének megfelelően kerül sor.

17. § (1) Nem kezdeményezhető elidegenítése a lakóépületnek vagy az önálló ingatlanok minősülő lakásnak, ha

a) a lakás településrendezési eszközökben meghatározott cél érdekében elbontásra fog kerülni, vagy ha annak teljes felújításáról, átalakításáról, vagy bontásáról az illetékes szerv már döntött,

b) a műemlékvédelmi hatóság műemlékké nyilvánította és az elidegenítéshez nem járul hozzá,

c) az életvédelem céljait szolgáló helyiség elidegenítéséhez az illetékes katasztrófavédelmi szerv nem járul hozzá,

d) azt a bérlő határozott időtartamra bérlő vagy meghatározott beosztás, megbízási ellátásáig adták bérbe,

e) a bérlő az általa vagy házastársa (élettársa) által korábban bérelt, állami tulajdonban lévő lakást a maga vagy más személy részére megvásárolta, vagy a lakás megvásárlásához házastársa (élettársa), egyenes ági rokona javára hozzájárult, továbbá javára korábban bérelt önkormányzati bérlakása belügyi szervet megillető bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jogáról lemondtak,

f) ha az munkakörhöz kötött lakásnak minősül, vagy

g) azt a belügyminiszter el nem idegeníthetővé nyilvánította.

(2) A belügyminiszter az (1) bekezdés *d)* pontjában meghatározott tilalomtól rendkívüli méltánylást igénylő egyedi esetben eltekinthet, ha az nem jár a helyi lakásügyi szerv

lakásgazdálkodási érdekeinek sérelmével, és a lakást a helyi lakásügyi szerv javaslatára elidegenítésre kijelölheti. Az eljárás során a 16. § (2) bekezdésében foglaltakat alkalmazni kell.

11. Az állami tulajdonú, belügyi vagyonkezelésű lakások vételárának megállapítása és megfizetése

18. § (1) Az állami tulajdonú, belügyi vagyonkezelésű lakás vételára az Ltv. 52. §-ának figyelembevételével megállapított üres és beköltözhető lakás (a továbbiakban: üres lakás) forgalmi értékéhez viszonyítva a következőképpen alakul: ha a forgalmi érték

- a) 10 000 000 Ft vagy annál alacsonyabb, akkor a forgalmi érték 70%-a,
- b) 10 000 001-15 000 000 Ft között van, akkor 7 000 000 Ft és a 10 000 000 Ft-on felüli rész 75%-a,
- c) 15 000 001-20 000 000 Ft között van, akkor 10 750 000 Ft és a 15 000 000 Ft-on felüli rész 80%-a,
- d) 20 000 001-30 000 000 Ft között van, akkor 14 750 000 Ft és a 20 000 000 Ft-on felüli rész 85%-a,
- e) 30 000 001 Ft fölött van, akkor 23 250 000 Ft és a 30 000 000 Ft felüli rész 100%-a.

(2) Ha a bérlő a lakást a 17. § (2) bekezdésében foglalt egyedi döntés alkalmazásával vásárolja meg, a lakás vételára az Ltv. 52. §-ának figyelembevételével megállapított üres lakás forgalmi értékéhez viszonyítva a következőképpen alakul: ha a forgalmi érték

- a) 10 000 000 Ft vagy annál alacsonyabb, akkor a forgalmi érték 90%-a,
- b) 10 000 001 Ft fölött van, akkor 9 000 000 Ft és a 10 000 000 Ft-on felüli rész 100%-a.

(3) A vételár megállapításakor az üres lakás forgalmi értékéből le kell vonni a bérlőnek a bérbeadó által előzetesen jóváhagyott számlával igazolt lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak értékét.

(4) A vételár megállapításakor a bérlő folyamatosan eltöltött foglalkoztatási jogviszonyának ideje alapján, az (1) és (2) bekezdés szerinti összegekből 5 évenként hatvanezer forintot, de legfeljebb háromezer forintot le kell vonni.

(5) Az üresen vagy a harmadik személy részére lakottan értékesítésre kerülő lakást pályázat útján kell eladni. Ennek során a lakás vételára a helyi forgalmi értéket meghaladhatja.

19. § (1) Az állami tulajdonú, belügyi vagyonkezelésű lakás megvásárlása esetén, a jogosult kérelmére legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezmény állapítható meg. A szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20%-át egy összegben köteles megfizetni. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(2) Részletfizetés esetén a vételár fennmaradó hátralékára vonatkozó kamat mértéke a szerződés megkötésekor hatályos jegybanki alapkamat mértékével megegyezik.

20. § (1) Ha a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti, a vételár teljes összege után 20% árengedmény illeti meg.

(2) Ha a vevő a szerződés megkötésétől számított öt éven belül a fennmaradó vételárhátralékot egy összegben megfizeti, a fennálló tartozásból 20% engedményt kell adni.

(3) Ha a vevő a szerződés megkötésétől számított öt év eltelte után a vételárhátralékot egy összegben megfizeti, a fennálló tartozásból részére 10% engedményt kell adni.

21. § A 18. § (2) bekezdés szerint értékesítésre kerülő lakás vevőjét a 20. §-ban, az üres, valamint a harmadik személy részére lakottan értékesítésre kerülő lakás vevőjét a 18-20. §-ban említett kedvezmények nem illetik meg.

22. § (1) Ha a vásárlás részletfizetési kedvezménnyel történik, a teljes vételár kiegyenlítéséig a

vételárhátralék és járulécai erejéig a Magyar Állam javára a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben jelzálogjogot kell alapítani, továbbá elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni, továbbá a kérelmezőnek gondoskodnia kell azoknak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséről.

(2) Ha a vásárlás árengedménnyel történik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben a Magyar Állam javára a tulajdonjog bejegyzés ranghelyének időpontjától számított öt évig elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

(3) A Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a lakás és helyiség tulajdonjogának átruházásához hozzájárulni csak a vételárhátralék és annak járulécai egyidejű kiegyenlítése mellett lehet.

(4) Ha a vevő árengedményben részesült és a lakást a tulajdonjog megszerzésétől számított öt éven belül átruházza, köteles az engedményt egy összegben megfizetni.

(5) A (4) bekezdésben foglalt rendelkezést nem kell alkalmazni, ha a vevő a vételárat másik, önálló saját vagy házastársával (élettársával) közös tulajdonába kerülő lakás szerzésére fordítja és csatolja a másik lakás adásvételi szerződését vagy a saját, házastársa (élettársa) nevére szóló jogerős építési engedélyt.

(6) A (3)-(5) bekezdésben foglalt esetekben a jelzálogjog, illetve az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásból történő törlését a vagyont értékesítő szerv kérelmezi.

23. § A törlesztési határidő elmulasztása esetén az adóst új, legalább 30 és legfeljebb 90 napos teljesítési határidő kitűzésével, írásban kell felszólítani a kötelezettsége teljesítésére. Ha az adós a felszólításra sem teljesít, a részletfizetési kedvezményt meg kell vonni és a vételárhátralék megtérítése egy összegben esedékessé válik.

12. Az állami tulajdonú, belügyi vagyonkezelésű személygépkocsi-tároló céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

24. § A személygépkocsi-tároló céljára szolgáló helyiségek elidegenítésekor a rendeletnek a lakások elidegenítésére vonatkozó szabályait ezen alcímben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

25. § (1) Ha a személygépkocsi-tárolót annak bérlője vásárolja meg, a vételár a forgalmi érték 90%-a, amelyből a szerződés megkötésekor 50% vételárrészt köteles egy összegben megfizetni. A vételárhátralék megfizetésére legfeljebb ötévi részletfizetés engedélyezhető.

(2) Részletfizetés esetén a vételár fennmaradó hátralékára vonatkozó kamat mértéke a szerződés megkötésekor hatályos jegybanki alapkamat mértékével megegyezik.

13. A belügyi szerv bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jogával érintett lakás megvásárlásához történő hozzájárulás megadásának feltételei

26. § (1) A belügyi szerv bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jogával érintett lakás elidegenítéséhez a helyi lakásügyi szerv hozzájárulhat, ha a lakás bérlője legalább tízéves foglalkoztatási jogviszonnyal rendelkezik vagy a bérlő a lakásban legalább tíz éve életvitelszerűen lakik.

(2) A helyi lakásügyi szerv megtagadja a hozzájárulását, ha

a) a lakást meghatározott beosztás, megbízatás ellátásához vagy határozott időtartamra adták bérbe,

b) a hozzájárulás megadása foglalkoztatási vagy lakásgazdálkodási érdeket sért,

c) a bérlő az általa vagy házastársa (élettársa) által korábban bérelt állami tulajdonú, belügyi

vagyonkezelésű lakást a maga vagy más személy részére megvásárolta, vagy a lakás megvásárlásához házastársa, egyenes ági rokona javára hozzájárult, vagy javára a korábban bérelt önkormányzati bérlakásának belügyi szervet megillető bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jogáról lemondtak.

(3) A lakásügyi szerv a hozzájárulás megtagadását köteles írásban részletesen megindokolni.

(4) A belügyminiszter az (1) bekezdésben meghatározott feltételtől eltekinthet, ha a méltányolható egyéni körülmények nem ellentétesek a lakásgazdálkodási érdekekkel.

(5) A belügyminiszter kivételesen mentesítést adhat a (2) bekezdés *a)* pontjában foglaltak alól, ha a lakás bérlője, használója megfelel az (1) bekezdésben foglalt feltételnek.

(6) A lakásügyi szervnek az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény alapján önkormányzati tulajdonba került lakás esetén a törvény 43. §-ában foglalt rendelkezéseket is figyelembe kell vennie. Más szerv, szervezet, személy tulajdonában álló lakás esetén a helyi lakásügyi szerv és a másik szerv (szervezet, személy) között létrejött megállapodásban kell rendelkezni az elidegenítés lehetőségéről és módjáról, valamint a belügyi szervet az elidegenítéshez való hozzájárulása alapján megillető ellenértékről.

(7) Ha a bérlő foglalkoztatási helye eltér az általa bérelt lakással rendelkező belügyi szerv helyétől, a lakás megvásárlása iránti kérelemben a központi lakásügyi szerv jár el.

(8) A belügyminiszter (4)-(5) bekezdésben foglalt egyedi döntéséhez, a helyi lakásügyi szerv részletes indoklással ellátott javaslatát a szolgálati út betartásával a központi lakásügyi szerv vezetőjéhez terjeszti fel.

14. Záró rendelkezések

27. § Ez a rendelet 2014. január 1-jén lép hatályba, rendelkezéseit a benyújtott, de még el nem bírált kérelmek esetén is alkalmazni kell.

28. § (1) Az Ltv. hatálybalépésekor a jogszabály, vagy közjogi szervezetszabályozó eszköz alapján a szolgálati lakásra fennálló bérleti jogviszony - a bérlőnek a belügyi szervvel fennálló munkaviszonya, a szolgálati lakásra jogosító munkaköre, vagy tevékenysége megszűnése esetén - folytatható.

(2) A Nemzeti Közszolgálati Egyetem azon közalkalmazottait (ideértve az oda kirendelt közalkalmazottakat is), akik 2011. december 31-én a Rendőrtiszti Főiskolával közalkalmazotti jogviszonyban álltak, jogviszonyuk megszűnéséig - e rendelet alkalmazásában - foglalkoztatási jogviszonyban állónak kell tekinteni.

(3) Az Ltv. hatálybalépése előtt kötött lakásbérleti szerződések esetén, ha a szerződés megkötésekor a lakás olyan szolgálati lakásnak minősült, amelyre a szerződést határozatlan időre, határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig kötötték:

a) annak a bérlőnek, akinek - az Ltv. hatálybalépését megelőzően vagy azt követően - neki nem felróható okból szűnt meg vagy szűnik meg a szerződése, továbbá

b) a lakás bérlőjének halálakor a vele együtt lakó - az Ltv. 32. § (3) bekezdésében említett - személy részére

a lakással rendelkező szervnek cserelakást kell felajánlania, amelyre - elfogadása esetén - határozatlan időtartamú lakásbérleti szerződést kell kötni.

(4) A foglalkoztatási viszony megszűnése akkor tekinthető a bérlő részére felróhatónak, ha arra

a) fegyelmi vagy büntetőeljárás,

b) hivatásos szolgálatra méltatlanná válás,

c) hivatalvesztés, elbocsátás,

d) feladatai ellátására való alkalmatlanság miatti felmentés,

e) összeférhetetlenség meg nem szüntetése,

miatt kerül sor.

(5) A (3) bekezdésben említett személy esetében - írásbeli kérelmére - az általa használt lakás is bérbe adható, ha a bérbeadás nem sért lakásgazdálkodási érdeket.

29. §¹⁵ A Bűnügyi Szakértői és Kutatóintézetnél 2014. március 1. napján igazságügyi alkalmazotti szolgálati jogviszonyban továbbfoglalkoztatott, 2014. február 28. napján bérleti szerződéssel rendelkező közalkalmazottak bérleti jogviszonyát a foglalkoztatási jogviszony jellegének megváltozása nem érinti. Az 5. § (1) bekezdés a) pontja alapján beosztás betöltéséig, megbízatás fennmaradásáig szóló bérleti szerződések esetében a meghatározott beosztásnak vagy megbízatásnak a jogviszony-váltásból következő megszűnése miatt a bérleti szerződés megszüntetésének nincs helye, a bérleti szerződéseket 2014. április 1-ig úgy kell módosítani, hogy a bérleti szerződésben meghatározott eredeti beosztás, megbízatás helyébe a 2014. március 1-jétől meghatározott beosztás, megbízatás szerepeljen.

30-31. §¹⁶

1. melléklet a 75/2013. (XII. 18.) BM rendelethez

A lakás bérbeadása iránti kérelem

.....
szerv megnevezése

Szám:

I. A kérelmező adatai

1. Neve:

Születési neve:

Állományviszonya:

Beosztása, rendfokozata:

Jelenlegi beosztásának kezdeti időpontja:

Születési helye, ideje:

Anyja leánykori neve:

Személyi igazolvány száma:

2. Foglalkoztatási helye:

.....

Munkahelyi telefonszáma:

3. Belügyi jogviszony kezdete (év, hó, nap):

4. Családi állapota:

5. Házastárs (élettárs) neve:

6. Házastárs (élettárs) munkahelye:

Telefonszáma:

¹⁵ Megállapította: 16/2014. (II. 28.) BM rendelet 11. §. Hatályos: 2014. III. 1-től.

¹⁶ Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXIII. törvény 12. § alapján. Hatálytalan: 2014. I. 2-től.

7. Belügyi dolgozó házastárs (élettárs) esetén a házastárs (élettárs) állományviszonya, beosztása, rendfokozata:

.....
Foglalkoztatási jogviszonyának kezdete (év, hó, nap):

8. A kérelmezőnek vagy házastársának (élettársának) más belügyi szervnél benyújtott lakás bérbeadás iránti kérelme:

van - nincs

9. A kérelmező vagy házastársa (élettársa) korábban belügyi rendelkezésű lakás bérleti jogviszonyával rendelkezett-e:

igen - nem

A lakás címe:

A bérleti jogviszony ideje:

10. A kérelmezővel együtt lakó személyek:

Név	Szül. hely/dátum	Rokoni kapcsolat	Az együttélés jogcíme
.....
.....
.....

II. A kérelmező jelenlegi lakásának adatai

1. A kérelmező lakóhelye:

.....

2. A lakás személyi tulajdonú (társasház, családi ház), önkormányzati bérlakás, belügyi rendelkezésű bérlakás, más szerv rendelkezésében álló lakás, egyéb:

.....

3. A kérelmező jogcíme: tulajdonos (..... arányban), bérlő, bérlőtárs, társbérlő, albérlő, családtag, eltartó, jogcím nélküli lakáshasználó, szívességi lakáshasználó, haszonélvező, egyéb:

4. A kérelmező tartózkodási helye:

.....

5. A bejelentkezés időpontja: év hó nap

6. A lakáshasználat minősége: (4. pont szerint)

7. A bejelentkezés oka:

.....

8. A kérelmezővel együtt költöző személyek:

Név	Szül. hely/dátum	Anyja neve	Rokoni kapcsolat
.....
.....

9. A kérelem rövid indokolása:

.....
.....
.....
.....

Tudomásul veszem, hogy a kérelem elbírálását befolyásoló változásokat 15 napon belül a lakásügyi szervnek be kell jelentenem. Kijelentem, hogy a jelen kérelmemben közölt adatok a valóságnak megfelelnek. A lakásbérleti díj (lakáshasználati díj) és a külön szolgáltatások díjának munkabéremből történő levonásához hozzájárulok.

....., év hó nap

.....
kérelmező

A foglalkoztatási helye szerinti közvetlen vezető záradéka:

....., év hó nap

.....
vezető

2. melléklet a 75/2013. (XII. 18.) BM rendelethez

I. A havi lakbér mértéke és a lakbér megállapításának feltételei

1. A havi lakbér mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata után:

- a) összkomfortos lakás esetén 84 Ft/m²,
- b) komfortos lakás esetén 67 Ft/m²,
- c) félkomfortos lakás esetén 60 Ft/m²,
- d) komfortnélküli lakás esetén 54 Ft/m².

2. A havi lakbér mértékét

- a) 50%-kal növelni kell, ha a lakás a főváros, valamint a megyei jogú városok egy-két lakásos lakóépületében van, és a bérleményhez legalább 150 m² nagyságú udvar vagy kert tartozik;
- b) 30%-kal növelni kell, ha a lakás településen belüli fekvése (pl. belváros, zöldövezet, kertváros, idegenforgalmi centrum), műszaki állapota a lakás használati értékét jelentősen növeli;
- c) 30%-kal növelni kell, ha a lakás alapterülete egy főre számítva meghaladja a 30 m²-t.

3. A havi lakbér mértékét

- a) 30%-kal csökkenteni kell, ha a lakás különösen kedvezőtlen műszaki állapotú lakóépületben van (pl. aládúcolt);
- b) 10%-kal csökkenteni kell, ha a lakás az ipari terület vagy az ipari üzem kedvezőtlen környezetének lehatárolható részén van;
- c) 10%-kal csökkenteni kell, ha a lakás kijelölt zajártalmas területen van, valamint ha 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;
- d) 10%-kal csökkenteni kell, ha a lakás három- vagy többszintes lakóépület földszintjén vagy első emeletén van, és lakószobáinak ablaka az épület zárt udvarára néz;
- e) 20%-kal csökkenteni kell, ha a lakás alagsorban van (a lakószoba padlószintje legalább 15 cm-rel a terepszint alatt van);
- f) 10%-kal csökkenteni kell, ha a lakás felvonó nélküli épület negyedik vagy ennél magasabb emeletén van;
- g) 20%-kal csökkenteni kell, ha a lakás külterületen van.

4. A lakás havi bérének összege: a lakás alapterülete négyzetméterének és a 2-3. pont alapján alkalmazható módosító tényezők figyelembevételével megállapított havi lakbér mértékének a szorzata. A lakbér összegét forintba kerekítve kell megállapítani.

5. Lakbér meghatározásához a lakás alapterületének megállapításánál

- a) a lakás összes (lakó-, főző-, egészségügyi, közlekedő- és tároló-) helyisége teljes területének

az 1,9 méter szabad belmagasságot elérő részét, továbbá

b) a lodzsa és a zárt (fedett és oldalról átlátást gátló módon kialakított) erkély területének a felét kell számításba venni. Ennek során a lakás belső lépcsője felső szintjének az alapterületét figyelmen kívül kell hagyni, és a számított alapterületet 0,5 m²-ig lefelé, 0,5 m² felett felfelé kell kerekíteni.

II. A bérbeadó által a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatások, különösen

- a) beépített bútor használata,
- b) vízellátás és csatornahasználat biztosítása,
- c) felvonóhasználat biztosítása,
- d) kapunyitás biztosítása,
- e) a központi fűtés- és meleg vízellátás,
- f) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyeknek egyedi fogyasztása mérhető,
- g) rádió- és televízióadók vételének biztosítása,
- h) szemétszállítás,
- i) egyéb külön meghatározott szolgáltatás.

3. melléklet a 75/2013. (XII. 18.) BM rendelethez

I. A vízügyi igazgatóságok vagyonkezelésében lévő munkaköri szolgálati lakások havi lakbérének mértéke és a lakbér megállapításának feltételei

1. A) A vízügyi igazgatóságok vagyonkezelésében lévő munkaköri szolgálati lakások havi lakbérének mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata után:

- a) összkomfortos lakás esetén 48 Ft/m²,
- b) komfortos lakás esetén 35 Ft/m²,
- c) félkomfortos lakás esetén 15 Ft/m²,
- d) komfortnélküli lakás esetén 10 Ft/m².

B) A gát-, csatornaórházak, szivattyútelepi gépészlakások, meder-örtelepek, védelmi központok esetében a lakbérszámítás alapját kizárólag a lakás célra használt helyiség alapterületének mértéke képezi. Az előbbiekhöz tartozó, azonos helyrajzi számon szereplő udvar, kert, egyéb zöldterület a munkavégzés ellátásához szükséges, amely a lakbér mértékét nem befolyásolja.

2. A lakbér mértékét növelő tényezők:

- a) zöldövezet;
- b) ha a lakás olyan, 1-4 lakásos lakóépületben van, melyhez legalább 150 m² nagyságú udvar vagy kert tartozik.

3. A lakbér mértékét csökkentő tényezők:

- a) az ipari terület vagy az ipari üzem kedvezőtlen környezetének lehatárolható része;
- b) a kijelölt zajártalmas terület;
- c) a lakás alagsorban van (a lakószoba padlószintje legalább 15 cm-rel a terepszint alatt);
- d) a lakás három- vagy többszintes lakóépület földszintjén vagy első emeletén van, és lakószobáinak ablaka az épület zárt udvarára néz;
- e) 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;
- f) a lakás felvonó nélküli épület IV. vagy ennél magasabb emeletén van;
- g) külterületen elhelyezkedő lakás.

II. A bérbeadó által a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatásnak minősül, különösen

- a) beépítettbútor-használat;
- b) vízellátás és csatornahasználat biztosítása;
- c) felvonóhasználat biztosítása;
- d) kapunyitás biztosítása;
- e) központi fűtés és melegvíz-ellátás;
- f) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyeknek egyedi fogyasztása mérhető;
- g) rádió- és televízióadók vételének biztosítása;
- h) szemétszállítás;
- i) egyéb, külön meghatározott szolgáltatás.

4. melléklet a 75/2013. (XII. 18.) BM rendelethez

A személygépkocsi-tároló havi bérleti díjának mértéke:

- a) zárt egy férőhelyes tároló esetén 200 Ft/m²,
- b) zárt két vagy több férőhelyes tároló esetén 150 Ft/m²,
- c) azonosító jellel meghatározott beállóhely esetén 100 Ft/m².